



**Tom Ooms** travaille pour la sicaf Retail Estates, propriétaire de bâtiments commerciaux qu'elle loue à divers magasins. A 36 ans, celui qui fut par le passé gestionnaire de chantiers assure la maintenance des biens. **P. 2**

Bxl : entre le Sablon et la porte de Namur : penthouse à vendre. 3 ch, 2 sdb, sdd, cuisine super équip., land., gdes terrasses, 2 emplacements parking, cave + piscine ds copropriété. **Prix : 1.495.000 €** [www.immo-lelion.be](http://www.immo-lelion.be)



Ce penthouse de plus de 200 mètres carrés bénéficie d'une situation exceptionnelle puisqu'il se trouve dans un petit clos calme, mais à deux pas du Sablon et de la porte de Namur, à Bruxelles. **P. 2**

TOUTES LES ANNONCES IMMOBILIÈRES « À VENDRE/À LOUER » EN BELGIQUE ET À L'ÉTRANGER > P. 11

LE SOIR

# lesoirimmo

▲ Tourisme P. 3



**Villages Nature**, c'est le nom du nouveau resort qui verra le jour en 2013 à deux pas de Paris, en France. Un tournant dans le monde du tourisme puisque le projet sera le premier site d'une telle ampleur à s'axer autour du développement durable.

## Le Belge se laisse tenter par le rêve américain



L'avocat Jean-Marc Goossens, spécialiste des investissements aux USA, visite un appartement de luxe dans le complexe hôtelier du « W », avec vue imprenable sur Hollywood Boulevard, à Los Angeles, et son célèbre Walk of Fame. © D.R.

▲ Immobilier P. 7



**La Régie** des bâtiments vient d'inaugurer à Namur le bâtiment flambant neuf des Archives de l'Etat. Un bail de 25 ans a été signé avec Ethias, le propriétaire. Les lieux, qui pourront accueillir à terme 35 kilomètres d'archives, s'inscrivent dans une refonte complète de la zone.

- L'immobilier américain a relevé la tête, comme le montrent plusieurs indicateurs fiables.
- Le moment est propice pour investir.
- De plus en plus de Belges se laissent tenter.

Investir aux Etats-Unis tente de plus en plus de Belges. C'est que, après la terrible crise des subprimes qui a entraîné l'immobilier et avec lui le monde entier dans la tourmente en 2007 et 2008, la brique américaine voit aujourd'hui la plupart de ses feux repasser au vert. Le taux de chômage, notamment,

est en baisse et la confiance des consommateurs revient progressivement au beau fixe. Certaines villes, comme Miami et Los Angeles, sont en pleine métamorphose. Beaucoup de projets y sont en cours de réalisation, transformant parfois radicalement certaines zones de ces mégapoles appelées à un très bel avenir après plusieurs années de fortes chutes des prix, puis de stagnation. Les prix y ont déjà fort remonté. A South Beach, le quartier de Miami prisé par les fêtards de la planète entière, par exemple, les prix ont doublé par rapport au moment le plus critique de la crise. Mais il est encore possible d'y faire de (très)

juteuses affaires. En achetant un bien, on a l'assurance de le louer sans trop de problème (à cause de la frilosité des banques, le marché locatif s'est même renforcé avec la crise) et la plus-value en cas de revente est quasi assurée. A condition d'acheter dans la bonne ville, mais aussi, et peut-être surtout, dans le bon quartier. Habitué à faire des aller-retour outre-Atlantique depuis plusieurs années, l'avocat bruxellois Jean-Marc Goossens est placé aux premières loges pour constater l'intérêt grandissant des Belges désireux soit d'investir aux Etats-Unis, en devenant propriétaire d'un bien qu'ils louent ou qu'ils gardent comme résidence secondaire,

soit de s'y installer définitivement. « En 2008, mes clients étaient de purs investisseurs prêts à prendre un certain risque car il était impossible de savoir quand la crise prendrait fin », raconte-t-il. Aujourd'hui, ma clientèle a évolué. J'ai de plus en plus de familles qui veulent s'installer aux Etats-Unis car elles les estiment plus sûrs que la Belgique et la plupart des pays européens. » Autre point révélateur : les Chinois qui sont arrivés en masse depuis 2007 sont en passe de devenir les premiers investisseurs étrangers aux USA, surtout en Californie.

PAOLO LEONARDI

LIRE EN PAGES 4 À 6

▲ Le chiffre

**5.832** En milliards d'euros, c'est le montant des crédits immobiliers souscrits par les particuliers dans les 28 pays de l'Union européenne au 31 décembre 2013, d'après le Crédit foncier. Le Royaume-Uni est le plus gros consommateur de crédit immobilier.

▲ Plus sur le Net



- Construire au bord de l'eau, le jackpot des promoteurs.
- « homolog.be », pour une nouvelle conception des annonces immobilières.
- Comment nos châssis ont évolué.

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





toutes nos réalisations sur [www.SWIMMINGPOOLS.be](http://www.SWIMMINGPOOLS.be)

Le même Willy Naessens que celui des bâtiments industriels...

Infos & Contact au 02 657 39 16

▲ Immobilier aux Etats-Unis

# L'immobilier a oublié la crise et connaît un très net regain de forme outre-Atlantique

► On estime à 5.000 le nombre de Belges installés en Floride, et notamment à Miami, où ils investissent dans la brique. L'immobilier y cartonne. D'autres villes américaines suivent la tendance.



Manuel Molina, consul de Belgique à Miami. © DR

Investir aux Etats-Unis, une affaire ? Les spécialistes s'accordent à répondre par l'affirmative. Manuel Molina, lui, en est intimement persuadé. Installé outre-Atlantique depuis plusieurs années, cet homme possède différentes casquettes, dont celle de consul honoraire de Belgique à Miami. « De plus en plus de Belges viennent s'installer ici, explique-t-il. On recense environ 2.500 compatriotes dans toute la Floride, plus ceux qui ne sont pas repris dans les listings. Au total, les Belges doivent être 5.000. Les profils sont différents. Beaucoup de gens is-

sus de la communauté juive quittent la Belgique parce qu'ils la considèrent raciste. Nous avons aussi ceux qui veulent changer de vie et les retraités. » Mais le mouvement s'observe dans les deux sens. « Pour venir à Miami, il faut remplir deux conditions : être actif et/ou avoir les moyens, poursuit Manuel Molina, qui a également été directeur des Amériques pour les Câbleries d'Eupen, collaborateur dans une société de lobbying et co-fondateur d'une banque d'investissement. L'immobilier, que ce soit à Miami ou ailleurs aux Etats-Unis, est fort prisé

aujourd'hui car le dollar est bon marché. A ce sujet, Miami est imbattable, même si certains quartiers restent très chers : on trouve un bien proche de la mer à des prix imbattables. » Et le consul de citer Miami Beach et North Beach, deux zones qui commencent à être très en vue. « Mais à Normandy Island, vous trouvez un appartement deux chambres sur un golf pour 150.000 dollars, dit-il. A Surf Side, plus au nord, vous aurez un studio de 50 m² à partir de 100.000 dollars ou un une chambre pour 120.000 dollars. Le tout près de la plage... »

La crise des subprimes en 2007-2008 qui a plombé le marché américain ? Un souvenir marquant mais qui est loin aujourd'hui. « Ce fut surtout un grand moment d'opportunités pour les affaires, insiste Manuel Molina. Très peu se vendait. Les opérations qui avaient lieu malgré tout se réalisaient en cash. Des occasions énormes ont été ratées car il fallait être extrêmement réactif. Un exemple parmi d'autres : dans Miami downtown, il y avait un immeuble de 100 lofts qui était à vendre pour 8,3 millions de dollars (6,1 millions d'euros), soit 83.000 dollars par loft. C'était

moins cher que le prix de construction ! Il y avait aussi des immeubles dans lesquels des appartements avaient été vendus à 1 million de dollars avant la crise, et d'autres, tout à fait identiques, qui portaient pour 375.000 dollars après 2008... » A l'époque, il fallait déboursier 1,50 dollar pour avoir un euro. Les Européens étaient avantagés mais les investissements étaient tout de même risqués, personne ne pouvant alors dire si le marché allait remonter, et surtout quand. « Mais si le marché a repris, c'est surtout grâce aux Sud-Américains qui ont débarqué ici

avec des valises remplies de cash, expose Manuel Molina. Encore aujourd'hui, près de 70 % des biens immobiliers à Miami sont achetés au comptant. »

### S'encadrer de professionnels

En six ans, le marché a évolué mais être réactif au moment où l'occasion en or se présente reste le mot d'ordre. C'est pourquoi Manuel Molina a rejoint l'avocat bruxellois Jean-Marc Goossens (lire ci-dessous) dans une autre aventure : la constitution d'un fonds d'investissement sous la forme d'une société améri-

caine d'investissements immobiliers. « Un fonds d'investissement est avant tout un investissement financier, explique ce grand spécialiste des USA où il aide ses clients à réaliser des transactions depuis six ans. Il permet à plusieurs petits budgets d'entrer dans la danse. En Belgique, avec 100.000 dollars, on achète un garage à Knocke. Ici, on investit dans une société qui est propriétaire de plusieurs biens. L'investisseur n'a rien à faire et ses risques sont limités car diversifiés. » Une aventure menée en collaboration avec Hugh

Terlinden, un troisième associé basé à Los Angeles. « En 2008, notre clientèle était essentiellement constituée de purs investisseurs prêts à prendre des risques, conclut Jean-Marc Goossens. Aujourd'hui, nous avons de plus en plus de familles qui souhaitent quitter l'Europe parce qu'elles estiment que le Vieux Continent n'est plus un endroit sûr. Investir aux Etats-Unis fait encore peur à certains en raison de législations différentes mais si on s'encadre de professionnels, il n'y a aucun risque. »

PAOLO LEONARDI

## Comment Miami est devenue l'Eldorado de Jean-Marc Goossens



Jean-Marc Goossens. © DR

Jean-Marc Goossens est avocat, mais pas un avocat comme un autre. D'abord par sa spécialité, ses matières de prédilection étant l'immobilier, l'immigration et la fiscalité... américains. Cocasse. Son père luxembourgeois (décédé lorsqu'il avait 13 ans) était un Européen convaincu (il signa le traité européen pour son pays).

Mais c'est surtout le parcours de Jean-Marc Goossens qui sort de l'ordinaire. Ses études universitaires ? Il fait ses candidatures à l'ULB et ses licences à l'UCL. Sa première expérience professionnelle ? Il l'accomplit chez Armand Dedecker, le n°1 du PRL (l'ancien MR) à Bruxelles, alors avocat de la Défense nationale. Il lui refilera des dossiers « importants et passionnants » comme celui des CCC ou de l'affaire d'espionnage international du colonel Binet, sur lesquels il fourbit ses armes de jeune

loup du barreau de Bruxelles. Mais c'est la Formule 1 qui propulse l'avocat bruxellois sur le devant de la scène, et surtout un certain Bertrand Gachot, ce pilote français qui court pendant plusieurs années sous licence belge. « J'avais connu Bertrand à l'Ecole européenne, raconte Jean-Marc Goossens. Pendant huit saisons en F1, je lui ai cherché des sponsors et je m'occupais de ses contrats, ainsi que de ceux d'autres écuries comme Jordan Grand Prix, Coloni, Onyx, Pacific Racing, Rial Racing ou encore Larrousse. »

Tout va pour le mieux dans le meilleur des mondes jusqu'à cette année 1995 où une altercation entre Gachot et un chauffeur de taxi londonien tourne au vinaigre. Pour avoir aspergé le visage du chauffeur avec un aérosol, le pilote de F1 est envoyé en prison. Il est

### « J'ai vécu trois mois sans eau ni électricité, je dormais dans les arbres et passais mes journées à pêcher et chasser »

même condamné à six mois de prison ferme. « Je lui sorti de ce pétrin en prenant le meilleur "barrister" (un avocat plaideur, NDLR), évoque Jean-Marc Goossens. Mais il a quand même dû effectuer trois mois à la prison de Brixton, l'une des pires du Royaume-Uni... »

Pendant cette période, l'avocat bruxellois rend visite chaque jour à Bertrand Gachot. Mais l'entente

tourne à l'aigre une fois le pilote libéré. « Quand il est sorti de prison, la vie n'était plus pareille, explique un homme encore affecté par cette amitié perdue. Il avait perdu son volant (Goossens rédigea le premier contrat de son successeur, un certain... Michael Schumacher, NDLR) et même si je lui en avais retrouvé un autre, le vent avait tourné... »

Goossens s'occupe alors des contrats d'autres sportifs. Il touche au tennis (Anders Jarryd) et au golf (Florence Descampe). « Les voyages étaient ma grande passion, dit-il. Mais je n'avais guère l'occasion de visiter les villes de la F1. En jouant un jour au golf avec le patron d'une ONG américaine au Mexique, ma vie professionnelle a pris un autre tournant... »

Et voilà Jean-Marc Goossens embarqué dans sa nouvelle vie,



Posséder un appartement au bord de l'eau, un rêve que beaucoup ont les moyens de réaliser dans la « capitale de l'Amérique du Sud »... © DR

Impossible de ne pas évoquer les trois mois que Jean-Marc Goossens vécut au sein d'une tribu papoue. « Les Huli, sourit-il, photos à l'appui, comme s'il savait à l'avance l'effet qu'il produirait sur ses interlocuteurs. J'ai passé trois mois sans eau ni électricité, sans aucune information, poursuit-il. Je dormais dans une cabane dans les arbres et passais mes journées à chasser et à pêcher. Sauf qu'en trois mois, je n'ai jamais rien ramené au village... »

Et quand on lui demande l'enseignement principal qu'il a retiré de cette incroyable épopée, Jean-Marc Goossens répond : « Cela me procure de la distance par rapport aux problèmes de la vie de tous les jours. Encore aujourd'hui, je repense souvent aux Huli... »

Lorsqu'il était à l'université, l'avocat âgé aujourd'hui de 50 ans avait créé une lettre d'informations fiscales destinée aux hommes d'affaires belges. « J'écrivais des articles tous les 15 jours et j'avais de très bons contacts dans les milieux financiers, explique-t-il. J'ai continué à donner des conseils depuis la Papouasie. Mais avec la crise de 2007, plus personne ne voulait investir en Bourse et ma newsletter a perdu tous ses abonnés. La crise venait des subprimes aux Etats-Unis. Il fallait que j'aille voir là-bas... »

Et voilà Jean-Marc Goossens débarquant à Miami en octobre 2008,

une ville qu'il sent intéressante pour y développer des affaires. « Avec la crise, Miami était devenue très attractive, confirme-t-il. Même dans les quartiers les plus cotés, l'immobilier avait baissé parfois jusqu'à 50 %. C'était trois ou quatre fois moins cher qu'à Knocke (où l'avocat réside, NDLR) mais en beaucoup mieux ! Et la ville gar-

### A l'université, l'avocat avait créé une lettre d'informations fiscales destinée aux hommes d'affaires belges

rait un haut potentiel : c'est une ville d'eau, avec des territoires restreints qui empêchent les constructions de s'étendre à l'infini. Les prix ne pouvaient que remonter... »

C'est ce qui se produisit trois ans plus tard, sous l'impulsion des Sud-Américains qui débarquèrent dans celle qu'on surnomme aujourd'hui la « capitale de l'Amérique du Sud » avec de l'argent liquide plein les poches. « Ils n'avaient plus confiance ni en leur système poli-

tique ni en leur monnaie et ils ne voulaient plus de l'insécurité. Miami est devenue leur Eldorado. » Avec le temps, Miami est devenue également celui de Jean-Marc Goossens. Comme Los Angeles, une autre mégapole où l'avocat a mis en place un réseau de contacts qui lui permet aujourd'hui de proposer aux investisseurs, belges ou

internationaux, un fonds d'investissement (lire par ailleurs). « Avec mes deux associés, j'ai réuni des agents immobiliers, des avocats spécialisés, des banquiers, des experts-comptables et des entrepreneurs, conclut l'avocat, lequel accompagne régulièrement sur le sol américain des clients potentiels désireux d'acheter et de s'installer outre-Atlantique. Notre but est de fournir un service de A à Z. »

PAL

**Investisseurs « welcome »**

Mayflower Opportunities LLC, c'est le nom de la société américaine d'investissements immobiliers lancée par Jean-Marc Goossens et ses deux associés. Les statuts juridiques étant aujourd'hui bouclés, le trio est parti à la recherche d'investisseurs désireux de se lancer dans l'aventure américaine. Un bureau a même été créé à Pékin pour attirer les Chinois. Les rendements promis sont annoncés entre 3 et 15 à 20 % selon l'endroit et la durée de l'investissement. La mise minimum idéale est de 100.000 dollars (74.000 euros). Les types de biens convoités par le fonds sont les immeubles à appartements, l'immobilier commercial et ce que les Américains appellent le « residential », soit la maison destinée à une famille. « On investit dans toute la Floride, toute la Californie du Sud, les deux Carolines, à Dallas, à Las Vegas et à Atlanta. Aux USA, seul, on ne va pas loin, mais quand on est 10 ou 20, ça change beaucoup de choses », affirme Jean-Marc Goossens. (PAL)



Dans le quartier de South Beach, prisé par les touristes, les maisons art déco foisonnent. A droite, l'hôtel Delano entièrement décoré par Philippe Starck. Rien n'y a changé. © DR

## Quels frais pour l'achat d'un bien ?

Si vous souhaitez acheter un bien aux USA, les frais à prévoir seront de 2 %, quel que soit l'Etat dans lequel vous devenez propriétaire. Vous avez bien lu : 2 %, pas plus. Ils comprennent notamment : - l'assurance-titre, qui va garantir que le titre de propriété est « clean » (hypothèque, servitude, extension réalisée sans permis...); - les frais du closing agent, l'avocat (qui fait office de notaire aux Etats-Unis) qui rédige l'acte de vente (environ 750 dollars); - les frais d'enregistrement.

Même si elle n'est pas obligatoire, l'ouverture d'un compte bancaire aux Etats-Unis est préférable. Celle-ci se fait instantanément sur place et est gratuite. Le compte peut être ensuite géré facilement par internet depuis la Belgique.

Aux USA, l'immobilier est très réactif. Ainsi, il est fréquent de voir une vente ou un achat se réaliser en dix jours. Une clause d'inspection est quasi systématiquement insérée dans tout contrat de vente. Elle donne le droit à l'acheteur d'annuler l'achat endéans les quinze jours et de récupérer l'acompte (de 10 % selon l'usage américain) après visite de l'appartement ou de la maison. Une simple griffe dans le parquet suffit pour récupérer sa mise !

### Charges mensuelles

Aux Etats-Unis, la plus-value lors d'une revente est taxée à 15 %, mais si le vendeur rachète un autre bien directement après, la taxation tombe à l'eau. Une convention existant entre les Etats-Unis et la Belgique, le pro-

priaire belge d'un bien outre-Atlantique ne sera pas taxé une deuxième fois dans son pays.

Même si les textes prévoient 15 % de taxation des loyers aux USA, celle-ci n'existe pas car le propriétaire peut déduire toute une série de frais, comme l'amortissement de son bien (sur 27,5 ans !) ainsi que ses frais d'achat, de restaurant, d'hôtel...

Enfin, posséder un bien aux States peut engendrer certains frais. S'il s'agit d'une copropriété, il y aura des charges mensuelles : assurances, entretien du jardin, de la piscine, frais de gardiennage éventuels... Si l'on confie la gestion d'un bien à une société, il faudra compter quelque 80 dollars par mois (59 euros) en fonction des services offerts.

PAL



### LE CHIFFRE

**25 %**

Un quart des investissements étrangers aux Etats-Unis est réalisé à Miami, une ville de près de six millions d'habitants. Six investissements sur dix y sont effectués par des étrangers. A noter également le retour à Miami des grandes fortunes new-yorkaises. D'énormes projets sont en construction, notamment dans la zone du port qui va tripler sa capacité de conteneurs.

PAL



# A Los Angeles, les prix montent en flèche

► Dans la Cité des anges, les locations se portent à merveille dans un marché où certaines (très) bonnes affaires se chiffrent... en millions.  
► Sans que ce soit du cinéma...

**H**ugh Terlinden est agent immobilier au sein de l'agence Crescent Realty, à Woodland Hills, le quartier de Los Angeles où il est né il y a 40 ans. De père belge et de mère américaine, il possède les deux passeports et a étudié à la High School de Beverly Hills avant de poursuivre ses études en Belgique, puis à Barcelone.

Depuis deux ans, il effectue des transactions immobilières entre la Belgique et Los Angeles où il s'est réinstallé en décembre dernier.

Le marché américain, et particulièrement celui de Los Angeles, Hugh le connaît bien. « Notre agence est spécialisée dans le multifamilial, c'est-à-dire les immeubles avec 5 appartements ou plus, dans le grand Los Angeles, dit-il. Aujourd'hui, les loyers ne cessent de monter et le marché des appartements a la cote car il y a de plus en plus de gens qui n'obtiennent plus de crédit en raison de la frilosité des banques. A Los Angeles, le vide locatif n'existe quasiment pas. »

Même s'il n'était pas aux Etats-Unis à l'époque, Hugh Terlinden se souvient de la crise des subprimes. « Ce qu'on appelle le "Inland California" (l'intérieur de la Californie, NDLR) a vu les prix baisser de 50 % et parfois davantage mais les quartiers classés "A" de Los Angeles n'ont pas été trop touchés, explique-t-il. Dans des coins comme Beverly Hills ou West Hollywood, par exemple, les prix sont restés plutôt stables mais il n'y avait plus aucune transaction qui était bouclée. Ce qu'on a remarqué, c'est que la location a, quant à elle, gardé le cap. »

Aujourd'hui, on observe une montée en grade d'autres quartiers considérés comme moins en vue jusqu'ici. Une preuve parmi d'autres que l'immobilier au pays de l'oncle Sam a retrouvé des couleurs. « L'arrivée de beaucoup d'investisseurs internationaux permet actuellement à la zone Downtown de se développer

« Aux investisseurs belges, je dis ceci : "Le moment est idéal mais il ne faut plus traîner !" » HUGH TERLINDEN

très fort, explique l'agent immobilier. On a déjà vu y apparaître l'hôtel Ritz Carlton, ou encore le City Walk, une promenade bordée de restaurants et terrasses autour du Staples Center. Le célèbre hôtel "W" a été construit en 2011. Quant aux immeubles à appartements de luxe, ils poussent comme des champignons. Un appartement de deux chambres démarre à 1 million de dollars... »

Des quartiers « fatigués » comme Los Filez ou Echo Park, au nord de Sunset Boulevard, suivent cette tendance à la hausse. Bref, en un mot comme en cent, le moment semble idéal pour investir. « Aux investisseurs belges, je dis ceci : "Le moment est idéal mais il ne faut plus traîner !" », jure le Belgo-américain. L'immobilier est clairement sur une pente ascendante et les transactions sont reparties à la hausse elles aussi. On le constate au nombre d'appels qu'on reçoit à l'agence. Et à mon



Hugh Terlinden connaît bien Los Angeles pour avoir grandi à Beverly Hills. Il estime que Los Angeles est une ville idéale pour investir. © DR



avis, les prix continueront à monter jusqu'en 2019-2020... »

Un indice porteur pour l'immobilier : le recul du taux de chômage aux Etats-Unis. « Mais il n'y a pas que ça, insiste Hugh Terlinden. J'ai lu quelque part qu'en 2015, les USA seront le plus grand producteur de pétrole au monde. Apparemment, le pays possède encore de nombreuses réserves en sous-sol mais pour l'instant, cela coûte très cher de les extraire. Mais on y arrivera. Les Etats-Unis sont pareils à un

nous avons acheté un immeuble de 18 appartements pour 2,5 millions de dollars, explique notre guide. Nous avons investi 200.000 dollars de travaux, essentiellement pour repeindre la façade et les intérieurs, refaire les appartements, installer de nouvelles toilettes et de nouvelles cuisines et mettre du parquet. Nous l'avons revendu 7 mois plus tard pour 3,4 millions de dollars. Soit, un gain de 700.000 dollars (tout de même 516.000 euros,

NDLR). Avant les travaux, les loyers locatifs rapportaient 17.000 dollars par mois. Après, ils ont grimpé à 23.500 dollars. Des exemples comme ceux-là, je pourrais vous en citer beaucoup... »

La meilleure affaire, selon Hugh Terlinden, se trouvera du côté de Bel Air, quartier fortuné qui ressemble à s'y méprendre à

celui de Beverly Hills. « Une maison y a été achetée pour 4 millions de dollars et le propriétaire est en train d'injecter 3 autres millions dans des travaux de rénovation. Une fois terminée, il la remettra sur le marché de la vente à 10 millions. Ici, plus on a de l'argent et plus on en fabrique ! »

PAOLO LEONARDI

## LE CHIFFRE

**40 %**

C'est le pourcentage du salaire des habitants de Los Angeles qui est consacré au paiement du loyer. Un pourcentage qui n'est pas près de baisser, vu que les loyers ne cessent de grimper dans la Cité des anges.

## ÉPINGLÉ

### Le succès du « flipping »

Aux USA, le « flipping » a le vent en poupe même si le procédé existe depuis longtemps. Il s'agit d'acheter et de revendre un bien dans un bref délai, après l'avoir rénové. Le but est de réaliser un profit dans un laps de temps très court et de revendre un bien clés en main. Le « flipping » permet ainsi de rafraîchir des immeubles fatigués. Il permet également d'augmenter les loyers ainsi que la plus-value du bien.

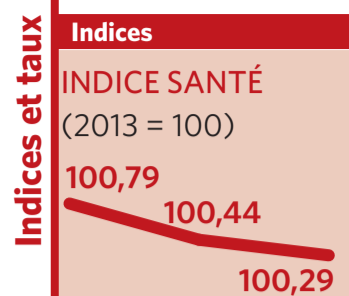
## Beverly Hills change de peau



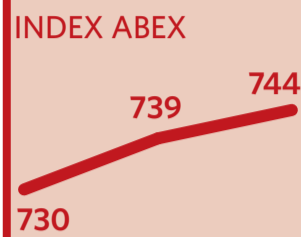
© D.R.

Beverly Hills, code postal 90210. L'endroit mythique de Los Angeles, réservé aux riches. Pardon, aux très riches. Un endroit où le prix des villas grimpe jusqu'à 20 millions de dollars (14,7 millions d'euros), voire (beaucoup) plus. Mais depuis que Brandon et Brenda Walsh (les deux héros de la célèbre série télévisée...) ont découvert l'endroit, celui-ci a fameusement changé de physionomie. Et il continue de le faire à la vitesse de l'éclair. Une balade dans ce quartier prestigieux nous montre des chantiers un peu partout. Le prix des maisons en elles-mêmes ne valent (presque) rien (ce sont les terrains qui font flamber le marché), les propriétaires n'hésitent plus à raser leur maison pour en reconstruire une nouvelle, plus moderne et plus contemporaine. Histoire de mieux répondre à la demande d'aujourd'hui et de la revendre plus cher. Construits au siècle passé (et pas toujours avec le meilleur goût architectural...), beaucoup de biens à Beverly Hills ont, il est vrai, très mal vieilli. Reste que cette frénésie de rénovation s'apparente parfois à un « massacre » en termes de préservation du patrimoine. Car certains biens présentent encore un cachet évident. Mais aux Etats-Unis, l'appât du gain prime...

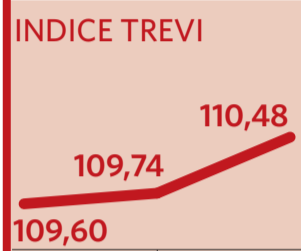
PAL



Mars 2014	Avr. 2014	Mai 2014
-----------	-----------	----------



Mai 2013	Nov. 2013	Mai 2014
----------	-----------	----------



Sept. 2013	Déc. 2013	Mars 2014
------------	-----------	-----------

## 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 < 100 % Mensualité : 528,53 € (*)	2,50 % Argenta
3-3-3, quotité < 80 % Mensualité : 536,65 € (*)	2,67 % Argenta
5-5-5, quotité < 80 % Mensualité : 549,18 € (*)	2,93 % Crelan
10-5-5, quotité < 80 % Mensualité : 575,16 € (*)	3,46 % Crelan
15-5-5, quotité < 80 % Mensualité : 590,12 € (*)	3,76 % Crelan
20-5, quotité < 80 % Mensualité : 537,77 € (*)	4,26 % KBC

Taux fixes	
10 ans, quotité < 80 % Mensualité : 967,78 € (*)	3,09 % Crelan
15 ans, quotité < 80 % Mensualité : 715,52 € (*)	3,57 % Crelan
20 ans, quotité < 80 % Mensualité : 591,63 € (*)	3,79 % Crelan
25 ans, quotité < 80 % Mensualité : 521,25 € (*)	3,95 % Crelan
30 ans, quotité < 80 % Mensualité : 497,94 € (*)	4,44 % Crelan

Conditions et détails [guido-epargne](#)

LE SOIR - 19.06.14

## LE SOIR

lesoirimmo

Editeur responsable  
**Patrick Hurbain**  
Rue Royale, 100  
1000 Bruxelles

Responsable du supplément  
**Paolo Leonardi**  
02-225.54.92  
02-225.59.14 ou 10 (fax)  
redaction.immo@lesoir.be

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

