

PROPRIÉTÉS

DE FRANCE

LE FIGARO

611
PROPRIÉTÉS

BILINGUAL
FRENCH-ENGLISH



Une villa contemporaine à Saint-Jean-Cap-Ferrat



Un château viticole à Aix-en-Provence

CARNETS DE VISITE SPÉCIAL SUD-EST

PROPRIÉTÉS > REPORTAGES

NEUILLY : UN HÔTEL PARTICULIER 1930

DEAUVILLE : MAISON NORMANDE REVISITÉE

UN BIEN > UNE HISTOIRE

LE PARADIS ATHÉNIEN DE DEMIS ROUSSOS

DOSSIER > MARCHÉ IMMOBILIER

LES PROPRIÉTÉS LES PLUS LUXUEUSES
EN VENTE AU BOUT DU MONDE

PORTAIL > ACTUALITÉS ET TENDANCES

DÉCORATION, DESIGN, JARDIN, AUTO...



Une résidence de rêve à Hawaii

LE PLUS GRAND CHOIX DE BELLES MAISONS ET DE BEAUX APPARTEMENTS

N°143 - juillet-août 2013 - 10€ - WWW.PROPRIETESDEFRANCE.COM

BRUXELLES

UN PATRIMOINE DE PRESTIGE

Réputée pour sa richesse ornementale et esthétique, la Grand-Place de Bruxelles est inscrite au Patrimoine mondial de l'Unesco.

PARÉE DE BELLES DEMEURES ANCIENNES ET DE CONSTRUCTIONS MODERNES HAUT DE GAMME, LA CAPITALE DE LA BELGIQUE RESTE L'UN DES MARCHÉS LES PLUS ABORDABLES D'EUROPE.

PAR NELLY CHEVAIS



ROBERT HARDING / HEMIS.FR

Urbanisme éclectique : à Bruxelles, le Palais de justice datant de la fin du XIX^e siècle côtoie l'architecture moderne de l'Atomium érigé pour l'Exposition universelle de 1958.

À

Néchin, Monsieur Depardieu n'a pas élu domicile dans les plus belles pierres de Belgique, et c'est dommage pour lui. Car le pays de la Commission européenne a le bonheur de posséder quelques belles formes architecturales. Parfois considéré, voire conquis comme paradis fiscal, ce petit pays de onze millions d'habitants apparaît plutôt comme un paradis de la bonne chère et du bien-vivre. Avec son bâti de qualité, son ambiance zen et ses boutiques à la dernière mode, Bruxelles est une ville agréable à vivre, à condition qu'on lui pardonne quelques embouteillages. Comme Londres aujourd'hui et Tokyo depuis plusieurs années, la capitale belge mélange les architectures. Et c'est d'un bel effet, n'en déplaise aux détracteurs de la

future tour Triangle de Paris. Dans les quartiers, voire les rues, voisinent des villas cubiques ultra-contemporaines et d'anciennes maisons de maître.

future tour Triangle de Paris. Dans les quartiers, voire les rues, voisinent des villas cubiques ultra-contemporaines et d'anciennes maisons de maître.

CAPITALE DE L'ART NOUVEAU

L'architecte Victor Horta (1861-1947), une célébrité locale, fut notamment le pionnier de l'Art nouveau. On lui doit, entre autres, quatre édifices bruxellois inscrits au Patrimoine mondial de l'Unesco, dont l'élégant hôtel particulier d'Armand Solvay, le magnat de l'industrie chimique.

Est-il envisageable actuellement pour un féru d'Art nouveau de s'offrir une maison ou un hôtel de maître ? « C'est possible, réplique David Chicard, responsable immobilier de Sotheby's à Bruxelles. Ce sont des biens classés, très rares, mais deux ou trois édifices de cette époque changent de mains chaque année. » Pour la petite histoire, un promoteur immobilier acquiert ...

*** régulièrement des édifices Art nouveau réalisés par Victor Horta. Il les collectionne à titre personnel et en possède une bonne quinzaine qu'il a plus ou moins rénovés. Ces ouvrages, qui flattent non seulement l'œil mais aussi l'ego du propriétaire, peuvent coûter de 300 000 euros à 3 ou 4 millions selon leur état. Pour moins d'un million, l'offre est d'un bon niveau. Dernièrement, un avocat passionné d'Art nouveau a eu un coup de cœur pour une bâtisse classée de 230 m², d'une valeur de 600 000 euros. « La transaction a duré neuf mois. C'est long pour ce type de bien, mais le bâtiment était tout en étages », précise le responsable de Sotheby's.

UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

Qu'elles soient d'inspiration Art nouveau, Art déco ou plus anciennes, les belles demeures bruxelloises sont en majorité contiguës, étroites, en hauteur et assez sombres à l'intérieur. Aussi est-il important que les façades soient percées d'un maximum d'ouvertures pour laisser pénétrer la lumière. On voue alors un véritable culte à la largeur de la façade. On va jusqu'à l'indiquer au centimètre près dans les mises en vente. L'ornementation est de rigueur. Au cours des siècles, elle fut un signe extérieur de richesse. L'habitude se perpétue. Bruxelles vient de consacrer beaucoup de soins et plus d'un million d'euros à la restauration des façades de sa Grand-Place et à leurs remarquables détails architecturaux.

La frontière entre la maison de maître et l'hôtel particulier reste floue. « Le terme hôtel de maître, qui désigne l'hôtel particulier bruxellois, est assez galvaudé, souvent



8

utilisé à des fins commerciales pour valoriser une simple maison », regrette Cédric Maes, directeur d'agence chez Engels & Völkers. La quintessence de l'hôtel particulier à la mode belge se trouve par exemple sur l'avenue Molière, au numéro 139. Édifié en 1900 et inspiré d'un palais florentin, ce bâtiment s'étend sur 1 000 m² de surface et se dissimule derrière une façade de quinze mètres de large. Ce monument ne compte pas moins de sept chambres et quatre salles de bains, mais il est quasiment dépourvu de jardin. On le perçoit d'ailleurs comme un bureau de réception que comme maison familiale d'autant que le budget requis de 3,5 millions d'euros est assez élevé. Sur un terrain exposé au ...

Ci-dessus

Un penthouse en duplex signé Jean Nouvel d'une valeur de près de 3 millions d'euros (Sotheby's International Realty).

Ci-dessous

Vaste baie vitrée, grande terrasse et intérieur ultraluxe dans la Résidence Cond'Or en construction. De 4 500 à 11 000 euros/m² (Engel & Völkers).



DR



Manoël Dekeyser,

AVOCAT FISCALISTE
À BRUXELLES

“Une fiscalité du patrimoine attractive”

On évoque souvent l'attractivité fiscale belge. Quelle est-elle en termes immobiliers ?

Lors d'un achat immobilier en Belgique, le droit d'enregistrement est assez lourd : 12,5 % à Bruxelles et en Wallonie ou 10 % en Flandre (hors frais de notaire). En cas de revente, la plus-value est exonérée, sauf durant les cinq ans suivant l'achat ; elle est alors imposée à 16,5 %. Il n'existe pas de prélèvements sociaux en Belgique. En cas de donation ou de succession en ligne directe, l'étiage des droits est de 0 à 30 %. La convention franco-belge pour les successions prévoit que la France puisse soustraire l'impôt versé en Belgique. Ce n'est pas le cas pour les donations, car aucun traité n'a été signé entre la France et la Belgique à cet égard. Un changement dans le cadre des successions est intervenu en Europe depuis le 17 août. Si un Français, établi en France, lègue un immeuble en Belgique, les parts des héritiers ne sont plus déterminées par le droit belge, mais par le droit français. Ceci concerne l'attribution civile du bien et non les aspects fiscaux. L'impôt belge sur le revenu est à peu près identique au français, mais la fiscalité du patrimoine se montre plus attractive. La base taxable des revenus locatifs est d'environ deux mois de loyers. L'ISF n'existe pas. L'achat peut être réalisé par une fondation privée, sans but lucratif, soumise à un impôt réduit sur les revenus locatifs et les plus-values.



Dans le quartier Woluwe-Saint-Lambert : 915 m² et 21,70 m de façade, pour 3 450 000 euros (Sotheby's International Realty).

... sud de la même avenue, une maison de maître de 500 m² est mise en vente à 1 290 000 euros, mais des rénovations sont à prévoir. C'est aussi un bâtiment imposant de 350 m² habitables sur cinq niveaux. Dans la capitale belge, les surfaces et les volumes se montrent généreux parce que les valeurs ne grimpent pas de manière immodérée. Ce marché est stable. La moyenne des prix va de 2 000 euros/m² jusqu'à un sommet rarement atteint de 8 000 à 9 000 euros/m², dans le très haut de gamme. Un boom important a eu lieu entre 1998 et 2008, comme dans d'autres capitales, mais l'immobilier n'a pas connu de baisse de régime depuis.

Quand les valeurs montent un peu, ce n'est pas dû à la volonté de spéculation. C'est un marché apparemment sain, dit-on.

QUARTIERS LES PLUS PRISÉS

Bruxelles-Capitale se divise en dix-neuf petites communes que l'on qualifierait d'arrondissements à Paris. Ce sont des villages, voire des lieux-dits. Les belles adresses se trouvent dans le sud : avenue Molière, avenue Louise, place Brugmann, quartier du Prince d'Orange... Deux communes résidentielles ont les

faveurs du public fortuné. Ce sont Uccle, où se trouve le lycée français Jean-Monnet, et le quartier d'Ixelles, dont la réputée place Brugmann cultive une allure chic et décontractée à la mode londonienne ou parisienne. Les parcelles sont plus vastes que dans le centre. Certains propriétaires vont jusqu'à démolir une maison vétuste pour faire construire une villa à leur goût. À condition de respecter les règles urbanistiques de base, tout est pratiquement possible à Uccle. Presque tous les styles architecturaux se côtoient. Ixelles entend, quant à elle, mieux préserver ses codes. On peut acquérir dans ces deux communes une villa de 500 m² avec 2 000 m² de terrain pour 2 millions

d'euros. La communauté française représente un bon dixième de la population. Un flux régulier arrive de France depuis des années. « Le mythe de l'exilé fiscal, je n'y crois pas », reprend Cédric Maes. Les vrais expatriés fiscaux sont à Londres ou à Singapour. Des Français viennent vivre à Bruxelles simplement parce qu'ils s'y sentent bien. Qui plus est, l'immobilier est de qualité et à un prix nettement moins onéreux que dans d'autres capitales. »

Un peu plus loin du centre, Rhode-Saint-Genèse développe un marché de belles propriétés encore plus vastes. Linkebeek est vallonné, plus petite, ...

... pittoresque et tout autant résidentielle. Charles-Quint y chassa autrefois. Dans le cadre d'une partition éventuelle de la Belgique entre francophones et flamands, ces deux communes ont voté en 2010 pour un rattachement à Bruxelles-Capitale.

UN ESPRIT NOVATEUR

Environ une petite centaine de promoteurs opère sur Bruxelles-Capitale et les environs, dont Atenor, Eaglestone, Macan Development... La majeure partie de leur clientèle se compose d'« Eurocrates » des institutions européennes, dont le pouvoir d'achat est bien supérieur à celui des Belges. Des programmes de constructions haut de gamme ont été lancés à Ixelles sur l'avenue de la Toison d'Or. Alors que les promoteurs prévoient de vendre le mètre carré entre 7 500 et 12 000 euros, celui-ci a oscillé entre 4 500 à 6 500 euros seulement. Le cabinet Jaspers-Eyers était pourtant aux manettes : ce maître d'œuvre reconnu à Bruxelles a réalisé bon nombre d'immeubles résidentiels, de bureaux et récemment le Lex, siège du conseil de l'Europe. Le courant postmoderniste marque aussi de son empreinte le territoire de Bruxelles. À Ixelles, un projet majeur de réhabilitation a été confié aux ateliers Jean Nouvel. Il s'agit de transformer l'ancien siège social de la Croix-Rouge en Belgique, situé dans un immeuble des années 1930.

BRUXELLES EST AUSSI MARQUÉE PAR UN COURANT POSTMODERNISTE

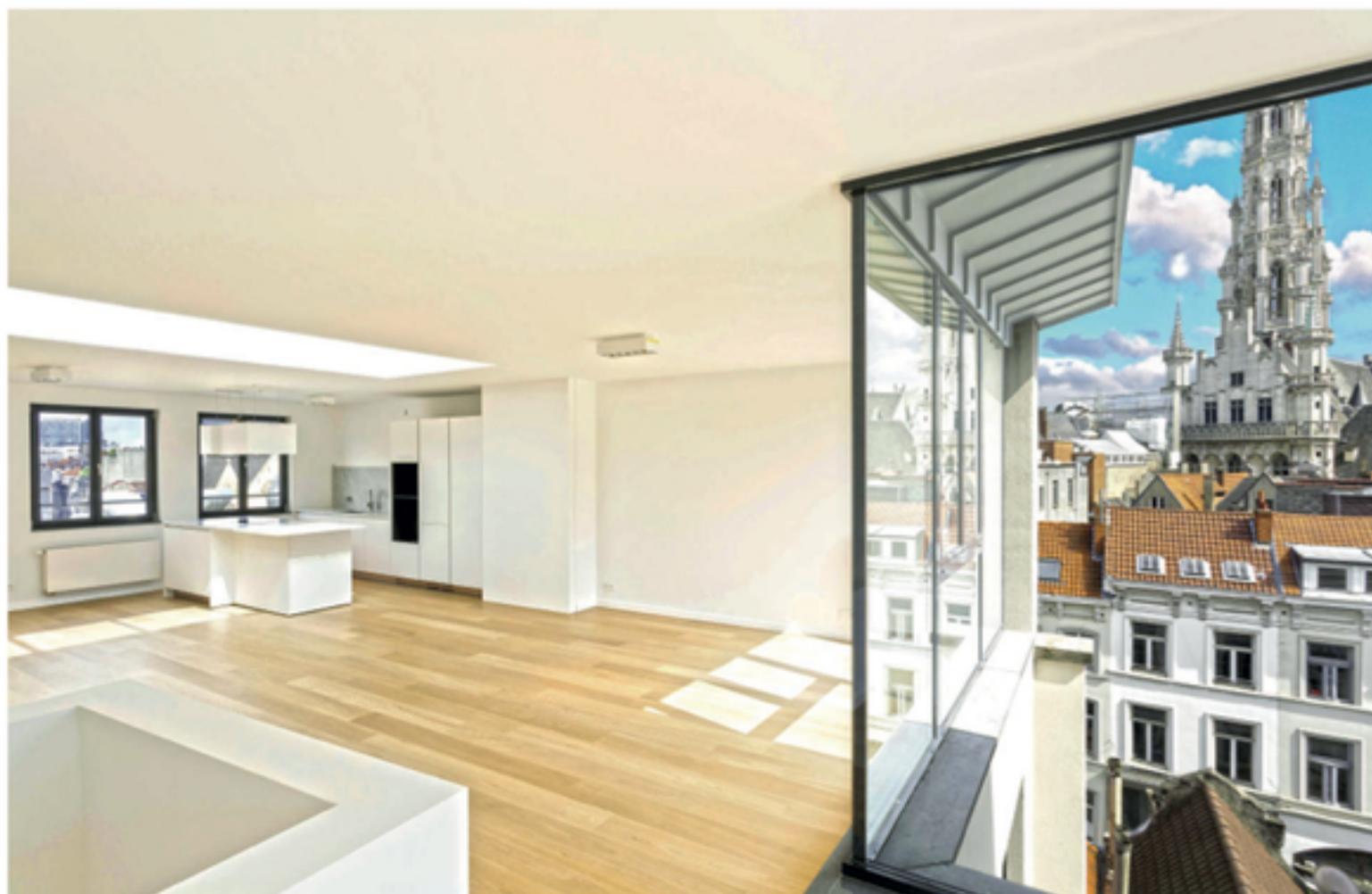
Les appartements sont spectaculaires, dont un duplex en penthouse de 250 m² avec terrasse panoramique de 130 m². Le prix approche les 3 millions. Autre projet d'avenir, « Up-Site » : développé par Atenor, qui doit créer un quartier le long du canal de Willebroek. Inaugurée en juin 2014, la tour résidentielle « Up-Site », la plus haute de Belgique, symbolise le renouveau du quartier du canal, jusqu'alors un peu oublié.

Dans les années à venir, quelles seront les tendances de l'immobilier en général ? Va-t-il continuer à progresser à petits pas tranquilles, mais relativement mous ? « *Le marché semble assez attentiste depuis quelques mois* », observe Philippe Rosy, directeur de Engel & Völkers Belgique, en ajoutant que le repli pourrait avoir pour origine la perspective de réajustements fiscaux en Belgique ou le dévissage de la Bourse durant l'été dernier. « *Les Français sont toujours aisés, mais ce ne sont plus tout à fait les mêmes que voici une dizaine d'années* », poursuit-il. Parmi ses clients français, l'agence compte davantage de retraités ou de propriétaires de PME qu'auparavant. La part des grandes fortunes installées à Bruxelles s'est réduite. L'Exit Tax, qui impose les plus-values latentes avant le transfert du domicile fiscal à l'étranger, a sans doute pénalisé les acquéreurs français. « *En un an, nous avons vu trois clients repartir du jour au lendemain pour cette raison* », se remémore ce patron de l'immobilier belge. ■

LE SQUARE DES MILLIARDAIRES

Dans les années 1920, le square du Bois était une impasse longeant le bois de la Cambre, le « Central Park » de Bruxelles. Les familles patriciennes, dont les Coppée et les Lippens, y tenaient salon dans leurs hôtels particuliers. Voilà une dizaine d'années, une grille est venue fermer la voie pour éviter le stationnement sauvage. Cette enclave privée, surnommée désormais le « square des milliardaires », accueille le Tout-Bruxelles, qui s'y retrouve à l'abri des curieux. Un peu comme le Tout-Paris aime se tapir dans la Villa Montmorency ou au Hameau Boileau (XVI^e arr.). Les prix sont loin d'être exorbitants, de l'ordre de 8 000 euros/m² d'après Nicolas Frings, directeur associé de Barnes Bruxelles. L'agence affiche un hôtel de maître de 1 300 m² à 7 500 000 euros. C'est l'unique voie privée close de Bruxelles.

Penthouse de 170 m² à 995 000 € avec une vue imprenable sur l'hôtel de ville de Bruxelles, dans le quartier de la Bourse.





B ruxelles. Dans le quartier résidentiel de la maison communale d'Uccle, à l'abri des regards et dans un environnement arboré, magnifique propriété en pierre de France construite en 1840, d'une superficie d'environ 515 m² sur son terrain d'environ 4 300 m². Boiseries, cheminées et hauteurs sous plafond. Cette demeure vous offre au rez-de-chaussée un grand salon, une vaste salle à manger de plain-pied ouverte sur l'extérieur et une cuisine. Aux étages, 5 chambres avec salles de bains et un bureau. Ascenseur et piscine. Réf. : BE312292. Prix : N°157232-1.

Brussels. In affluent district, in vicinity of Uccle town hall. Magnificent French stone property, built in 1840. Approximately 515 m² floor space set in approximately 4 300 m² land. Ground floor with: large sitting room, vast dining room opening onto exterior (on same level) and kitchen. Upper floors: 5 bedrooms with bathrooms and study. Lift and pool. Ref.: BE312292. Price: N°157232-1.



B ruxelles. Au cœur de la célèbre Place Brugmann, magnifique appartement d'environ 219 m² situé dans un prestigieux complexe immobilier offrant une multitude de services. Il se compose d'un spacieux séjour s'ouvrant sur une terrasse, d'une cuisine hyper équipée, de 3 chambres et 2 salles de bains. Réf. : BE203673.

Prix : 1 370 000 €. N°157232-2.

Brussels. In the heart of the famous Place Brugmann. Magnificent flat with approximately 219 m² floor space in exclusive housing complex, with a multitude of services. Comprises spacious living room, opening onto terrace, well-equipped kitchen, 3 bedrooms and 2 bathrooms. Ref.: BE203673. Price: 1 370 000 €. N°157232-2.



B ruxelles. Dessinée par le bureau Erpicum, villa contemporaine construite en 2015 d'une superficie d'environ 595 m² sur son terrain à l'abri des regards d'environ 1 050 m². Elle se compose de belles réceptions, de 4 chambres, 3 salles de bains et d'un bureau. Un garage et une cave à vin complètent cet ensemble. Réf. : BE270975.

Prix : 2 650 000 €. N°157232-3.

Brussels. Contemporary villa, built in 2015, designed by Erpicum architects. Approximately 595 m² floor space set in approximately 1 050 m² private land. Comprises beautiful reception rooms, 4 bedrooms, 3 bathrooms and study. Garage and wine cellar complete offer. Ref.: BE270975. Price: 2 650 000 €. N°157232-3.

Brussels | Sotheby's
INTERNATIONAL REALTY

Avenue Louise, 200 - 1050 Brussels • Téléphone : +32 2 640 08 01

Internet : www.brussels-sothebysrealty.com • E-mail : contact@brussels-sothebysrealty.com

Immobilier international de prestige