

Libre Immo

Supplément à La Libre Belgique - N°222 - Semaine du 23 au 29 janvier 2014



Soleil français, HOSPITALITÉ BELGE

De nombreux Belges font chaque année le choix d'ouvrir une chambre d'hôtes en France. Une hospitalité bien de chez nous, qui plaît et fait recette.

pp. 4 et 5

SOJANGEBEIJER



Portrait

P.3
Julien Dessauny fait partie des meilleurs chasseurs immobiliers de Belgique.

En vue

P.2



Les courtiers allemands ne seront plus payés par les locataires.

Marché

P.7



Le réseau Engel&Völkers rachète son master franchisé belge.

Annonces

Pp. 8-16



Dans ce supplément, 9 pages pour trouver le bien de votre choix.

Rendez-vous sur
WWW.LOGIC-IMMO.BE

IPalm group
CONSTRUCTIONS

Tous les atouts
pour votre projet de construction !

www.ipalm.be 078.15 9000

Les Belges sous le charme du

Beaucoup de Belges décident de changer de vie et d'ouvrir une chambre d'hôtes en France. Et pour cause, leur hospitalité fait recette.

Dossier **Solange Berger**

ILS EN RÉVIAIENT. ILS L'ONT FAIT. On estime que plus de 800 Belges ont ouvert une chambre d'hôtes en France. "Il s'agit ici uniquement des chambres d'hôtes officielles", précise Erwin de Decker, auteur de plusieurs guides (voir ci-contre) et responsable du service presse du salon B&B Expo⁽¹⁾. "Ne sont pas pris en compte les appartements, gîtes, hôtels ou campings."

Mais une chambre d'hôtes officielle, cela veut

dire quoi exactement ? "La réglementation est assez souple en France. Il faut juste avoir maximum 5 chambres, proposer un petit-déjeuner et habiter sur place au moment de l'exploitation. Cela veut dire qu'on peut très bien n'y habiter que quelques mois, quand la chambre d'hôtes est ouverte, et être le reste du temps en Belgique", explique Erwin De Decker. "Il faut également déclarer son activité à la mairie, pour une question de taxation."

Car les chambres d'hôtes sont taxées soit sous un régime de société, soit en personne physique. "A part cela, il n'y a pas de réglementation concernant la taille des chambres ou les normes de sécurité, contrairement à ce qui se passe en Belgique, par exemple", poursuit Erwin De Decker qui estime que cela va peut-être changer. "La France a changé récemment sa législation en ce qui concerne les hôtels ainsi que celle sur les campings et gîtes. Je pense que les chambres d'hôtes seront les prochaines concer-

nées. Notamment pour ce qui est des normes de sécurité afin de mieux protéger les clients. Il y aura sans doute aussi plus de contrôles fiscaux. Suite, entre autres, à une pression du secteur hôtelier qui estime qu'il peut y avoir facilement du noir dans les chambres d'hôtes, nettement moins contrôlées que les hôtels, et qui, pourtant, leur font concurrence."

Du soleil, S.V.P.

Quand ils s'installent en France, les Belges choisissent de préférence le Sud. "Pour le soleil, évidemment", souligne Erwin De Decker. "Mais le problème, ce sont les prix de l'immobilier. La région PACA - Provence, Alpes, côte d'Azur - est la plus chère, avec la région parisienne. C'est dans le Limousin et en Auvergne qu'on trouve les biens les plus abordables. De plus, les biens sont souvent en moins bon état que chez nous."

De quoi nécessiter un investissement en temps

Mettre la main à la pâte



Changer de vie. C'est ce que voulaient faire, vers 45 ans, Frédéric et Françoise Bernier, un couple de Brabançons wallons, parents de trois enfants. Il était ostéopathe. Elle était cadre supérieur dans une société de parfumerie. "L'idée de la chambre d'hôtes s'est vite imposée", raconte Françoise Bernier. Il leur a fallu deux ans pour mettre leur projet à exécution. "Nous avons choisi la France pour la proximité de la culture et la langue; le Sud pour le soleil; et l'Aude pour la diversité de ses paysages, la gentillesse de ses habitants et la facilité d'accès avec la Belgique."

Trouver la maison fut plus difficile. "Nous avions des souhaits bien précis. Nous avons pris contact avec plusieurs agences immobilières, mais une seule nous a pris au sérieux. Et ce n'est qu'au retour de visites infructueuses - nous avions vu une trentaine de biens - que l'agent nous a proposé de visiter une maison qui n'était pas

au programme", raconte Françoise Bernier qui a eu un "grand frisson" en la voyant. "Lorsque je découvris le majestueux hall d'entrée, pas de doute, cette maison nous attendait. Mon mari était un peu moins convaincu, vu l'ampleur des travaux. La bâtisse datait de 1850 et n'avait jamais été rénovée !"

Il a fallu tout refaire. Et le couple a mis la main à la pâte pour restaurer le château Coquelicot et ses 5 chambres, situé à Castelnaudary. "Sinon, ce n'est réalisable qu'avec de gros moyens. Il faut déjà avoir un passé pour pouvoir acheter une maison, y faire les travaux et voir venir les mois sans clients", estime Françoise Bernier, dont le mari a ouvert un centre d'ostéopathie et de ressourcement. "Ses revenus nous permettent de vivre dans les moments creux. C'est une aventure très riche en rencontres, pleine de joies, mais qui demande beaucoup de travail."

Deux métiers en

L'immobilier de vacances, Marc et Martine Charles y avaient déjà investi. "Nous avions notamment un gîte rural en Ardenne que nous louions", explique Marc Charles qui avait lancé, avec son épouse infirmière, une société de soins à domicile. "Mais cette vie était harassante. Et nous étions trop jeunes pour prendre notre retraite." C'est ainsi qu'ils décident de partir s'installer en France pour y ouvrir une chambre d'hôtes. Sans région de prédilection. "La Provence et la côte d'Azur étaient trop chères. J'ai découvert la Gironde, et notamment l'Entre-deux-Mers, qui m'a plu", explique Marc Charles qui y a trouvé une maison en pierres du pays, située au milieu des vignes et suffisamment grande pour y aménager cinq chambres d'hôtes : le Domaine du Mayne. "L'idéal pour recevoir des hôtes et proche de sites touristiques comme Saint-Emilion et Bordeaux."

Cette ancienne maison de vigneron avait été partiellement rénovée. Par faci-



sud de la France

et en argent. Qu'il faut rentabiliser. "Ce n'est pas toujours facile. La saison est souvent courte et la concurrence sévère", constate Erwin De Decker qui note qu'un "taux d'occupation de 30 % sur l'année est considéré comme un succès". Ce qui explique que la plupart des propriétaires exercent un autre métier à côté. "Surtout les jeunes qui n'ont pas pu mettre de l'argent de côté avant de se lancer. C'est un peu différent pour les pensionnés qui dépendent moins des rentrées des chambres d'hôtes", pointe encore Erwin De Decker qui remarque, par ailleurs, que le profil des propriétaires belges a changé avec le temps. "On a de plus en plus de personnes autour de 40 ans, alors qu'auparavant, il s'agissait surtout de pensionnés ou de gens proches de la pension. Aujourd'hui, à 40 ans, nombreux sont ceux qui se disent qu'ils ont envie de faire autre chose de leur vie, qui en ont marre du stress et des embouteillages de la Belgique. On constate d'ailleurs que ce sont le plus

souvent des personnes qui viennent des grandes villes et non de la campagne. Et autant du côté néerlandophone que francophone, même si c'est vrai que ce sont les francophones qui choisissent surtout la France, pour des questions de langue notamment. Les Flamands vont plus aisément dans d'autres pays aussi."

Succès belge

Côté rentabilité, les Belges ont un avantage : ils plaisent. "On ne le dit pas assez : le label belge est une marque de qualité pour les étrangers. On sait qu'une chambre d'hôtes tenue par des Belges sera confortable, avec de bons lits, une salle de bains équipée, qu'elle sera propre, qu'on y sera bien accueilli... Tout ceci est très apprécié de la clientèle internationale", assure Erwin De Decker. "Les clients – surtout les Belges et ceux du nord de l'Europe – sont de plus en plus regardants sur ce qu'on leur offre. Une chambre d'hôtes doit être presque mieux qu'un hôtel et doit offrir au moins le confort qu'on a chez soi. Le confort, la décoration et le charme sont importants pour eux. Ce n'est pas pour le public français qui opte souvent pour une chambre d'hôtes à défaut d'un hôtel. Le Français est également moins enclin à payer un certain prix. Au contraire du Belge et d'autres Européens qui sont prêts à payer le prix pour de la qualité. Et qui, d'ailleurs, s'attendent à cette qualité."

→ (1) Le salon se tiendra du 23 au 27 janvier, à Anvers, dans le cadre du salon Vakantie Vlaanderen. Il proposera une vaste offre internationale de "Bed&Breakfast", chambres d'hôtes et gîtes. Rens. : www.vakantiesalon-vlaanderen.com

même temps

lité, les deux époux ont décidé de travailler avec un entrepreneur général. "Nous nous sommes fait avoir. C'était un escroc qui ne payait pas les sous-traitants. Et moi, j'ai été naïf. Je voulais que les travaux avancent vite, et j'ai allongé trop facilement. Il a arnaqué d'autres personnes et est maintenant au Brésil !"

Martine et Marc Charles ont dû retrousser leurs manches. Elle a repris son métier d'infirmière et lui a ouvert une baraque à frites mobile à réserver pour des événements. "Le banquier a vu que nous avions rebondi, et nous a aidés. Nous avons pu finir les travaux en 2012, au lieu de... 2009." La première saison fut assez mitigée. "Nous n'avons pas osé prendre des réservations trop vite." 2013 fit carton plein. "Mais la saison est courte. Mon épouse travaille comme infirmière hors saison, et moi, je fais pas mal d'événements avec ma baraque à frites. Avec un autre Belge qui a créé sa brasserie dans la région, nous organisons le 21 juillet."



A rentabiliser hors saison



Une maison de vacances pour leur famille nombreuse, c'est ce que cherchaient, il y a plus de dix ans, Sophie Le Clercq et son mari. Leur choix se porte sur une propriété agricole : Les Davids, 80 hectares au cœur du Lubéron. "Pour pouvoir acheter le bien et l'exploiter, j'ai dû prendre le statut d'agricultrice", raconte Sophie Le Clercq. Ce ne fut pas un problème, et, aujourd'hui encore, entre Bruxelles et le Lubéron, elle coordonne la production biologique de fruits, légumes, ainsi que les préparations de coulis, tapenade... Séduite par la région, elle y a acquis plusieurs autres biens. Le Hameau de

Cournille réunit ainsi trois demeures de caractère pouvant accueillir de 6 à 12 personnes chacune. Le hameau des Treimars accueille, lui, une douzaine d'hôtes. Ces maisons sont à louer ensemble ou séparément.

"Depuis l'hiver dernier, nous avons décidé de louer également 11 des chambres individuellement et à la nuit, avec petit-déjeuner. Elles sont disponibles entre octobre et juin, car il est plus difficile de louer les maisons en entier à ces périodes", explique Sophie Le Clercq qui ne fait "pas vraiment chambres d'hôtes. Il n'y a pas réellement de nom pour ce type de service. Chambre à la nuit, peut-être ?".

Épinglé

A consulter

Pour tous ceux qui désirent loger chez des Belges, Peter Jacobs et Erwin De Decker proposent le guide "Loger chez des Belges en France, Italie, Espagne et Portugal". Paru aux Editions Lannoo, ce guide, basé sur des visites sur place et des interviews, propose quelque 200 adresses.

Le site www.bestchambresdhotels.com, créé il y a dix ans par Erwin de Decker, reprend les adresses de chambres d'hôtes de qualité tenues par des Belges dans le monde entier.

Pour ceux qui souhaitent se lancer, Erwin de Decker a rédigé le guide "Hoe begin ik een B&B". Paru aux Editions Lannoo, ce guide, qui n'existe qu'en néerlandais jusqu'à présent, donne une foule d'informations et de conseils pratiques à tous ceux qui souhaiteraient ouvrir une chambre d'hôtes en Belgique ou à l'étranger.

Ceux qui cherchent des adresses peuvent aussi consulter le guide "Maisons d'hôtes de caractère" de Danielle Neijls, qui vient de paraître chez Octogone. Il propose une sélection de près de 350 adresses (maisons d'hôtes, maisons de campagne ou petits hôtels) visitées et testées en France, en Belgique, au Pays-Bas, au Luxembourg et en Tunisie.