



**Evelien Van Hoecke**, détentrice d'une licence en sciences commerciales et d'un post-graduat en immobilier, vient d'accéder à la fonction de National Director au sein de l'agence Retail Leasing de JLL. P.2

Bierges (Wavre) : belle villa de standing ds domaine d'Angoussart, 460 m<sup>2</sup>, 5ch, 3sdb, jardin 40a, piscine, panneaux photovoltaïques, rafraîchissements à prévoir. Proche de tt. Prix : 875.000 euros. www.hendrix.be



Cette villa de standing de la fin des années 1970 est située à Bierges, dans le domaine d'Angoussart. D'une superficie de 460 m<sup>2</sup>, elle dispose de 5 chambres, d'un jardin de 40 ares et d'une piscine. P.2

TOUTES LES ANNONCES IMMOBILIÈRES « À VENDRE/À LOUER » EN BELGIQUE ET À L'ÉTRANGER > P. 8

LE SOIR

# lesoirimm

▲ Hôpitaux P.6



**Jadis dispersé**, le groupe hospitalier Chirec réunit ses différentes entités sur le territoire bruxellois. En 2017, le pôle Delta, sur la commune d'Auderghem, regroupera les antennes du parc Leopold et de Cavell. Un site en pleine mutation.

## Le Maroc séduit encore les résidents belges



Sur la terrasse de leur nouveau paradis marocain, les résidents de l'Orangerie savourent le temps présent. Ils ont choisi d'acheter un bien à l'étranger, une démarche que les Belges sont toujours plus nombreux à adopter. © DR

▲ Rénovation P.7



**Une étude** de Century 21 Privilège démontre que 90 % des biens anciens mis en vente présentent un système électrique non conforme. Depuis 2008, le vendeur dont l'installation est antérieure 1<sup>er</sup> octobre 1981 est obligé de la faire vérifier par un organisme agréé.

► La région d'Agadir, dans le sud du Maroc, a attiré plusieurs Belges à venir vivre une retraite tranquille.  
► Dans la piscine qui trône au milieu de leur jardin d'Eden, ils ont noyé le stress de leur vie d'antan...

**E**n Belgique, le dernier indice Trevi dont nous faisons état en pages intérieures démontre que le résidentiel se porte bien. Une hausse tant au niveau des volumes que des prix, mais une hausse contrôlée : voilà de quoi ravir les professionnels du secteur qui savent que des pics

importants, dans un sens comme dans l'autre, ne sont jamais sains.  
Pour la première fois de l'année, le réseau d'agences révèle par ailleurs que la hausse est constatée dans la quasi-totalité des régions. Deux exceptions toutefois : la Flandre Occidentale, et plus précisément les biens situés sur la Côte, ont montré une croissance des prix nettement plus importante (+6 %) ; le Hainaut reste quant à lui à la traîne avec des prix en légère décroissance (-1,5 %).  
Lors de l'analyse de l'indice, on constate également la part de plus en plus importante des investisseurs parmi les acheteurs de biens neufs (près de 50 % sur certains projets). La Belgique a toujours eu, on le sait, un très fort pourcentage de proprié-

taires. Elle voit chaque jour davantage ce nombre diminuer au profit des locataires - de plus en plus nombreux -, une tendance qui est en marche depuis plusieurs années.  
Des propriétaires acquéreurs heureux, nous en avons rencontré beaucoup au Maroc, à une trentaine de minutes à l'est d'Agadir. Au sein d'un projet résidentiel intitulé l'Orangerie développé depuis 2012 par le promoteur local Dyar Shemsi, ils ont acheté une villa, souvent avec piscine, dans le but de profiter de la douceur de vivre du Maroc, un pays du Maghreb à la situation politique et sécuritaire bien différente de celle de ses voisins.  
Côté français qui ont fait comme eux, ces Belges qui ont

tout plaqué au pays pour s'en aller profiter de la chaleur, loin du stress, savourent leur investissement - somme toute raisonnable dans un projet qui recensera un total de 240 villas - sur le plan personnel mais aussi sur celui financier lorsqu'ils louent, par exemple, leur bien, le temps d'un retour en Belgique pour visiter leur famille ou leurs amis.  
On le sait, les Belges qui partent vivre à l'étranger ont le plus souvent la cinquantaine bien sonnée, voire beaucoup plus. Les destinations ne manquent pas, avec l'Espagne en tête de liste. Pour ceux-là, les flux et reflux du marché résidentiel belge ne les intéressent plus que très moyennement...  
PAOLO LEONARDI

▲ Le chiffre

**8.720**  
C'est le nombre de dossiers traités depuis janvier par Bruxelles-Environnement. Mis en place en janvier par la ministre de l'Environnement et du Logement Céline Fremault, le nouveau régime des primes Energie donne la priorité à l'audit, l'isolation et la chaleur.

▲ Plus sur le Net



● La donation immobilière séduit toujours davantage. Notaire à Ixelles, Marc Van Beneden nous en parle.  
● Les promoteurs réclament plus de soutien pour le logement neuf.

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

LIRE EN PAGES 4 À 6.



LEISURE POOLS

Groupe ServiMat.be

Votre piscine placée en

**4** jours !



071/25.35.25

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

# L'Orangerie, le charme discret

Des retraités de toutes nationalités, dont plusieurs couples de Belges, cohabitent dans un coin du Maroc au sein d'un village qui leur est dédié.  
Un investissement immobilier qui leur permet de croquer la vie à pleines dents.

OULAD-TEIMA  
DE NOTRE ENVOYÉ SPÉCIAL

**A** 35 kilomètres à l'est d'Agadir, il est un village qui ressemble à s'y méprendre à une oasis plantée en plein désert.

Sauf qu'ici, à proximité de la localité d'Oulad-Teima, nous sommes à la campagne où poussent des légumes en tous genres. Au milieu d'oliviers et d'arbres fruitiers, l'Orangerie déploie ses charmes pour qui veut profiter de la douceur de vivre du Maroc.

Plus de 200 villas y ont été construites en phases successives pour le plus grand bonheur des résidents, en grande majorité étrangers. Il y a des Français (beaucoup), des Belges (une trentaine), d'autres nationalités éparses dont des Marocains vivant à l'étranger.

Il y a cinq ans, lorsque furent livrées les 40 premières villas, Kamil Msefer et Omar Maouini, patrons de la société de promotion Dyar Shemi, ne pouvaient prévoir un tel succès. Car monter un tel projet, dont l'investissement global atteint aujourd'hui les 30 millions d'euros, dans une zone aussi reculée à l'écart des grandes villes du Maroc, s'accompagnait inévitablement d'une belle prise de risques.

Or, le succès s'étale là, devant nous, entre ces arbres qui portent des oranges et des clémentines que le soleil ne va plus tarder à colorer. Pas vraiment alignées en rangs d'oignons comme dans la plupart des projets résidentiels de grande ampleur, les villas pro-

duisent à leurs résidents une certaine intimité grâce à une végétation qui croît à vue d'œil. Beaucoup possèdent leur propre piscine, mais celle qui trône à l'entrée de l'Orangerie est un petit coin de paradis à elle seule.

Sous la pergola du restaurant, Kamil Msefer ne peut cacher sa satisfaction. « C'était un fameux pari, c'est vrai, et nous en sommes fiers, avoue-t-il. L'aspect auquel nous avions sans doute le moins pensé est le côté social du projet. Aujourd'hui, l'Orangerie est devenue le bébé de ses propriétaires et l'humain y tient une place prépondérante. Au départ, les promoteurs étaient complètement impliqués dans la gestion du village. Maintenant, ce n'est plus le cas. Le restaurant est géré par un prestataire extérieur et le reste est aux mains de la copropriété. Le promoteur est devenu un copropriétaire comme un autre. »

Pour autant, tout va-t-il pour le mieux dans le meilleur des mondes ? Une copropriété sans heurts n'est pas une copropriété. Kamil Msefer le sait. « Les copropriétaires ne sont pas toujours d'accord entre eux, mais c'est positif, dit-il à ce sujet. La participation aux Assemblées générales est toujours très forte et la majorité des problèmes finit toujours par se régler. »

L'été 2012, une deuxième tranche a livré 80 villas supplémentaires. Elle fut suivie d'une troisième (40 villas) en 2014, et d'une quatrième (40 villas encore et toujours) en juin 2016. A ce jour, il en reste une vingtaine à



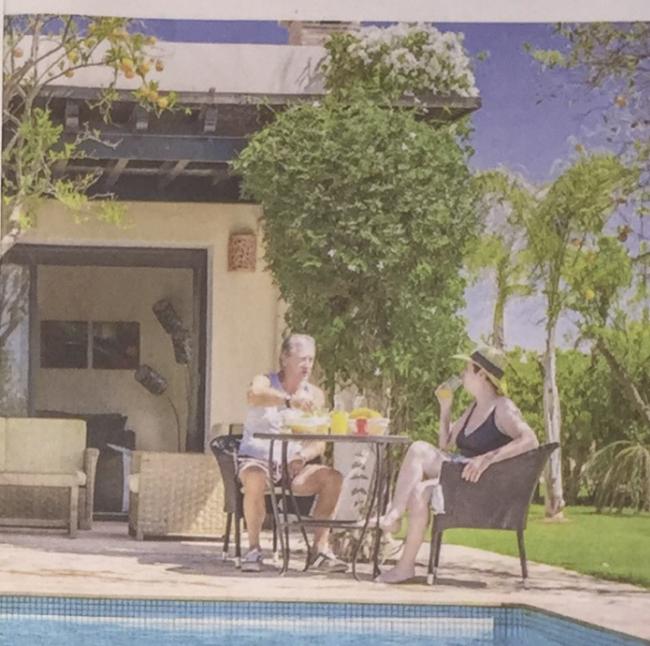
À l'Orangerie, le temps s'écoule paisiblement, au calme et à l'abri du stress. Le bien-être des résidents s'en trouve forcément amélioré... © DR

vendre. D'ici 2018, 40 dernières villas sortiront de terre (la commercialisation va démarrer), ce qui portera la capacité définitive du village à 240 résidences. « Au fil des différentes phases, de nouveaux produits sont apparus, précise notre hôte. Aux villas du début, nous avons ajouté des grandes maisons sur deux étages avec 3 chambres. C'était un test et il s'est révélé concluant. Nous avons également prévu des unités pour les jeunes entre 35 et 45 ans : une chambre avec une salle de bains et une cuisine américaine avec un plan de travail central. Les couples de Marocains vivant



en Belgique ou en France en sont très friands. Ils en profitent eux-mêmes et nous la confient en gestion locative pour le reste du temps. Mais nous avons également une forte demande de couples de retraités français. »

La cible de l'Orangerie de Dyar Shemi était au départ les retraités actifs, soit des couples qui ont dépassé la cinquantaine et qui veulent changer de mode de vie après avoir cessé de travailler ou revendu leur affaire dans leur pays d'origine. De nombreuses activités sont mises sur pied dans un village qui bénéficie de ses propres mesures de sécurité via



un système de gardiennage présent sur les lieux 24h/24. Un aspect fondamental par les temps qui courent. Car même s'il est épargné par les attentats qui affectent la région du Maghreb et les pays limitrophes, le Maroc est victime d'un regrettable amalgame. « Cela se voit dans les chiffres du tourisme : il stagne alors que nous devrions au contraire profiter de l'effondre-



OFFRES

**De 95.000 à 306.000 euros**

Il reste une vingtaine de villas à vendre appartenant aux différentes tranches du projet. Les plus petites, 68 m<sup>2</sup> (terrace, terrain de 200 m<sup>2</sup>, 1 chambre, salon cuisine américaine équipée) se vendent à 95.000 euros (sans piscine) ou 111.500 euros (avec), toutes taxes comprises (à majorer toutefois de 6,5 % pour les frais de notaire et d'enregistrement). Autres prix : 95 m<sup>2</sup>, 2 chambres, cheminée, 1 salle de bains, apd 164.000 euros avec piscine privative ; 135 m<sup>2</sup>, 2 chambres, 2 salles de bains, cheminée, apd 193.000 euros ; 3 chambres, 2 salles de bains, cheminée, piscine privative, apd 275.000 euros ; nouveau modèle (il en reste une), villa avec un étage, 190 m<sup>2</sup>, terrain de 910 m<sup>2</sup>, 3 suites avec salle de bains, salon avec cuisine et son îlot central entièrement équipée, cheminée, piscine privative (5 x 10 m) à 306.000 euros. Notons que toutes les villas sont pourvues du permis d'habiter, ce qui veut dire que la procédure d'acquisition est facilitée à l'extrême. En forçant un peu le trait, l'acquéreur peut très bien devenir propriétaire le jour même. (PAL)

## quotidien « C'est le camping, mais avec des villas au lieu de tentes »

Confortablement installés sur les fauteuils de leur terrasse avec vue sur la piscine, Jean et Brigitte Seghers savourent leur nouvelle vie « à la marocaine ». La télé, allumée sur le JT de RTL-TVI, de même que l'ordinateur portable branché sur les journaux en ligne, leur permettent de rester au courant de l'actualité en Belgique. Habitants de Braine-l'Alleud, ils ont acheté leur résidence secondaire de 120 m<sup>2</sup> en 2014, à la suite d'un reportage diffusé sur M6. « Je détestais deux sociétés spécialisées

dans l'assainissement du territoire, raconte Jean. Lorsque je les ai revendues en 2009, ma femme et moi avions envie de changer d'air. On souffre tous les deux d'arthrose. Il nous fallait du soleil et de la chaleur. »

Après avoir visité des biens dans le sud de l'Espagne, d'où ils se sont enfilés « en courant », Jean et Brigitte jettent leur dévolu sur l'Orangerie de Dyar Shemi. « Nous sommes résidents et vivons ici à l'année mais nous rentrons tout de même plusieurs fois par an au pays, racontent-

ils. Au Maroc, l'accueil est sans pareil, on y parle le français, nous ne souffrons quasiment plus d'arthrose et le pouvoir d'achat n'a rien à voir avec celui de la Belgique. »

Des exemples ? Le couple est intraitable. Factures à l'appui. « On cuisine au gaz, commence par dire Brigitte. La bonbonne coûte 40 dirhams, soit 4 euros, et il nous en faut maximum 4 par an. Le diesel affiche 80 cents/litre et l'électricité coûte à peu près 50 % moins cher qu'en Belgique. Quant à l'eau, c'est 60 % de moins... »

Jean embraye : « Une femme de ménage coûte 15 euros pour 4 heures, le pisciniste 57 euros/mois à raison de deux entretiens par semaine et le jardinier 56 euros/mois. Vous pensez bien qu'à ce prix-là, je préfère donner du boulot aux gens du coin ! »

Mais il est un autre domaine qui enchante les Seghers : la nourriture. « Nous avons tous les deux perdu 12 kilos sans faire d'efforts, simplement en mangeant plus sainement, se réjouit Jean. Le village se situe dans la région des maraichers, du coup rayon légumes on est servi. Quinze kilos coûtent environ 5 euros... »

Depuis leur installation à l'Orangerie, qu'il qualifie de « petit coin de paradis », Jean se lève tard et aime « prendre son temps » avant d'aller rendre visite à l'un ou l'autre résident. Bien sûr, il les connaît tous. Une activité qui l'occupe à temps plein. « C'est notre nouveau mode de vie, sourit-il, mais il s'agit d'une vie en copropriété et je vous mentirais si je vous disais qu'il n'y a jamais de différends. C'est un peu la vie au camping, mais avec des villas au lieu de tentes. Les activités ne manquent pas : pétanque, fléchette, soirée dansante, après-midis gastronomiques... »

Au restaurant, il est même possible de s'inscrire pour les premières olympiades du village qui se tiendront dans quelques jours. « On organise aussi des sorties en 4 x 4, parfois jusqu'à Ouarzazate ou jusqu'à la frontière mauritanienne, raconte encore Jean. On

fait aussi du vélo et du golf. Franchement, on ne voit pas le temps de passer... »

Pour remplir encore un peu plus ses journées, notre homme fait partie du Conseil syndical du village composé de huit personnes. « Nous mâchons le travail du syndic en réalisant tout de suite certains travaux de maintenance. Moi, je suis responsable de la partie technique pour tout ce qui concerne l'eau et l'électricité. »

Et quand on leur demande s'ils ne se sentent pas parfois un peu isolés dans cette région aride du Sous Massa Draa, la réponse fuse : « On préfère vivre dans notre trou perdu que dans une mégapole. C'est calme et tranquille et c'est ce que nous recherchions. »

En ces temps particuliers, la sécurité est sur toutes les lèvres au village. Mais les violons jouent

concerne les soins médicaux. A 58 ans, Jean et Brigitte savent qu'ils ne sont pas à l'abri de pépins physiques. Là aussi, le couple se veut catégorique. « Il faut arrêter de croire que les médecins de campagne marocains sont des vétérinaires, exprime avec humour Jean. Certains cabinets sont bien plus performants que chez nous. Je pense aux ophtalmologues, aux dentistes, aux chirurgiens. Franchement, si nous devions être transportés à l'hôpital, ma femme et moi serions tout à fait tranquilles. » Jean n'a d'ailleurs pas hésité à prendre avec lui son père de 88 ans qui vivait en France. Celui-ci habite sa propre villa, à un jet de pierre de celle de son fils. C'est le doyen du village.

Pour rendre aux Marocains du coin ce qu'ils leur procurent en matière de gentillesse et d'hospitalité, Jean et Brigitte et d'autres



Sur la terrasse de leur villa, Brigitte et Jean Seghers profitent de la douceur du village. © DR

copropriétaires donnent régulièrement un coup de main dans des écoles des environs en achetant des fournitures, ou en conversant en français avec les plus jeunes. « C'est un pays qui nous amène beaucoup d'humilité, concluent-ils avant d'aller se préparer pour un cocktail qui doit avoir lieu un peu plus loin dans une maison-témoin. La plupart des gens ici n'ont pas grand-chose et ils vous invitent malgré cela à manger chez eux ! Pour vivre ici, il faut apprendre à désapprendre notre vision de la vie... »

L'autre point important

« Nous avons tous les deux perdu 12 kilos sans faire d'efforts, simplement en mangeant plus sainement »

le même air : tant à l'intérieur de l'Orangerie qu'à l'extérieur, elle est maximale dans un pays du Maghreb épargné par les attaques terroristes. « Nous nous sentons bien plus en sécurité ici qu'en Europe, assurent nos hôtes. Au Maroc, le déploiement des forces de l'ordre est impressionnant, il y a des contrôles routiers partout et tout se fait dans un dialogue permanent. Il y a un proverbe qui dit qu'en chaque Marocain se cache un espion du Roi. Ça doit être pour ça que les services secrets sont si forts ! »

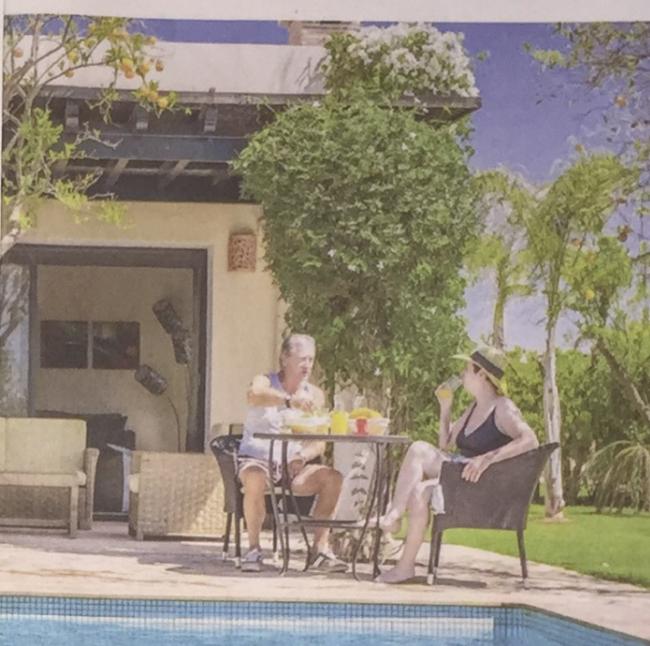
L'autre point important

PAOLO LEONARDI

Evelyne et Baudouin Bertrand se sont rencontrés et mariés au Maroc. © DR



# de la vie de retraité au Maroc



piens, le Maroc n'a pas sur son sol de Marocains de la troisième et quatrième génération qui sont perdus et donc plus perméables aux discours d'organisations terroristes, explique-t-il. Il bénéficie de plus d'un service de sécurité exceptionnel avec notamment une police de proximité et des responsables de quartiers qui sont au courant de tout, sans parler du roi (NDLR : Mohammed VI) adulé par tous. Enfin, la position géographique du pays fait qu'il est difficile de s'y procurer des armes. »

Portés par le succès de l'Orangerie, les promoteurs envisagent de monter un projet similaire sur Marrakech mais ils doivent combiner avec une administration marocaine qui se méfie comme de la peste de la spéculation immobilière. Dans un passé assez récent, beaucoup de terrains ont été cédés sans que des projets y voient jamais le jour. « Ça a eu pour effet de refroidir l'administration mais nous restons confiants », conclut notre interlocuteur.

IchAllah.



ils l'ont acheté en octobre 2013 mais ils ne s'y sont installés qu'en juillet 2015.

Nés tous les deux en Afrique, Baudouin et Evelyne ont beaucoup voyagé mais le Maroc gardera à jamais une saveur particulière à leurs yeux puisqu'ils y ont tous les deux travaillé avant de se rencontrer... et de se passer la bague au doigt, voici plus

## promiscuité « Comme dans tout village, tout se sait »

Baudouin et Evelyne Bertrand habitent la villa n°109, dans la charmante et paisible rue des Oliviers. Mais ils ne sont pas les seuls résidents puisque la demeure abrite aussi Baloo, Boy et Barbie, les trois chats birman qui gambadent dans l'herbe. Leur cocon de 120 m<sup>2</sup> (2 chambres et piscine de 8 x 4 m),

ne regrettent pas leur choix, même si la promiscuité avec les autres résidents leur pèse parfois. « L'Orangerie est un village et comme dans tout village, tout se sait, sourit Evelyne. Je regrette aussi le nombre exagéré de Français... et c'est une Française qui vous parle ! On ne participe pas trop à la vie en communauté car on n'aime pas trop ça et on est beaucoup sur la route. »

« Cet endroit est notre choix du moment, on s'y sent chez nous parce que ce pays est admirable »



PAOLO LEONARDI

La vie en communauté, très peu pour ce couple au charme discret. « Je sais que tout le monde parle de l'Orangerie comme d'un paradis, mais les gens se chamaillent tout le temps !, sourit Evelyne. En ce qui nous concerne, cet endroit est notre choix du moment, on s'y sent chez nous parce que ce pays est admirable. Mais nul ne sait ce que nous réserve l'avenir. »

La beauté des lieux, le retour aux sources, la proximité de la Belgique et de la France grâce aux vols low cost, la sécurité qu'ils disent ressentir dans ce pays qui est devenu le leur : Baudouin et Evelyne

**Bouygues Immobilier**

**VIVRE OU INVESTIR DANS UN BIEN NEUF ?**

Découvrez nos derniers projets au salon de l'immobilier du Soir Immo, les 14 et 15 octobre, au Cercle de Lorraine

**02 880 54 27**  
bouygues-immobilier.be

**ST CATHERINE SQUARE**

27 APPARTEMENTS 1-3 CHAMBRES ET PENTHOUSE  
Quai à la Houille 9 - 1000 BXL

**QUADRAN Exclusive Living**

52 STUDIOS, APPARTEMENTS ET PENTHOUSE  
Av. Louise 306-310 - 1000 BXL

**ÉLYSÉE**

85 STUDIOS, APPARTEMENTS ET PENTHOUSE  
Chaussée d'Ixelles 213 - 1050 BXL

**LECABEL VANEAU**  
Real Estate Brussels

Départements Vente et Nouvelles Constructions  
Place G. Brugmann 11 - 1050 Ixelles  
02 346 33 55

Département Location  
Rue Darwin 49 - 1050 Ixelles  
02 340 72 85

[www.lecabel-vaneau.be](http://www.lecabel-vaneau.be)