



Le confinement s'est également fait ressentir, d'une façon ou d'une autre, sur le marché des investisseurs en immobilier. Avec notamment le besoin de coller encore plus aux attentes des locataires.

Texte: Mathilde Ridole

Certains investisseurs prennent le pouls, d'autres accélèrent la cadence

Comme l'achat d'une habitation propre, l'immobilier d'investissement a connu un engouement après le confinement. «Le marché, au troisième trimestre, a été assez dynamique», reconnaît Tim Leysen, consultant chez Stadim, bureau d'expertise immobilière indépendant. «On a connu un effet de rattrapage qui s'est actuellement un peu stabilisé», précise Nicolas Jacquet, cofondateur de OWN, société de conseil en immobilier. Il détaille: «Il y a aussi un peu d'attentisme, certains investisseurs sont dans une période d'hésitation et attendent de voir comment les choses vont évoluer.» D'autres, par contre, «qui ont déjà de l'immobilier d'investissement, ont accéléré la cadence», ajoute le conseiller.

Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide, société de conseil en investissement immobilier, explique que le marché reste porté par «les taux d'intérêt toujours très bas pour les bons profils».

1

Le résidentiel en pole position

Ce que recherchent actuellement les investisseurs, ce sont particulièrement les petites unités dans l'immobilier résidentiel. «La demande n'a pas changé, mais

elle s'est plutôt renforcée suite à la crise sanitaire. Les investisseurs lorgnent l'immobilier résidentiel pur. Et pas uniquement l'investisseur bon père de famille, mais aussi l'institutionnel et le professionnel», pointe Nicolas Jacquet. Pourquoi? Tout simplement parce que l'immobilier résidentiel est le plus stable: «Il traverse les crises, il est hermétique aux fluctuations du marché extérieur. Les gens auront toujours besoin de se loger, d'avoir un toit.»

2

Petites unités avec terrasse

C'est particulièrement les petites unités (studio, appartements une ou deux chambres) qui sont prisées. «La demande est énorme pour ces petites unités pas trop chères, leurs prix ont d'ailleurs augmenté assez fortement depuis la fin de la crise», explique Adrian Devos.

Ce que la crise du coronavirus a également accéléré, c'est le fait qu'aujourd'hui plus qu'hier, «des investisseurs se projettent dans la peau de leur locataire. Ils veulent des biens plus qualitatifs en termes d'habitabilité intérieure et extérieure, une terrasse, voire un jardin. Ils souhaitent se projeter dans le bien qu'ils achètent. Le but étant d'avoir un plus grand nombre de candidats locataires», souligne Nicolas Jacquet. «Les investisseurs

BON À SAVOIR
Chaque année se créent en Belgique quelque 30.000 familles, qui commencent par louer un appartement.

comme les propriétaires occupants cherchent des biens un peu plus grands avec un espace extérieur», confirme Tim Leysen de Stadim.

Adrian Devos ajoute à ces nouveaux critères de recherche le fait que le bien soit aussi situé «dans des communes assez vertes, avec des parcs à proximité. L'investisseur se met de plus en plus dans la peau du futur candidat locataire et, avec le télétravail, un coin bureau ou une deuxième chambre est désormais plus utile. Les petites unités avec terrasse ont pris de la valeur pendant la crise, ces biens s'arrachent. Il y a, sur ces petites unités, moins de risque de vide locatif pour les investisseurs que pour un appartement quatre chambres. Elles se louent également moins cher, donc plus facilement. Il est important aujourd'hui, dans un contexte de crise, que l'investisseur propose des biens que tout un chacun puisse se payer afin d'éviter tout vide locatif. L'avantage pour les investisseurs est que, même par temps de crise, le logement reste la chose la plus importante dans la pyramide des besoins. Un locataire va toujours privilégier son toit par rapport à tout autre type de dépense.»

3

Perspectives pour 2021

Selon les experts, l'immobilier restera, pour les investisseurs, une valeur sûre, une «valeur refuge» dans les prochains mois au vu de l'incertitude qui plane sur les marchés actions. «Les prix ne risquent pas de chuter, ils vont sans doute moins flamber qu'en sortie de crise (l'effet de rattrapage va s'estomper), mais continuer doucement leur croissance», estime Adrian Devos. Un avis partagé par le consultant de Stadim: «On ne s'attend pas immédiatement à une diminution des prix, mais plutôt à une stabilité, voire éventuellement une croissance pour certains segments comme les appartements une chambre ou deux chambres.»

C'est à leurs yeux le résidentiel qui a de beaux jours devant lui, contrairement au retail ou à l'immobilier de bureaux. «Pour le retail, le commerce, la situation est catastrophique. La crise qu'on connaît ne fait qu'accélérer les choses. Le retail est fortement dépendant du contexte économique, mais est aussi victime de l'e-commerce. Qui plus est, la situation se complique pour l'horeca, de nombreuses faillites sont malheureusement prévues. Dans l'immobilier de bureau, qui avait repris une certaine grandeur ces dernières années grâce au coworking, cela se complique aussi en vue du télétravail qui se généralise. Les entreprises auront

«Les investisseurs veulent des biens plus qualitatifs en termes d'habitabilité intérieure et extérieure, une terrasse, voire un jardin.»

Nicolas Jacquet, cofondateur de OWN

243.818€

Au cours des neuf premiers mois de 2020, les notaires ont constaté un prix moyen de 243.818 euros pour un appartement en Belgique, soit une augmentation de 6,7 % par rapport à 2019.

besoin de moins d'espace pour loger leurs travailleurs présents sur place», analyse Nicolas Jacquet.

«L'immobilier résidentiel reste intéressant dans un contexte de crise», appuie Adrian Devos, «c'est une valeur refuge, le secteur a prouvé sa stabilité durant les deux dernières crises (2007-2008 et Covid-19). L'indexation des loyers confère aussi la qualité d'être une valeur refuge contre l'inflation, pour autant que les loyers soient bien indexés.»

Mais il faudra également observer l'évolution du pouvoir d'achat dans les mois et années à venir, rappelle Tim Leysen. S'il s'avère qu'il est fortement impacté suite à la crise sanitaire, «les gens ayant un petit budget ou un budget plus limité devront reporter leur achat, l'accès à la propriété leur sera plus difficile. Ils resteront alors sur le marché de la location plus longtemps, ce qui peut être un plus pour les investisseurs».

4

Des taux attractifs pour les investisseurs

Si la BCE maintient des taux d'intérêt bas, on peut toutefois s'attendre à ce que les banques, dans ce contexte de crise, augmentent leurs marges pour les dossiers un peu plus risqués. «Les conditions d'accès seront et sont déjà plus strictes, mais un bon dossier profitera toujours d'un taux plus bas qu'un moins bon dossier, qu'un dossier plus risqué. Les banques voudront toujours capter les "bons clients", notamment grâce à des taux intéressants», estime Tim Leysen.

«Les taux d'intérêt très bas continuent de profiter aux investisseurs, qui peuvent donc se permettre de déboursier un peu plus pour un même bien. En bénéficiant de taux (encore) plus bas, leur rendement sur fonds propres ne sera pas forcément affecté par une légère hausse de prix», ajoute de son côté Adrian Devos.

«Les taux d'intérêt très bas continuent de profiter aux investisseurs, qui peuvent donc se permettre de déboursier un peu plus pour un même bien.»

Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide

COMBIEN VAUT VOTRE BIEN?

Sur lecho.be/prix-immobilier, trouvez les prix les plus récents des maisons et des appartements dans toutes les communes de Belgique. Suivez toute l'actualité immobilière sur lecho.be/immobilier.