

Cinq conseils pour réussir son investissement immobilier

Pour «réussir» un investissement immobilier, les paramètres à prendre en compte sont nombreux. Prix, taille, localisation, liquidité et performance énergétique sont les principaux.

MATHILDE RIDOLE

Tout investissement dans l'immobilier avec un but locatif n'est pas forcément une «bonne affaire». De nombreux aspects peuvent avoir un impact non négligeable sur le rendement attendu d'un investisseur. Le confinement lié à la crise sanitaire a également eu un impact et a accéléré certaines tendances sur le marché immobilier, faisant passer certains critères de nécessaires à indispensables pour les potentiels locataires. Voici donc cinq conseils d'experts pour réussir votre acquisition.

1 La localisation

C'est «LE» critère essentiel pour un investissement immobilier. «C'est le b.a.-ba, le critère le plus important en immobilier», prévient Nicolas Jacquet, cofondateur de OWN, société de conseil en investissement immobilier.

Aujourd'hui, encore plus qu'hier, la localisation est un point clé d'un bon investissement. Les centres urbains restent un must, par leur proximité avec de nombreuses facilités: commerces, écoles, transports, hôpitaux, crèches... «Il faut cibler une série de facilités qui vont être utiles au locataire. Les centres-villes sont donc une valeur sûre. La crise n'a fait que renforcer les normes déjà établies: l'hypercentre et ses commodités, tout



Le top pour le locataire: la petite unité avec espace extérieur, proche des commodités, aux charges faibles.

«Il faut cibler une série de facilités qui vont être utiles au locataire.»

Nicolas Jacquet
cofondateur de OWN

en gardant une bonne qualité de vie», pointe Nicolas Jacquet.

À cela s'ajoute la proximité avec des espaces verts, un critère devenu important au vu du contexte. Par contre, la proximité avec son lieu de travail, suite au recours massif au télétravail, est moins primordiale qu'il y a 8 mois. «Les quartiers en ville avec des magasins de proximité et des transports en commun sont toujours ultra prisés, mais on constate qu'avec l'évolution du télétravail aujourd'hui, mais sans

doute aussi dans les prochaines années, les biens immobiliers en bordure de grandes villes gagnent en attractivité», explique Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide.

2 La taille

L'expert de BuyerSide considère que localisation et taille vont de pair. «On va moins conseiller l'achat d'un studio

à Auderghem ou à Uccle, qu'à Ixelles ou dans le centre de Bruxelles. La demande de studios sera plus forte dans le centre, où le marché locatif est fait non seulement de Belges, mais également d'expatriés. Pareil pour de la location meublée, plus demandée dans le centre par des locataires ne restant en moyenne qu'un an.»

Quelles seraient dès lors la superficie et la localisation idéales pour un investissement? «Afin que le produit soit le plus liquide possible, c'est-à-dire pour lequel il y a le plus grand marché locatif, il faut viser des studios ou appartements une à deux chambres dans des communes du centre et du sud de Bruxelles», détaille-t-il.

Le confinement a aussi engendré le besoin d'un espace de vie plus grand. «Dans le contexte de crise, certains biens d'investissement ont été mis en lumière et sortent du lot, notamment les biens plus spacieux disposant d'espaces extérieurs (jardin ou terrasse)», explique Adrian Devos.

3 Le prix

Bien entendu, le prix d'achat d'un bien reste essentiel par rapport au rendement que l'investisseur peut en tirer. Acheter très – trop – cher par rapport au loyer diminuera son rendement.

Le neuf est généralement plus cher à l'achat que l'ancien, notamment suite à la fiscalité plus lourde qui s'y applique. «La TVA à 21% sur le neuf ronge le rendement pour l'investisseur», détaille le cofondateur de BuyerSide.

Dans l'ancien, traditionnellement moins cher à l'achat, il faut toutefois prendre en compte les frais des éventuels travaux de rénovation plus ou moins lourds selon l'état du bien.

L'investisseur doit donc faire un calcul entre le prix d'achat, les frais d'acquisition, les éventuels travaux et frais d'entretiens, les charges ainsi que le loyer pour éviter de se retrouver avec un rendement trop faible. «Le rendement brut, utilisé pour

Suivez le débat

Investir dans l'immobilier sans se tromper

Quelles sont les erreurs à éviter lorsque vous investissez dans l'immobilier? Comment obtenir un bon rendement?

Orateur: Adrian Devos (BuyerSide)

11h - 11h15 Mainstage
Tweetez avec #finav20

rapidement valoriser et comparer un immeuble à un autre se calcule de la façon suivante», détaille Adrian Devos, « $\text{loyer} \times 12 (\text{mois}) / (\text{prix d'achat} + \text{frais d'achat})$ ».

Le rendement net se calcule de la même façon «à cela près qu'il faut déduire des loyers annuels les charges propriétaires telles que le précompte immobilier, l'assurance, des frais de relocation, une provision pour réparations diverses, les éventuels frais de gestion, etc.»

4 La performance énergétique

Au cours des dernières années, l'intérêt pour la performance énergétique d'un bien – qui prend souvent la forme d'un certificat «PEB» – a été grandissant. Plus un bien est «performant» énergétiquement, moins les charges de chauffage, mais aussi de copropriété, seront élevées, ce qui arrange tant les locataires que les propriétaires.

«Plus les charges locatives seront réduites, plus le bien aura de l'attrac-

tivité pour le locataire. Il sera donc même prêt à payer un loyer un peu plus élevé s'il sait qu'il aura peu de charges», explique Adrian Devos. «Et du point de vue du propriétaire, moins il y aura de charges de copropriété (pas de travaux à prévoir par la copropriété, pas de dettes dans la copropriété, fond de réserve important, etc.), moins le rendement sera impacté.»

5 La liquidité du bien

De tous les précédents critères découle le dernier: la liquidité du bien. Autrement dit, veillez à opter pour

un bien répondant à la demande actuelle, qui colle aux besoins d'un maximum de potentiels locataires. Un bien liquide trouvera plus facilement un locataire, ce qui permet également d'éviter le vide locatif et donc un rendement amoindri.

Alors, qu'est-ce qu'un bien liquide en temps de coronavirus? Si l'on résume les propos des experts, il s'agit d'une petite unité (studio, une ou deux chambres) disposant d'un espace de vie agréable (entendez pas trop petit), avec un espace extérieur (terrasse et/ou jardin), proche de certaines commodités (commerces, écoles...) et d'espaces verts, avec peu de charges locatives.

PUBLICITÉ

INVESTIR DANS LE LOGEMENT ÉTUDIANT

INVESTISSEMENT RÉSISTANT À LA CRISE AVEC UN RENDEMENT ESCOMPTÉ DE 5 % PAR AN



STUDENT HOUSING

Museumstraat 50
2000 Anvers

+32 (0)3 294 50 57

info@qshf.be
www.qshf.be