

Faut-il encore investir dans des immeubles de rapport ?

Conjoncture En période de taux élevés, est-il encore intéressant d'acheter un immeuble de rapport ? Si oui, lequel et quel rendement peut-on espérer ? Tour d'horizon avec la société BuyerSide, spécialiste du conseil en acquisition immobilière.

BuyerSide, la société fondée par Adrian Devos et Nicolas Vincent, exerce depuis dix ans une activité qui n'est pas répandue sur le marché immobilier. Elle intervient pour conseiller les acquéreurs de biens immobiliers (pour occupation propre ou pour investissement), qu'elle accompagne à chaque étape du processus d'acquisition. Il y a quatre ans, elle a ajouté une plume à son chapeau en lançant OwnerSide qui accompagne les propriétaires (après le processus acquisitif) dans la gestion et l'optimisation de leur patrimoine locatif.

En 2023, la société est intervenue pour conseiller des opérations représentant quelque 70 millions d'euros

répartis entre 44 deals qui ont conduit à l'acquisition de 188 appartements, 26 immeubles de rapport, 16 commerces et 16 biens pour occupation propre.

Un frémissement positif

Première question: les investisseurs sont-ils encore à l'acquisition d'immeubles de rapport ? On entend dire que dans les promotions neuves, par exemple, les investisseurs ont pratiquement disparu au profit des occupants pour cause de taux d'intérêt élevés. Et ce, alors que, précédemment, ils représentaient parfois jusqu'à 50 ou 60% des acquéreurs. D'entrée de jeu, les deux professionnels tiennent à afficher leur opti-

misme. "C'est vrai, admettent-ils. On sort d'une période difficile. Il y a eu une nette accalmie dans les transactions d'investissement due évidemment à la hausse des taux. On a vu des promoteurs peiner à vendre des immeubles à la découpe et regretter de ne pas les avoir vendus en bloc moins cher." "Mais nous sentons que les fondamentaux sont en train de changer, expliquent Adrian Devos et Nicolas Vincent. "La Fed [Réserve fédérale américaine, NdlR] a cessé de monter ses taux et semble marquer une pause vouée à durer. Plusieurs économistes tablent sur des taux d'intérêt retrouvant un niveau entre 3 et 3,5%. D'un point de vue immobilier, on est à un moment excitant, un véritable point de

"Dans les acquisitions immobilières d'investissement, plus on prendra de risques en achetant des immeubles décotés, plus on peut espérer atteindre des rendements élevés."



Nicolas Vincent et Adrian Devos
Spécialistes du conseil en acquisition immobilière au sein de BuyerSide



L'acquisition de cet immeuble de rapport de treize appartements situé rue Kindermans, à Bruxelles, a été conseillée par BuyerSide. La gestion en a été confiée à OwnerSide qui s'est chargée de louer les appartements.

bascule, où l'on sent que les taux vont baisser. Il va y avoir des opportunités pour ceux qui sont prêts à les saisir."

La location a-t-elle le vent en poupe ?

Dans ce contexte jugé encourageant par les spécialistes de BuyerSide, comment se porte la demande locative ? De nombreux agents immobiliers ont récemment indiqué que la location immobilière se portait au mieux et que la demande était soutenue. "C'est exact", confirme-t-on du côté de Buyer Side. "Nous venons, par exemple, de conseiller l'acquisition d'un immeuble de treize appartements rénovés dans le quartier du Châtelain, à Ixelles. La gestion en a été confiée à OwnerSide qui s'est chargé de louer les appartements. Les treize unités ont trouvé preneurs en quinze jours !" Comment expliquer cette bonne santé de la location ? "Vu le haut niveau des taux et des prix, beaucoup de candidats-acquéreurs ont soit postposé leur acquisition, soit se sont tournés vers des immeubles moins chers, soit, enfin, se sont tournés vers la location le temps d'économiser suffisamment de fonds propres. Cependant, tient à pré-

ciser Nicolas Vincent, si la location tourne bien, tout ne se loue pas. Il faut que certaines conditions soient réunies. Les appartements doivent être rénovés et proposés à un loyer raisonnable. Par contre, le marché locatif haut de gamme reste calme. S'il est question de louer très cher, alors les gens préféreront toujours acheter. Le très haut gamme est peu liquide et plus risqué. Jusqu'à 2000-2500 euros par mois, cela va encore. Mais au-delà, il ne faut pas y aller."

Quel immeuble acheter ?

Vers quel type d'immeuble faut-il s'orienter pour réaliser une bonne opération d'investissement ? "Tout d'abord, répond Adrian Devos, nous sommes toujours réticents à conseiller d'acheter du neuf. D'abord car le prix sera élevé vu le coût de production des immeubles dotés de très bonnes performances énergétiques. Et, surtout, parce qu'à ce prix, il faut encore ajouter 21 % de TVA au lieu de 12,5 % de droits d'enregistrement pour l'existant. Au final, sur des produits neufs, même en période de taux bas, quand on regardait les loyers projetés, on arrivait à des rende-

ments très inférieurs à ce que l'on pouvait obtenir sur des produits de seconde main rénovés. Mais aujourd'hui, avec la hausse des taux, il y a moins d'intérêt à acheter un produit neuf dont il faudra en plus s'occuper (gestion locative...) quand on peut avoir des obligations à un rendement plus intéressant."

Donc l'appartement neuf est loin d'être l'immeuble de rapport idéal...! "À une exception près", nuance Nicolas Vincent, qui pointe "le cas où on peut acheter un bloc complet de quelques appartements neufs via une opération dont la structuration fiscale est intéressante, comme un share deal [vente d'actions, NdLR], par exemple." "Autre cas, explique Adrian Devos, celui des investisseurs ultra-prudents et tournés vers l'avenir, qui veulent un excellent PEB et ne se focalisent pas sur le rendement. Selon ces critères, l'immeuble neuf est tout indiqué car il aura par définition un excellent PEB et permet aux bailleurs d'avoir la paix et de ne s'engager d'aucuns travaux pour les vingt prochaines années."

Mais alors que faut-il acheter et quel rendement peut-on espérer ? "Nous pouvons trouver à nos clients des

immeubles qui rapportent du 4,5 % bruts, acte en mains, sans difficulté, ce qui donne du 3,5 ou du 4 % nets selon, entre autres, que l'on gère soi-même la location ou pas. Nous conseillons un immeuble de rapport classique, à partir de deux appartements ou plus, idéalement déjà loué et en dessous de sa valeur. Étonnamment, on rencontre fréquemment des immeubles 'sous-loués', parce que les indexations n'ont pas été correctement ou régulièrement faites, par exemple. Il y a alors moyen d'apporter une amélioration au rendement."

Il faut prendre des risques

"En réalité, expliquent les deux professionnels, plus on est prêt à prendre des risques et à travailler, plus on peut améliorer le rendement. Par exemple, si l'on achète un immeuble qui nécessite des travaux, voire une passoire énergétique, le prix sera bas car il s'agit d'immeubles décotés qui font peur aux acquéreurs. Certes, il faut avoir du temps, des fonds et accepter de ne pas avoir de loyers tout de suite. Mais, à terme, on peut dégager un rendement de 5,5 % ou plus."

Laurence de Hemptinne

Des rendements intéressants pour la location meublée et la colocation

Nous avons demandé à Guillaume Botermans, ancien président de Sotheby's Real Estate et président honoraire de la société immobilière réglementée (SIR) Home Invest Belgium, de nous livrer son analyse sur l'évolution récente du marché locatif et des rendements.

Comment se porte la location résidentielle ?

La demande est très forte en dessous de mille euros. Dans cette gamme, on enregistre ces derniers dix-huit mois une augmentation de 10 à 15 % des loyers. Entre mille et deux mille euros, le marché fonctionne bien. On peut même dire qu'il y a une belle dynamique. En fait, les particuliers ne choisissent pas de devenir locataires mais ceux qui le sont le restent. Si le loyer est raisonnable, les locataires gardent leur logement loué faute de pouvoir en acquérir un. Un expert immobilier spécialiste des états des lieux d'entrée et de sortie me disait qu'il avait eu moins de travail en 2023 car il y a eu moins de rotation. Au-delà de 2 500 euros, en revanche, le marché locatif n'a pas repris la même dynamique depuis le Covid car il y a moins de demande. D'une part, il y a moins de mobilité dans les entreprises. On n'envoie plus les gens à l'étranger pour de longues durées. D'autre part, il y a aussi beaucoup moins de mouvements de diplomates. Quant aux eurocrates, ils sont toujours là mais ils ne disposent pas de budgets tellement élevés, contrairement à ce que l'on croit. Je peux donner l'exemple d'un penthouse luxueux annoncé à 3 900 euros et dont le loyer a dû être baissé à 3 100 euros. Dans le haut de gamme, il y a en plus une très forte concurrence entre les produits neufs et anciens. Tout se démode très vite, notamment les cuisines, les salles de bains, etc. Donc c'est vraiment un créneau plus concurrentiel où le bien mis en location doit toujours être parfait pour être attractif.

Quels rendements peut-on espérer pour la location meublée dans les limites décrites ci-dessus ?

Entre 4 et 4,5 % bruts, ce qui donne entre 3 et 3,5 % nets. Mais il y a des investisseurs institutionnels qui ont un meilleur rendement. Aujourd'hui, une SIR comme Home Invest Belgium affiche un rendement de son portefeuille de biens loués aux alentours de 5 %. L'explication est simple : les rendements ont augmenté car les prix ont baissé. En effet, il faut savoir que le rendement se calcule par rapport à la valeur actuelle du bien loué. Or, au sein des SIR, les valeurs sont recalculées tous les trimestres.

Pourtant de nombreux bailleurs n'ont pas ces rendements que vous annoncez et obtiennent plutôt 3,5 % bruts et 2 à 2,5 % nets. Est-ce parce qu'ils calculent mal leur rendement ou parce qu'ils ont un loyer insuffisant, voire trop de frais ?

Les deux hypothèses sont possibles. Mais le marché locatif est suffisamment vaste à Bruxelles pour ne pas avoir de distorsion de loyer. Si un appartement se loue moins cher qu'un autre, c'est qu'il y a des raisons objectives. Il ne faut pas comparer le loyer d'un appartement quasi neuf (moins de six ans) à un appartement peu rénové de quinze ans. Le calcul du rendement doit se faire sur la valeur actuelle du bien et pas sur la valeur d'acquisition.

Finalement, les gros rendements ne sont-ils pas surtout obtenus par les bailleurs professionnels ?

Il est évident qu'il existe une économie d'échelle chez les bailleurs professionnels. Home Invest Belgium, le plus grand bailleur résidentiel privé de Belgique, intègre dans ses équipes l'ensemble des fonctions liées à la gestion d'un bien immobilier en portefeuille. Cela offre évidemment un avantage

par rapport au privé qui n'aurait que quelques biens. A partir d'un million de revenu locatif annuel, on peut réellement bénéficier d'économies d'échelle.

Suivant quelle formule conseillez-vous de calculer le rendement locatif ?

Le loyer annuel divisé par la valeur actuelle du bien loué est égal au rendement brut. Pour avoir le rendement net, on retire un mois et demi de loyer.

"Pour calculer le rendement d'un bien loué, il faut se référer à la valeur actuelle du bien et non à sa valeur d'acquisition."



Guillaume Botermans
Président honoraire de la SIR
Home Invest Belgium

Quelles classes d'actifs permettent d'avoir un meilleur rendement ?

Le marché du meublé de qualité est très porteur si l'on accepte de faire des baux courts car il y a beaucoup d'expatriés envoyés pour de courtes durées. Évidemment, cela demande plus de travail mais les prix sont plus élevés et cela gonfle les rendements. La colocation peut aussi être intéressante. On parvient à louer à des groupes des maisons de six à huit chambres à des loyers qu'on n'obtiendrait jamais si on les louait à une famille classique qui n'a pas besoin d'autant de chambres. De plus, il faut savoir qu'il existe désormais un bail de colocation orga-

nisé par la loi qui facilite grandement la vie du propriétaire-bailleur. Le bail comporte, en effet, une clause de solidarité qui fait que lorsqu'un locataire s'en va, c'est au groupe de trouver à le remplacer. La colocation s'autogère, en quelque sorte. Le seul inconvénient de la colocation est qu'avec le nombre de personnes qui occupent le bien, l'usure est plus rapide.