

Les kots offrent presque le même rendement que le résidentiel

Il faudrait construire 95.000 kots d'ici à 2030 pour répondre à la pénurie, estime l'expert en immobilier Stadim. Si la demande est encore supérieure à l'offre, oubliez toutefois les rendements d'autrefois.

Mathilde Ridole

La Belgique compte près d'un demi-million d'étudiants sur son territoire et cette population devrait encore augmenter de 30% en dix ans, pour atteindre 606.000 étudiants en 2030, estime le bureau d'expertise immobilière Stadim. Le besoin en kots devrait par conséquent croître dans le futur, tant au niveau quantitatif que qualitatif. «Dans le passé, il y avait une pénurie structurelle du nombre de logements étudiants, qui a depuis été comblée dans certaines villes. Il existe également une pénurie qualitative, les anciens logements étudiants devant être remplacés ou adaptés en fonction de l'évolution des normes et standards», souligne Stadim, qui chiffre le besoin en nouveaux logements étudiants à 95.000 d'ici à 2030. 40% des étudiants vivent aujourd'hui en kot, selon le bureau d'expertise.

L'investisseur en kots a donc encore de belles années de rendement assuré devant lui, à en croire l'enquête de l'expert en immobilier. Mais malgré cette demande qui est toujours supérieure à l'offre, l'écart entre

«Investir dans un seul kot est peu intéressant. Ce n'est pas le meilleur conseil que de diriger un investisseur vers ce type de bien. Dans ce cas, il vaut mieux acheter un petit studio de 40 m² plutôt qu'un logement étudiant.»

Éric Verlinden, CEO de Trevi

les hauts rendements offerts autrefois par les kots étudiants et ceux du marché résidentiel classique se résorbe.

Avantages et inconvénients

Le prix d'achat d'un logement étudiant est en principe moins élevé que celui d'un bien résidentiel classique. Le ticket d'entrée tourne autour de 115.000 euros, «mais comptez en moyenne 150.000 euros pour un kot à Bruxelles. On ne trouve plus rien en dessous de 100.000 euros aujourd'hui», prévient Nicolas Vincent, cofondateur de BuyerSide, société spécialisée en investissement immobilier.

Dans les résidences étudiants, les logements sont souvent gérés par un opérateur, auquel les propriétaires cèdent un pourcentage du montant de leur loyer. Ce gestionnaire, avec lequel vous avez signé un contrat de 10 ou 15 ans, s'occupe alors de tout, ce qui vous facilite la tâche: visites, bail, état des lieux, gestion, rotation et vide

Entre 100.000 et 150.000 euros

À l'achat, un kot à Bruxelles coûte entre 100.000 et 150.000 euros, mais le prix varie en fonction de la taille du logement, des espaces communs et services proposés par la résidence.



locatif. Cela permet au bailleur d'avoir un rendement garanti dans la plupart des cas puisque, en principe, «tout est lissé entre les différentes unités, dont le vide locatif. Il y a ce qu'on appelle un pooling des loyers. Ce n'est pas parce que votre bien n'est pas loué durant quelques mois, par exemple, que vous ne percevrez pas votre loyer», explique Nicolas Vincent.

Le rendement des kots a évolué ces dernières années. Il y a peu encore, on parlait d'un rendement brut allant parfois jusqu'à 6%. Mais, selon les experts, la fourchette actuelle est de plus en plus proche du taux de rendement de l'immobilier résidentiel. Cela s'explique notamment par le fait que la pénurie de kots est en partie résorbée dans certaines villes et surtout certains quartiers étudiants, comme à Delta, près de l'ULB, où l'on pourrait presque parler de suroffre. «L'augmentation du nombre de kots sur le marché est constante», pointe le CEO de Trevi, Éric Verlinden.

Du côté des inconvénients, le logement étudiant étant un marché de niche, il n'a qu'un seul «client», l'étudiant. «Cela res-

treint la profondeur du marché; le propriétaire ne peut pas louer son bien à d'autres locataires», prévient Nicolas Vincent, qui ajoute: «Les étudiants sont souvent moins responsables que les familles. Ils usent donc plus vite le bien et restent peu de temps». La rotation assez élevée sur ce marché de niche induit beaucoup de gestion – qui peut toutefois être maîtrisée s'il y a un opérateur, mais, en contrepartie, «il s'agit d'immobilier géré, vous n'êtes donc pas maître à bord et vous cédez en moyenne 8% du montant du loyer pour rémunérer ce gestionnaire», indique l'expert en immobilier.

En outre, depuis 2018, en Wallonie et à Bruxelles, il existe un bail étudiant, spécifique aux kots et logements étudiants, qui vise à protéger davantage le preneur que le bailleur. La durée du bail ne peut dépasser 12 mois. Le bailleur ne peut pas résilier anticipativement son bail, contrairement au preneur qui peut y mettre fin à tout moment moyennant deux mois de préavis pour autant que le bail ait une durée supérieure à trois mois. L'étudiant peut également résilier le bail jusqu'à un mois avant

son entrée en jouissance, en invoquant de justes motifs et en payant un mois de loyer comme indemnité.

Points d'attention

La localisation, comme pour n'importe quel investissement immobilier, ne doit pas être prise à la légère. Dans son enquête sur le logement étudiant en 2020, Stadim a listé les dix plus grandes villes étudiantes du pays. Bruxelles arrive en tête du classement, avec 110.000 étudiants, suivie de Gand (74.000), Anvers (50.000), Louvain (50.000), Liège (45.000), Louvain-la-Neuve (25.000), Hasselt (23.000), Mons (18.000), Namur (17.000) et enfin Courtrai (15.000). «Vu que certains quartiers ont résorbé la pénurie de logements étudiants, il faut prêter attention à la demande locative de la part des étudiants dans la zone immédiate du bien repéré. Se renseigner sur les bâtiments et résidences concurrentiels, regarder s'il y a d'autres offres qui proposent les mêmes

prestations à des loyers moins élevés, par exemple», conseille Nicolas Vincent. «Les étudiants veulent être proches des universités», rappelle-t-il, «le kot doit être très proche voire sur le campus».

La qualité de l'opérateur est le second élément à passer au crible si l'on veut garder son kot en bon état, puisqu'il sera le capitaine du navire durant 10 ou 15 ans, selon la durée du contrat. «La qualité du gestionnaire, s'il y en a un, est primordiale. Il faut qu'il ait de l'expérience, qu'il soit solide et regardant, et veillez à ce qu'il investisse correctement dans la résidence tout au long du contrat», prévient l'expert en immobilier.

Coûts

À l'achat, un kot à Bruxelles coûte entre 100.000 et 150.000 euros, mais le prix varie en fonction de la taille du logement, des espaces communs et services proposés par la résidence. «Lorsqu'on achète un kot, on achète également une partie des communs», rappelle Nicolas Vincent. Dans les nouvelles résidences étudiants, ces com-

muns sont plus grands et plus nombreux: salle de détente, salle d'étude, coin salon, conciergerie, salle de jeux, buanderie, jardin, salle de sport... Tous ces espaces partagés se répercutent sur le prix d'achat. Mais le CEO de Trevi prévient: «Certes, un kot est moins cher à l'achat qu'un petit studio, mais lorsqu'on compare le prix au mètre carré, on surpasse considérablement les kots vu la taille des espaces communs. Si le rendement est plus intéressant que pour un studio, les perspectives de plus-values sont quant à elles moins intéressantes».

En outre, vu la rotation plus intense, «l'usure locative est plus forte. L'entretien est plus régulier, ce qui coûte plus cher. On considère qu'il faut augmenter le loyer de 20% rien que pour couvrir la rotation et les dégâts rotatifs», estime Éric Verlinden. «Pour un kot loué 500 euros (soit 6.000 euros/an), il faut mettre quelque 300 euros de côté par an pour les petits frais de rafraîchissement», ajoute Nicolas Vincent. La rémunération du gestionnaire – si gestionnaire il y a – a aussi un coût: environ 8%, estime BuyerSide.

Le régime fiscal qui s'applique aux kots

est celui de la location meublée. Le bailleur doit opérer une distinction entre la location de l'immeuble et la location des meubles. La location de l'immeuble est taxée sur la base du revenu cadastral indexé, majoré de 40%. Sur les revenus des meubles, le propriétaire paiera le précompte mobilier au taux de 30%. Le fisc déduira 50% de ce loyer à titre de frais, si bien que le bailleur ne sera imposé en réalité qu'à 15% sur ce revenu.

BON À SAVOIR:

Dans les résidences étudiants, les logements sont souvent gérés par un opérateur, auquel les propriétaires cèdent un pourcentage du montant de leur loyer. Ce gestionnaire, avec lequel vous avez signé un contrat de 10 ou 15 ans, s'occupe alors de tout.

Rendement attendu

Stadim a enquêté sur le loyer moyen d'un kot en Belgique. En moyenne, il faut compter 400 euros/mois pour un logement étudiant en Belgique, chiffre le bureau d'expertise. Le loyer au mètre carré s'élève à 20 euros. Mais les montants diffèrent selon la Région et selon qu'il s'agit d'une chambre, d'une chambre avec sanitaires ou d'un petit studio.

Pour une chambre seule, comptez en moyenne 320 euros en Flandre, 335 euros en Wallonie et 385 euros à Bruxelles. Une chambre avec sanitaires coûte 420 euros en Flandre, 370 euros en Wallonie et 485 euros à Bruxelles. Le loyer d'un studio est forcément plus cher: 495 euros en Flandre, 460 euros en Wallonie et 560 euros à Bruxelles.

Le rendement brut d'un logement étudiant, aujourd'hui, oscille entre 4,5 et 5,5%, estime Stadim. Leurs confrères de BuyerSide l'estiment à 3,5-5% maximum, soit entre 3 et 4% net. Ce qui est légèrement plus élevé que

dans le résidentiel classique, dont le rendement varie de 3 à 4,5% brut. L'écart se résorbe entre ces deux segments de l'immobilier. «Le résidentiel classique n'offre pas forcément un meilleur rendement, mais le marché est plus profond, plus diversifié, il y a moins de rotation et de gestion et un meilleur potentiel de plus-value», analyse Nicolas Vincent.

«Investir dans un seul kot est peu intéressant. Ce n'est pas le meilleur conseil que de diriger un investisseur vers ce type de bien. Dans ce cas, il vaut mieux acheter un petit studio de 40 m² plutôt qu'un logement étudiant», estime Éric Verlinden de Trevi. «Le kot étudiant, il faut l'envisager lorsqu'on achète 10 à 15 unités, lorsqu'on a un bloc à gérer et on devient alors professionnel dans le domaine. On n'est alors plus dans ce qu'on considère comme étant de l'investissement en bon père de famille», explique-t-il.

3,5 à 5%

Le rendement brut d'un logement étudiant. C'est légèrement plus élevé que le résidentiel classique.