



Une demande très accrue de la part des locataires pour les logements étudiants se fait sentir sur le marché immobilier. Est-il toujours opportun d'investir dans ce segment? Pour quel rendement?

Est-il toujours intéressant d'investir dans des kots?

MATHILDE RIDOLE

La société immobilière Xior, spécialisée dans le logement étudiant et qui détient près de 14.000 chambres en portefeuille, constate pour le moment une «recherche énorme» de kots étudiants de la part des locataires dans les pays où elle est active, dont la Belgique. «Tout comme l'an dernier, la saison locative a débuté nettement plus tôt et des taux de rétention plus élevés (jusqu'à 80%) ont été observés. Début mars, les équipes de location avaient ainsi à nouveau reçu beaucoup de demandes plus tôt que d'habitude, et plusieurs villes, dont Louvain et Gand, ont même déjà été entièrement louées», explique la société. Les augmentations de loyer appliquées n'ont pas eu pour effet de freiner la demande croissante sur les logements étudiants, relève encore Xior.

Investir dans le segment des kots est-il donc toujours intéressant, malgré une offre toujours plus grande dans les principales villes étudiantes du pays? «Oui, car la demande en logements étudiants reste exceptionnellement forte. La recherche a commencé en mars pour l'année qui vient, c'est chaque année un peu plus tôt et tout est loué très vite», explique Maximilien Verschaffel, account manager chez BuyerSide. Une demande élevée et supérieure à l'offre garantit au propriétaire bailleur de trouver en principe facilement un locataire et d'éviter un risque de vide locatif élevé.

> Quel rendement?

Aujourd'hui, le rendement pour un logement étudiant tend à se rapprocher de celui de l'immobilier résidentiel classique. Le rendement brut estimé par BuyerSide s'élève à 4% ou 5% maximum (contre 3% à 4,5% brut pour le résidentiel classique) alors qu'on parlait encore de rendement allant jusqu'à 6% il y a quelques années. En net, cela signifie que le rendement varie de 3% à 4%.

> Où acheter?

Dans son enquête menée en 2020 sur le logement étudiant, le bureau d'expertise immobilière Stadim a listé les 10 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).

Mais certains quartiers dans ces villes ont en partie voire totalement résorbé la pénurie de logements étudiants ces dernières années, notamment dans le quartier «Delta» à Bruxelles. Pour Maximilien Verschaffel, tant que l'investisseur opte pour une ville étudiante, il y a peu de chance que l'investissement soit mauvais. «Même si le kot se situe à deux kilomètres de l'université, avec les transports en commun, le vélo ou encore la trottinette électrique, l'étudiant peut facilement se déplacer. L'important est de viser les axes bien desservis en transports», conseille l'expert. «Forcément, plus on s'écarte des universités et de ces axes, moins il y aura d'étudiants intéressés. Mais au vu du besoin en kots dans les années futures, il sera toujours possible de trouver un locataire», rassure-t-il, chiffrant, pour 2030-2035, un besoin de «20.000 à 50.000 chambres d'étudiants supplémentaires».

> Quelle gestion?

Si vous achetez un ou plusieurs kots en résidence, ceux-ci sont en principe gérés par un opérateur, qui prélève forcément des frais de gestion sur le montant du loyer qu'il vous verse. Ces frais s'élèvent en moyenne à 8% du loyer. En contrepartie, ce gestionnaire, avec lequel vous avez signé un contrat de 10 ou 15 ans, s'occupe de tout: visites, bail, état des lieux, gestion, rotation et vide locatif. Cela permet au bailleur d'avoir un rendement garanti dans la plupart des cas puisqu'en général les loyers et le vide locatif sont liés sur les différentes unités de la résidence. Il s'agit d'immobilier géré, vous n'êtes donc pas seul maître à bord.

Vous pouvez également acheter un ou plusieurs logements (studios...) en dehors d'une résidence. Dès lors, vous avez le choix: gérer vous-même votre ou vos lot(s) ou bien faire appel à un gestionnaire (via une agence immobilière, un syndic, etc.) auquel vous rétrocédez une partie du loyer.

> Comment dénicher un kot?

Pour trouver un kot dans une résidence étudiant, «l'idéal est de se tourner vers certains promoteurs connus de ce segment de niche», conseille Maximilien Verschaffel. Parmi lesquels on retrouve «UpKot», qui propose des unités à partir de 110.000 euros dans plusieurs villes belges ou encore «CityKot».

Si vous souhaitez investir dans un logement étudiant sans passer par une résidence gérée par un opérateur, vous pouvez opter pour du résidentiel classique (appartements, studios, maison unifamiliale). «Cela permet d'avoir un bien plus liquide, car le bailleur peut le louer tant à un étudiant qu'à un jeune travailleur dans le cas du studio, par exemple», indique l'expert. «Mais attention, même si le studio est souvent loué plus cher que le kot, le rendement n'est pas plus élevé pour autant. De fait, le studio est plus cher à l'achat que la chambre d'étudiant.»

Notez également que d'un point de vue urbanistique, les règles sont encore «floues» lorsqu'on subdivise une maison unifamiliale en chambres qu'on loue individuellement. «Il faut des règles plus claires et harmonisées, car d'une Région voire d'une commune à l'autre, cela diffère», déplore Maximilien Verschaffel.

> Quel bail?

Depuis 2018, en Wallonie et à Bruxelles, il existe un bail étudiant

spécifique aux kots et logements étudiants. Sa durée est de 12 mois maximum. 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 3 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.

En Wallonie, la matière est impérative. Il est donc compliqué de contourner l'application du régime de bail étudiant. À Bruxelles, si le bailleur ne souhaite pas contracter ce type de bail, rien ne l'y oblige. À la place, il est possible de signer un bail d'habitation de droit commun qui permet davantage de liberté contractuelle. Pour autant que l'étudiant établisse sa résidence principale dans le kot, les parties peuvent aussi conclure un bail de résidence principale.

> Quelles assurances?

Si vous passez par un gestionnaire, «en principe, c'est celui-ci qui se charge de tout et donc des assurances liées à votre kot», indique Maximilien Verschaffel.

Si vous louez vous-même votre kot, en tant que propriétaire d'un logement étudiant – même si en principe la plupart des contrats d'habitation conclus par les parents couvrent aussi le kot loué par leur enfant – vous avez intérêt à prendre une assurance incendie.

Si vous avez contracté un emprunt hypothécaire, votre banque ne vous laissera sûrement pas d'autre choix que d'assurer l'immeuble pour lequel elle vous prête de l'argent. Et même sans crédit, il est toujours recommandé de souscrire une assurance habitation puisque, dans de nombreuses situations (tempête, grêle, court-circuit, etc.), la responsabilité du locataire n'est pas engagée, ce qui signifie que son assurance n'interviendra pas. C'est donc au propriétaire d'assurer ce type de dégâts et de remettre le logement en état.

«La demande en logements étudiants reste exceptionnellement forte.»

MAXIMILIEN VERSCHAFFEL
ACCOUNT MANAGER CHEZ
BUYERSIDE.

Il est possible de prendre une assurance pour propriétaire non occupant qui couvre uniquement le bâtiment et non le contenu. Votre assureur pourra, le cas échéant, se retourner contre le locataire ou son assureur si sa responsabilité est engagée dans le sinistre. Vous pouvez également ajouter une extension à votre contrat, à savoir la clause d'abandon de recours. Elle empêche alors la compagnie d'assurance du bailleur de se retourner contre le locataire ou l'assurance de celui-ci en cas de dommage, ce qui signifie qu'elle couvre également la responsabilité du locataire.

12 mois

C'est la durée maximale du bail étudiant.



La saison locative pour les kots a déjà débuté en mars. © UPKOT JET

Combien coûte l'immobilier dans votre commune?

Scannez le QR code ci-dessous ou surfez sur lecho.be/prix-immobilier

