



Quelles rénovations effectuer dans un bien mis en location?

Les priorités sont les installations techniques, les sanitaires, une cuisine «coup de cœur» ainsi que, bien évidemment, l'isolation et la consommation énergétique de votre bien.

Isabelle Dykmans

Lorsque vous achetez un bien pour le mettre en location et qu'il a besoin de rénovation, vous avez intérêt à effectuer les travaux qui vous offriront le meilleur retour sur investissement. C'est-à-dire les rénovations qui rendront votre bien attrayant sur le marché locatif, qui vous permettront éventuellement d'obtenir un loyer plus élevé et qui minimiseront l'énergie, le temps et l'argent dépensés en gestion (réparations fréquentes, remplacement d'appareils en panne, etc.).

1. Les techniques

Comme l'explique Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide, une société de conseil à l'investissement immobilier, «malheureusement, les travaux à effectuer en premier sont ceux qui seront le moins visibles: il s'agit des techniques. L'électricité doit être conforme – c'est d'ailleurs obligatoire –, la plomberie doit être en ordre, la chaudière doit fonctionner – il faut idéa-

lement placer une chaudière à condensation car les locataires veulent maîtriser leurs charges –, etc.» Ces travaux-là, il ne faut pas les faire à l'économie. D'abord, pour une raison financière: il revient finalement plus cher de faire réparer sans cesse des systèmes qui n'ont pas été correctement réalisés à l'origine. D'autant plus qu'en cas de gros problème (remplacer une chaudière qui était sur le point de lâcher), intervenir en urgence coûte souvent plus cher que si vous aviez pris le temps, lors de la rénovation, d'installer le bon appareil avec un rapport qualité/prix que vous avez pris le temps d'analyser. Ensuite, pour une raison pratique: intervenir chez votre locataire fréquemment pour (faire) réparer des fuites ou des problèmes électriques représente une dépense d'énergie et de temps dont tout propriétaire préfère se passer.

2. Les sanitaires et la cuisine

En termes «esthétiques», sans trop de surprise, les locataires fonctionnent au coup de cœur lorsqu'ils parcourent des dizaines d'annonces en ligne. «Ils vont souvent avoir un coup de cœur sur la cuisine, qui doit être attrayante, ouverte, avec un îlot. Et également sur les sanitaires. Pour la salle de bains, mieux vaut mettre beaucoup de budget», conseille Adrian Devos. En revanche, vous pouvez vous permettre de choisir

des matériaux plus économiques pour les portes intérieures, les sols. Par exemple, le parquet massif ne va pas changer la valeur locative de votre bien. Il existe de nouveaux matériaux super résistants, comme le vinyle rigide de Floorify, qui font le job pour un prix moins élevé que le parquet massif tout en offrant un joli rendu.

3. La consommation énergétique

Les locataires sont très attentifs à la performance énergétique du bien qu'ils convoitent, et c'est principalement à l'aide du certificat PEB (obligatoire lors de la mise en location) qu'ils l'évaluent. D'ailleurs, selon l'Observatoire des loyers, les scores de performance énergétique se reflètent sur l'évolution des loyers en Wallonie. Ainsi, entre 2018 et 2019, les loyers des biens classés «A» ont augmenté de 18%, tandis que les loyers moyens des labels les plus mauvais sont stables, voire en diminution. Cela tend à prouver que les locataires sanctionnent les biens qui affichent une mauvaise performance énergétique. Cela se constate également en observant le montant moyen des loyers selon la classe énergétique du bâtiment. Vous l'aurez compris, si votre bien est un gouffre énergétique, les locataires risquent de passer leur chemin. D'autant plus qu'en Wallonie, la grille des loyers – qui calcule le loyer indicatif des biens en fonction d'une série de critères – intègre désormais un nouveau module: le loyer chaud. Ce module fournit une estimation des frais énergétiques liés au logement. Le locataire peut donc rapidement évaluer la facture énergétique qui s'ajoutera au montant de son loyer chaque mois.

De nombreux paramètres sont pris en compte pour déterminer la performance énergétique: superficie, degré d'isolation des parois de déperdition, type de chauffage et d'énergie, système de ventilation, besoins en chaleur pour produire l'eau chaude sanitaire, etc. C'est donc sur ces aspects qu'il faut travailler en premier. Selon Céline Di Egidio, architecte, «les premières rénovations à effectuer sont l'isolation de la toiture, des murs et des sols, le remplacement des châssis simple vitrage en double vitrage et l'installation d'une nouvelle chaudière performante si l'actuelle est déjà ancienne».

Par ailleurs, si vos travaux de rénovation sont soumis à un permis d'urbanisme, des exigences de performance énergétique doivent de toute façon être respectées. En Wallonie et en Région bruxelloise, les travaux doivent également respecter une procédure PEB, qui varie selon l'importance des travaux.

18%

Entre 2018 et 2019, les loyers des biens classés «A» ont augmenté de 18%, tandis que les loyers moyens des labels les plus mauvais sont stables, voire en diminution. Cela tend à prouver que les locataires sanctionnent les biens qui affichent une mauvaise performance énergétique.

Quid si le bien est occupé?

Si vous voulez rénover un bien dans lequel habite déjà un locataire, voici les règles à respecter:

Si **les travaux visent à économiser l'énergie**, vous avez le droit de les réaliser sans demander l'accord préalable du locataire.

En Wallonie, si les travaux durent plus de 40 jours, votre locataire peut vous réclamer des indemnités, sauf clause contraire insérée dans le contrat de bail.

En Région bruxelloise, vous pouvez réaliser de tels travaux au maximum une fois tous les 3 ans, pour les baux de minimum 9 ans, sans l'accord de votre locataire. Vous devez néanmoins le prévenir un mois avant le début des travaux par courrier recommandé. La durée des travaux ne peut excéder 60 jours. Si les travaux durent plus longtemps, vous devrez accorder au preneur une diminution de loyer proportionnelle à la perte de jouissance du bien et à sa durée.

Si **les travaux sont de nature «cosmétique»** et qu'il ne s'agit pas de réparations urgentes, vous devez demander l'autorisation à votre loca-

taire, qui pourra demander des indemnités suivant les mêmes règles que lors des travaux économiseurs d'énergie.

Par ailleurs, moyennant la remise d'un préavis de 6 mois, vous pouvez **mettre fin à un bail de 9 ans** (pas à un bail de courte durée) si vous désirez effectuer des travaux de rénovation, de transformation ou de reconstruction dans le bien loué. Mais vous devez attendre l'expiration du premier ou du deuxième triennat, sauf si vous êtes propriétaire bailleur de plusieurs logements dans le même immeuble. Vous devez, en outre, respecter quatre conditions:

- Respecter la destination du bien loué.
- Réaliser les travaux dans le corps du logement occupé par le preneur.
- Réaliser des travaux dont le coût est supérieur à trois années de loyer et fournir un descriptif ou un devis des travaux au preneur.
- Débuter les travaux dans les 6 mois qui suivent l'expiration du préavis de 6 mois remis à votre locataire. Ceux-ci doivent être terminés dans les 24 mois.