

Qui peut encore investir?

Les banques demandent davantage de garanties à ceux qui souhaitent acheter un second bien pour le mettre en location. Cela pourrait rendre le marché difficile d'accès à cette classe moyenne qui cherche une solution pour ses économies.

Désormais, la seule option intéressante pour faire fructifier ses billes sans investir dans un marché trop risqué et volatil est l'immobilier. Non seulement le secteur est stable en Belgique, mais en plus les loyers évoluent naturellement grâce à l'indexation liée à l'indice santé. La somme que vous pourrez demander à vos locataires augmentera ainsi naturellement avec le coût de la vie. Pourtant, tout n'est pas rose. Les recommandations de la Banque centrale européenne (BCE) poussent les banques à prêter au maximum 80 % de la valeur d'un bien. Les acquéreurs doivent en plus avoir de quoi financer les frais administratifs et notariés. Or, les politiques fiscales avantageuses destinées aux primo-acquéreurs ne s'appliquent pas pour les investisseurs. Ainsi, les droits d'enregistrement s'élèvent encore à 12,5 % en Wallonie et à Bruxelles contre 10 % en Flandre. À noter qu'au nord du pays, un taux réduit de 7 % peut être accordé aux propriétaires qui s'engagent à mettre leur bien en location via une agence immobilière sociale pendant



Texte:
Nicolas Sohy

au moins 9 ans. Adrien Devos, fondateur du bureau de conseil BuyerSide, résume la situation comme suit: les fonds propres doivent s'élever à un tiers de l'investissement total acte en main. Si vous envisagez un logement à 180.000 euros, vous devez donc avoir plus de 60.000 euros à injecter immédiatement, ce qui est énorme lorsqu'on doit déjà rembourser le crédit de la maison que l'on occupe avec sa famille.

Visez l'entrée de gamme

De plus, les banques belges n'acceptent généralement plus de placer le premier bien comme garantie en cas du non-remboursement du prêt du second. Nicolas Jacquet, fondateur de l'agence de conseil OWN, nuance tout de même: "On reste dans un contexte où emprunter de l'argent coûte peu cher grâce aux taux bas et l'immobilier reste le seul actif dans lequel on peut investir de l'argent emprunté. On ne peut pas emprunter de l'argent pour acheter des actions, par exemple". Par ailleurs, les bailleurs en devenir sont évidemment ralentis par la hausse des prix du marché, surtout sur certains types de biens très prisés par les acheteurs-occupants. "Après le Covid, beaucoup de gens ont voulu déménager dans un appartement avec une terrasse et un bureau. Il y a une concurrence entre ces deux profils d'acquéreurs. Le problème est que les occupants fonctionnent au coup de cœur et sont souvent prêts à faire monter les prix, ce qui rend les achats difficiles pour les investisseurs plus pragmatiques, observe Adrien Devos. Il y a aussi la tendance inverse: les gens ont peur de la Bourse et investissent dans l'immobilier. Le marché est donc sous pression."

Nicolas Jacquet observe aussi ce changement de profil des investisseurs. "Des personnes qui investissaient en Bourse ou d'autres qui n'ont jamais fait d'immobilier arrivent sur le marché et bouleversent l'offre car ils sont prêts à accepter des rendements plus comprimés étant donné que c'est toujours mieux que les autres options d'investissement. Cela a des consé-

Plus facile avec un courtier?

Certaines banques sont prêtes à prendre un peu plus de risques malgré l'appel à la prudence de la BCE. Hugues Vandebosch, patron du Bureau hypothécaire européen (BHE), en cite deux: Record Crédits et Krefima. Celles-ci accepteraient de financer jusqu'à 100 % de la valeur du bien convoité et parfois même les frais de notaire. À condition, évidemment, que vos revenus mensuels soient suffisants, que vous n'ayez pas trop de crédits en cours et possédiez une première habitation à mettre en garantie. Ces banques ne travaillent toutefois pas en direct avec les clients. Vous devez donc obligatoirement passer par un courtier. Hugues Vandebosch connaît les réticences de certains investisseurs et rassure: "Passer par un courtier n'est pas plus cher. C'est la banque qui paie, pas le client. Un bien est un tremplin pour l'achat d'un second, ce qui n'est plus le cas dans les banques. La seule façon de s'enrichir sans avoir d'argent au départ, c'est l'immobilier".

quences sur la croissance des prix. Cependant, je ne crois pas qu'on arrivera dans une bulle spéculative qui pourrait exploser. Le marché belge est particulier car 70 % de la population est propriétaire." D'autant, poursuit-il, "qu'on n'est pas encore au point où seuls les nantis auraient accès à la propriété". Il y a des produits d'entrée de gamme accessibles avec moins de fonds propres comme des studios ou des appartements 1 chambre dans des zones plus reculées de Wallonie, ou des kots étudiants, des garages, des bureaux...

Neuf ou ancien?

Lorsqu'un second achat est envisageable, il devient également difficile de choisir son acquisition, de passer outre les surévaluations de marché et de miser sur un bien au rendement attractif. "Ce qui se loue plus facilement en ce moment, ce sont les loyers jusqu'à 1.000 euros par mois, pose Adrien Devos. Au-dessus, la liquidité locative (le nombre de locataires potentiels pour un logement - NDLR) est moindre. Il s'agit de studios ou des 1 chambre, voire 2 chambres. Avant le Covid, le studio constituait encore un excellent placement. Maintenant, les gens se tournent vers des biens présentant plus d'espace. Les studios sont donc moins

Pour investir dans un second bien, il faut désormais un tiers de sa valeur en fonds propres.

attractifs." Une autre question se pose souvent: faut-il opter pour du neuf ou de l'ancien? "Le neuf a l'avantage de la tranquillité pendant 20 ans et les biens sont au goût du jour. Surtout, les locataires demandent désormais des PEB intéressants avec les prix de gaz et d'électricité qui flambent. Par contre, le désavantage du neuf est le prix et la TVA à 21 % au lieu de 12,5 % de droits d'enregistrement. C'est un énorme impact sur la rentabilité du produit", répond Adrien Devos qui termine avec un conseil pour les investissements à 10 ou 15 ans: "Il y a des quartiers moins prisés qui sont intéressants. En Région bruxelloise, je pense notamment au nord de Schaerbeek car le nouveau métro arrivera là-bas et actuellement les prix ne sont pas très élevés. Les prix pourraient prendre plus de valeur qu'ailleurs". ✖

