



L'IMMEUBLE DE RAPPORT A LA COTE

# Dans quel investissement immobili

*La période actuelle entraîne-t-elle une redistribution des cartes en matière d'investissement immobilier? Il semble que les particuliers pourraient être encore plus conservateurs que d'habitude. Si le petit appartement et l'immeuble de rapport restent des incontournables, le rez commercial et la colocation pourraient davantage pâtir de la situation actuelle.*

XAVIER ATTOUT

**U**n fléchissement, une hésitation, voire un report des ambitions? Il semble que ce ne soit pas vraiment la posture que vont adopter la plupart des particuliers qui souhaitent investir dans l'immobilier, d'après les quelques observateurs que nous avons sondés. L'impatience gagne même de plus en plus de terrain. «Des investisseurs, il y en aura toujours et je pense que la période actuelle va même en amener encore davantage sur le marché, estime Adrian Devos, CEO de BuyerSide, société de conseil en investissement immobilier. La demande est fort présente. Mon interrogation est davantage de savoir si l'offre pourra répondre à cet afflux de particuliers qui souhaitent investir. Car la situation récente l'a encore démontré: rien n'est plus stable que l'immobilier.»

Ce n'est pas neuf, les possibilités d'investissement dans l'immobilier sont nombreuses. Et les choix difficiles à effectuer. Chaque produit ayant ses avantages et ses

inconvenients. Que ce soit un appartement, une maison, un immeuble de rapport, un kot, une seconde résidence, un garage, un rez commercial ou encore une résidence-service. Reste que si tous les feux étaient encore au vert jusque début mars, la période actuelle a redistribué quelques cartes. «La crise sanitaire va pousser les investisseurs à être encore plus conservateurs qu'auparavant et à privilégier encore davantage les petits appartements ou les immeubles de rapport, estime Nicolas Jacquet, fondateur de Own, société de conseil en investissement immobilier. Les investissements dans des produits de niche, plus alternatifs, seront moins plébiscités. Ils répondent à des tendances particulières.»

## La clé: trouver facilement des locataires

Pour ceux qui en ont les moyens, l'immobilier reste donc plus que jamais un produit d'investissement attractif. Les taux hypothécaires sont bas. Et devraient le rester encore





# Immobilier se lancer aujourd'hui ?

pour un temps relativement long. « Si la Banque centrale européenne remonte les taux, ce serait un signal catastrophique pour la relance économique, relève Pascal Lasserre, président de l'Association professionnelle des courtiers de crédits (APCC) et administrateur délégué d'Excel&Co. Il n'y a donc aucun risque là-dessus. Et puis, même si les taux remontent quelque peu, les conditions restent très attractives. » La demande locative pourrait par contre encore se renforcer vu les incertitudes économiques qui planent au-dessus de la tête de certains ménages. « Ils n'ont parfois d'autres choix que de reporter leur décision d'acheter un appartement, précise Nicolas Jacquet. Sans parler du fait que, pour d'autres, le confinement a modifié leur choix initial, désirant par exemple désormais passer de l'appartement à une petite maison avec jardin hors de la ville. »

Un avertissement tout de même : l'époque où les plus-values dépassaient

allégrement les 10 % est bien révolue. Et l'immobilier n'est pas non plus un investissement de tout repos, sauf à choisir l'une ou l'autre formule qui permet de déléguer totalement la gestion locative d'un bien. Et ce au détriment alors du rendement net. « La première étape est d'établir le profil d'investisseur, précise Nicolas Jacquet. Est-il plutôt prudent ou agressif ? Quel type de rendement souhaite-il ? Est-il prêt à consacrer du temps à la gestion de son ou de ses bien(s) ? Tous ces éléments permettent de déterminer le type d'investissement qui est le plus approprié à son profil. Et le rendement minimum souhaité. Car en dessous de 2,5 %, personne ne veut se lancer. » Et James Goffin, CEO de Property Hunter, d'ajouter : « Dans tous les cas, un bon investissement doit être très liquide. Cela signifie qu'il doit être aisé de trouver ou retrouver des locataires ». Tour d'horizon des possibilités.

**Pour les appartements individuels, il y a non seulement la concurrence des investisseurs, mais aussi celle des occupants propres qui achètent au prix fort.**

## 1. L'appartement

L'investissement classique par excellence. Celui qui peut faire office de marchepied dans le monde immobilier, avec quelques dizaines de milliers d'euros en poche. Les petits investisseurs sont d'ailleurs ceux qui dynamisent le marché immobilier ces dernières années, profitant de la faiblesse des taux hypothécaires et de la stabilité du marché.

Parmi les nombreuses questions, celle de choisir entre l'appartement neuf et ancien est la plus classique. Le rendement sera plus élevé avec ➤



un appartement ancien mais la gestion du bien sera plus complexe. Avec un bien neuf, l'investisseur est théoriquement tranquille pour 20 ans. « La demande reste en tout cas très importante pour ce type de bien, explique Nicolas Jacquet. Je conseille le plus souvent d'investir dans un appartement ancien où le rendement sera plus élevé. Idéalement, un petit appartement situé en ville et à rénover. Mais cela dépend à chaque fois du profil de l'acquéreur. » Et Adrian Devos d'ajouter : « Le neuf est attractif pour sa propre occupation mais le rendement sera plus faible pour un investissement. La difficulté, c'est que pour les appartements individuels, il y a non seulement la concurrence des investisseurs, mais aussi celle des occupants propres qui achètent au prix fort sans tenir compte d'un rendement. Dans tous les cas, il faut éviter un bien qui sort des sentiers battus, comme un grand appartement avec une chambre ou un petit avec cinq chambres. Le bien doit être le plus liquide possible. » Les studios et les appartements une chambre situés dans les grandes villes sont les biens qui trouvent le plus facilement preneurs. Les deux chambres reste le bien classique.

Quand on jette un regard en arrière, on voit en tout cas que l'investissement valait le détour. En l'espace de 10 ans, la croissance de la population à Bruxelles, Anvers et Gand a atteint respectivement 11 %, 9 % et 8 %. Et le prix médian des appartements dans ces trois villes a progressé de 28 % à Bruxelles, de 34 % à Anvers et de 38 % à Gand. La preuve que la demande est là et qu'elle s'accompagne d'une belle hausse de prix. Une combinaison gagnante pour un investisseur.

- **Avantages.** Demande locative élevée (hausse démographique attendue et 25-35 ans moins attachés à la propriété), rendement attractif pour l'immobilier ancien, offre importante pour le neuf, accessible financièrement, peu de gestion.

- **Inconvénients.** TVA de 21 % pour le neuf, rendement moins attractif pour le neuf, frais et contraintes de la copropriété.

- **Rendement.** De 3 à 3,75 % brut pour un appartement neuf. De 3,75 à 4,5 % brut pour un ancien. Rappelons que le rendement est le rendement locatif brut (loyers mensuels x 12 / prix d'achat + frais de



**ADRIAN DEVOS, CEO DE BUYERSIDE**  
« Des investisseurs, il y en aura toujours et je pense que la période actuelle va même en amener encore davantage sur le marché. »

notaire) que l'on obtiendra chaque année sans tenir compte de la plus-value éventuelle obtenue lors de la revente du bien.

## 2. L'immeuble de rapport

C'est l'investissement le plus recherché du moment par les investisseurs qui veulent élargir leur portefeuille de biens. La chasse à l'immeuble de rapport est devenue un sport en vogue ces dernières années. Certaines sociétés en faisant même l'une de leurs spécialités. « Il y en a toutefois de moins en moins sur le marché, lance Adrian Devos. Ceux qui en



**NICOLAS JACQUET, FONDATEUR DE OWN**  
« La crise sanitaire va pousser les investisseurs à être encore plus conservateurs qu'auparavant. »

possèdent ne veulent pas facilement s'en défaire, et ceux qui le souhaitent vont privilégier la vente des différents appartements à la découpe pour en obtenir ainsi le meilleur prix. D'où l'intérêt de faire appel à des sociétés spécialisées qui peuvent activer leur réseau et trouver des biens qui ne sont théoriquement pas sur le marché. »

Le prix d'un immeuble de rapport de trois ou cinq appartements à Bruxelles oscille entre 800.000 euros et 1 million d'euros. Il s'agit essentiellement de biens anciens. « S'il est possible d'acheter d'un bloc tous les appartements d'un immeuble, il vaut mieux le faire, explique Nicolas Jacquet. Ce sera bien plus intéressant que quatre ou cinq appartements dispersés dans autant de copropriétés. Les risques sont dissous dans le nombre de locataires. » Pour Adrian Devos, Bruxelles reste en tout cas le choix idéal. « BuyerSide est actif dans toute la Belgique mais nous conseillons les investissements à Bruxelles. En cas de vide locatif, il est bien plus simple d'y trouver un locataire qu'à Mons, Namur ou Charleroi. Le piège est de ne regarder que le rendement, qui est plus élevé dans ces villes. »

- **Avantages.** Propriétaire de la totalité de l'immeuble, prix d'achat moins élevé que si on achète le même nombre d'appartements séparément, rendement élevé, risques dilués au sein du bâtiment.

- **Inconvénients.** Risques assumés par un seul propriétaire, manque de biens sur le marché, gestion de plusieurs unités locatives.

- **Rendement.** Entre 3 et 3,75 % brut pour un immeuble neuf. De 3,75 à 4,75 % brut pour un immeuble ancien.

## 3. La colocation

C'était l'un des segments les plus en vogue du moment. Jusqu'à ce que la crise du Covid-19 apporte son lot d'interrogations par rapport à la vie en communauté. Le *coliving* est en fait un immeuble divisé en une demi-douzaine de chambres, avec des espaces communs. La vie en communauté 2.0 pour les 25-35 ans. Les baux sont flexibles, le bien entièrement meublé et les loyers comprennent l'assurance habitation, l'accès à Internet et à de nombreux services comme le ménage dans les parties communes. « Ce qui est ➤



intéressant, c'est que sur le plan juridique, l'ensemble ne fait qu'un, fait remarquer Nicolas Jacquet. Mais il faut surtout créer la plus-value, c'est-à-dire développer le projet et ne pas racheter une maison unifamiliale déjà louée en colocation. Sans quoi le *return* sera plus faible.»

Ceux qui ne souhaitent pas s'ennuyer avec la mise en place de ce type de projet peuvent faire appel à des acteurs tels que Cohabs, Colive ou encore Ikoab qui développent des projets « clé en main ». Le ticket d'entrée tourne autour de 1 million d'euros. La société de *coliving* se charge de trouver le bien et de l'aménager. Elle garantit aussi un montant minimum de loyer. En échange de 10 % du montant du loyer par chambre. « C'est un concept qui me séduit vraiment et dans lequel je crois beaucoup, explique Vincent Gérin, fondateur du conseiller en immobilier d'entreprise Anixton. Les mentalités évoluent, les gens veulent vivre ensemble. » James Goffin est de son côté un peu moins emballé : « Que ce soit pour un kot ou un immeuble de *coliving*, je ne préconise pas ce type d'investissement. La demande locative sera moins forte que pour un appartement, même si le *coliving* est de plus en plus recherché par la jeune génération. Il y a de plus beaucoup d'interrogations dans cette période de confinement. »

• **Avantages.** Dans l'air du temps, rendement élevé, clarté juridique, rendement élevé.

• **Inconvénients.** Demande locative moins large que pour un appartement, prix d'achat élevé.

• **Rendement.** De 5 à 6,5 % brut pour une colocation.

## 4. Le kot

La multiplication des acteurs et des promoteurs sur le segment du logement étudiant a professionnalisé le secteur. L'offre et la demande sont aujourd'hui équilibrées. De nombreux produits neufs sont arrivés sur le marché, ringardisant parfois les kots construits dans des immeubles des années 1970. Les projets de résidences étudiantes haut de gamme vendus à la découpe par les promoteurs se multiplient en tout cas. Le ticket d'entrée est relativement faible, aux alentours de 115.000 euros. Les projets sont concentrés dans les grandes villes étu-

diantes. Notons que la gestion peut être déléguée ou non.

• **Avantages.** Prix d'achat abordable, rendement élevé, forte demande, absence de gestion si situé dans une résidence.

• **Inconvénients.** Forte rotation locative, usure rapide du bien, gestion complexe si elle n'est pas déléguée, bail étudiant à l'avantage du locataire, liquidité du bien dépendante de la qualité du gestionnaire.

• **Rendement.** Il oscille entre 4 et 5 % pour un logement neuf. Et à 5 à 6,5 % brut pour un kot ancien, avec une gestion active.

## 5. La résidence secondaire

Investir dans un appartement à la mer, une maison dans les Ardennes ou une villa dans le sud de la France ? L'idée a déjà traversé l'esprit de nombreux Belges. « Le problème, c'est qu'il s'agit d'un investissement plaisir et non d'un investissement pur, fait remarquer Adrian Devos. Le rendement final dépendra du nombre de semaines qu'occupera le propriétaire et des périodes de location effectives du bien. Mais c'est un choix à effectuer. Il ne faut pas non plus négliger le fait que louer son propre bien une partie de l'année nécessite une organisation pratique (rangement, nettoyage, mise en sécurité de ses affaires personnelles, mobilier et objets de valeur, remise des clés, etc.) pas toujours facilement conciliable avec un achat plaisir. »

• **Avantages.** Plaisir de profiter de son bien, prix d'achat peu élevé dans certaines régions.

• **Inconvénients.** Gestion fastidieuse, locataires nombreux, démarche administrative, distance physique si le bien est à l'étranger.

• **Rendement.** De 2 à 2,5 % si occupation pour le plaisir.

## 6. Le rez commercial

Le secteur *retail* est en pleine crise d'identité, écartelé entre l'e-commerce, le magasin physique et la place toujours plus grande du digital. Une période de transformation qui entraîne l'obligation de se diversifier et de proposer de nouveaux concepts centrés davantage sur les besoins du client. Bref, un investissement moins conseillé qu'il y a quelques

années. « Nous savons depuis plusieurs années qu'il s'agit d'un segment en mutation, précise Adrian Devos. La crise actuelle n'arrange rien. Investir dans un rez commercial est assimilé à une sérieuse prise de risque. Même l'investisseur qui va acheter un immeuble mixte (résidentiel et commerce) va devoir y réfléchir à deux fois. Si le rendement augmente significativement pour compenser ce risque, pourquoi pas ? Il faut que les locataires aient démontré une belle croissance pour y investir. Et a fortiori un commerce de proximité ou horeca garderait un certain attrait. Car ces besoins seront toujours présents. »

• **Avantages.** Aménagement à charge du locataire.

• **Inconvénients.** Investissement risqué, incertitudes autour du profil des locataires.

• **Rendement.** 4 % pour les rez extrêmement bien situés. De 5 à 7 % dans les villes secondaires.

## 7. Le garage

La bonne affaire il y a 10 ans. Prix abordable, pas de gestion ou presque, rendement élevé : les garages ont longtemps fait figure de l'investissement par excel-



Investir dans un garage était intéressant il y a 10 ans, c'est moins le cas aujourd'hui.

lence. C'est moins le cas aujourd'hui, vu les changements d'habitude en matière de mobilité. « Il n'y en a déjà plus énormément sur le marché, lance Nicolas Jacquet. Et vu les tendances urbaines, de moins en moins de gens utiliseront leur voiture en ville, au profit des transports en commun. Je ne parierais pas sur cet investissement. »

• **Avantages.** Prix abordable, peu de gestion.

• **Inconvénients.** Baisse de la demande

• **Rendement.** De 4 à 4,5 % brut. ©