



Chaque année, la rentrée académique est le moment de la signature des baux de kots pour les étudiants dont le domicile est trop éloigné. Est-il encore judicieux d'investir dans cette niche?

MATHILDE RIDOLE

C'est un moment émouvant pour de nombreux parents. L'étudiant quitte le domicile familial pour s'engager dans des études dans une ville plus ou moins lointaine. Vous avez passé une partie de l'été à lui chercher un logement proche de son établissement scolaire, le plus souvent un «kot», en Belgique. L'heure du déménagement a sonné. Mais pour certains parents ayant parfois quelques économies à placer, une question peut se poser: est-ce opportun d'investir dans un kot plutôt que de payer un loyer?

Quel est votre objectif?

On considère généralement qu'il existe deux types d'investisseurs pour ce type de bien immobilier dit «de niche». L'investisseur professionnel pur, qui cherche le rendement, et l'investisseur «bon père de famille», qui souhaite loger ses enfants puis, un jour, tirer un loyer et un rendement de son bien.

Sur la base de votre objectif, vous aurez alors plutôt intérêt à vous diriger vers des kots dans une résidence gérée par un opérateur ou bien à louer vous-même votre kot, voire un petit appartement.

«Évaluez votre profil, ce que vous cherchez. Soit il faudra se diriger vers un ou plusieurs kots gérés par un opérateur, soit il faudra le gérer soi-même; et ceux qui ont un budget plus important pourront aussi opter pour de l'immobilier individuel, à savoir un studio ou un petit appartement, qui rapportera un peu plus à long terme», explique Eric Verlinden, CEO de Trevi.

Outre votre profil, il faut également estimer le temps que vous avez à consacrer à la gestion de ce bien immobilier. Un kot est un bien où le roulement est fréquent, les locataires se succèdent régulièrement, parfois d'une année à l'autre, ce qui demande un travail conséquent en termes d'annonce, de recherche de locataire, d'états des lieux, de baux signés, etc. Selon votre temps disponible ou celui que vous souhaitez tout simplement consacrer, passer par un opérateur ou non s'avèrera plus judicieux, mais non sans conséquences sur votre rendement. L'étudiant est aussi parfois un locataire un peu moins soigneux, ce qui peut également engendrer plus régulièrement des frais pour remettre le bien à neuf.

Kots avec opérateur

Si vous avez beaucoup d'économies ou si vous voulez éviter de devoir «gérer» vos

Votre étudiant part en kot, est-ce le moment d'investir?

Mon Argent

SUITE DE LA PAGE 41

locataires, alors l'option d'un ou plusieurs kots dans une résidence d'étudiants gérée par un opérateur peut être la solution idéale. Vous pouvez choisir d'acheter un ou plusieurs kots, et donc espérer, dans ce deuxième cas, un meilleur rendement éventuel, sans vous soucier de la gestion.

C'est en effet l'opérateur, avec lequel vous signez un contrat, souvent de 10 ou 15 ans, qui s'occupera de le louer, de gérer la rotation et l'éventuel vide locatif, etc. Bref, vous ne vous souciez de rien et percevez un loyer, duquel il faudra bien entendu déduire les frais prélevés par le gestionnaire, ce qui ronge inévitablement votre rendement.

«Évidemment, la qualité du gestionnaire, si gestionnaire il y a, est primordiale. C'est en quelque sorte le capitaine du navire, il gère la copropriété, les étudiants. Il faut donc qu'il soit solide et regardant, qu'il ait de l'expérience», conseille Nicolas Vincent, cofondateur de BuyerSide, bureau de conseil en investissement immobilier.

Même si le rendement est en partie amputé par l'opérateur, il existe plusieurs avantages à opter pour ce mode de gestion. «Ils proposent souvent un rendement garanti et un pulling, c'est-à-dire que tout est lissé entre les différentes unités et donc entre les différents investisseurs, dont le vide locatif. Ce n'est pas parce que votre bien n'est pas loué cette année que vous n'aurez pas de loyer», explique Nicolas Vincent.

«Avec un opérateur, le rendement est moindre, mais garanti, on ne prend pas le risque du vide locatif, mais on le paie en abandonnant une partie du loyer, de la rentabilité, à cet opérateur», souligne Eric Verlinden. Et Nicolas Vincent de conclure: «C'est le prix de la tranquillité.»

Acheter un kot dans une résidence signifie également acheter une partie des communs, qui, dans le cas des résidences construites récemment, peuvent être relativement grands et constituer un atout attrayant pour les étudiants: salle de détente, coin salon, conciergerie, salle de jeux, laverie, jardin, salle de sport... «Il faut prendre en considération ces espaces communs, dont une partie est forcément répercutée sur le prix d'achat du bien. En achetant une unité, on devient aussi propriétaire de ces surfaces. Il faut donc être attentif aux espaces communs, qui sont un gage pour trouver un locataire. Dans les anciennes résidences, ils sont souvent moins attractifs que dans les plus récentes», pointe l'expert de BuyerSide.

L'achat en «bon père de famille»

Si vous souhaitez n'acheter qu'une ou deux unités dans un objectif patrimonial et

«L'immobilier individuel, à savoir un studio ou un petit appartement, rapportera un peu plus à long terme.»

ERIC VERLINDEN
CEO DE TREVI

Estimation

Rendement logement étudiant

Prix	100.000 €	→	150.000 €
Loyer	350 €/mois	à	675 €/mois
Prix all-in (si TVA à 21%)	121.000 €	à	181.500 €
Rendement brut*	3,5%	→	4,5%
Rendement net (-100 bp)	2,5%	à	3,5%

*Généralement proposé par le gestionnaire / promoteur

Exemples

	Upkot à Hasselt	Eckelmans bld. du Triomphe
Prix	2,3% net	2,48% (tous vendus)

Investissement direct

Sans gestionnaire ou intermédiaire

Rendement brut*	3,5%	→	4,5%
-----------------	------	---	------

familial, et que la gestion ne vous fait pas peur, c'est alors l'option d'un kot sans gestionnaire, voire d'un petit appartement (studio) qui vous permettra d'obtenir un meilleur rendement.

Eric Verlinden détaille: «Pour un kot étudiant géré soi-même, on compte, acte en main et en lissant le résultat sur une année, 4,5-4,7% de rendement. J'insiste sur le lissage annuel car parfois on le loue 10 mois, le temps de l'année scolaire. On obtient donc environ un rendement 20 à 22% supérieur à celui de l'immobilier classique sur de petites unités, où l'on compte généralement un 3,5-3,7% pour un appartement.»

Chez BuyerSide, on conseille à l'investisseur privé bon père de famille «d'opter pour du résidentiel classique plutôt que pour des kots gérés par des opérateurs (studio, petit appartement, NDLR). Tout en effectuant un calcul de rendement.»

Quel rendement?

Justement, de rendement, parlons-en. Quelle rente peut-on espérer tirer de la location d'un kot? Tout d'abord, il faut faire la distinction entre rendement brut et rendement net.

Rendement brut: il s'agit du rapport entre le loyer perçu et le prix d'achat global de votre bien d'investissement.

Rendement net: c'est le rendement brut duquel on a soustrait tous les frais et charges liés à votre immeuble, comme le précompte immobilier, les impôts, les charges d'entretien, les coûts de l'opérateur, etc.

«Si on part du principe qu'un kot se vend en général entre 100.000 et 150.000 euros hors frais, qu'on ajoute à cela la TVA à 21% pour de l'immobilier neuf, et qu'on estime que les kots se louent 350 euros pour les moins chers et 675 euros les plus chers, le rendement brut se situe alors dans une fourchette allant de 3,5% à 4,5%», illustre Nicolas Vincent.

À ce rendement brut, il faut encore enlever certains frais, comme expliqué ci-dessus. Un opérateur propose donc généralement un rendement net allant de 2,5% à 3,5%.

«On peut citer deux exemples de kots en cours de construction: Upkot, à Hasselt, propose un rendement net garanti de 2,3% tandis qu'Eckelmans, dont tous les kots du projet sur le boulevard du Triomphe à Bruxelles ont déjà été vendus, offre un rendement net de 2,48%», cite le spécialiste.

Si l'on compare le rendement de ces résidences d'étudiants gérées par un opérateur au rendement que l'on peut espérer obtenir sans passer par un intermédiaire, ou pour du résidentiel classique, on constate que les

kots en résidence ne sont plus aussi lucratifs qu'auparavant. Le rendement brut d'un kot sans opérateur varie de 4,25% à 5%, selon BuyerSide, qui rejoint donc sur ce point Eric Verlinden (lire ci-dessus).

Pour du résidentiel classique (studio, appartement), le rendement oscille entre 3% et 3,75% pour du neuf. Pour l'ancien, le rendement est moins comprimé et varie entre 3,5% et 4,75%.

Où investir?

Faut-il opter pour une ville ou un quartier prisé par les étudiants, où le prix des kots est souvent élevé, ou bien s'excentrer légèrement ou choisir une ville «moins chère», en espérant obtenir un meilleur rendement?

«Bruxelles reste la ville où il y a le plus grand nombre d'étudiants. Ensuite, on a Gand, Louvain, Anvers, Louvain-la-Neuve et Liège. Ce sont des villes à la fois prisées par les étudiants et par les investisseurs», souligne Nicolas Vincent. Il conseille de penser, plus que jamais, «à l'immédiate proximité avec des écoles et universités. La localisation est encore plus importante quand il s'agit d'un logement étudiant. Il faut éviter d'aller trop loin ou dans des villes où il n'y a pas d'université», souligne-t-il.

À cette liste de villes, le CEO de Trevi Eric Verlinden ajoute de son côté Namur: «Les villes les plus porteuses sont celles qui l'étaient déjà auparavant, il n'y a pas de modification sur ce point. Le fait d'opter pour une ville moins chère ne veut pas dire meilleur rendement.» En effet, s'excentrer des quartiers ou villes prisées par les étudiants peut engendrer plus facilement du vide locatif et donc un rendement moindre. «Il y a toujours un lien entre risque et rendement. Si on prend plus de risques, on aura un meilleur rendement. Par exemple, quelqu'un qui achète un kot dans une zone plus éloignée peut avoir un rendement plus élevé car le bien est moins cher à l'achat. Mais il risque de moins facilement trouver un locataire, car le bien est trop éloigné. J'aurais donc tendance à conseiller de rester dans l'hypercentre», explique Nicolas Vincent.

Ce qu'il faut toutefois prendre en considération, c'est l'offre actuelle de kots dans certains quartiers et villes. Depuis quelques années, les promoteurs ont fait pousser de nombreuses résidences pour répondre à une pénurie de kots dans certains lieux. «Je recommanderais de viser une ville où l'offre est un peu moindre que la demande. Par exemple, la zone Delta à Bruxelles, où il y a eu beaucoup d'initiatives, est un peu saturée. Avant de passer à l'achat, il est nécessaire de faire une analyse de marché, de regarder l'offre disponible, le montant des loyers dans le quartier, etc.», conseille le spécialiste en investissements de BuyerSide.