



Investir dans la brique autrement

Kot, résidence-services, chambre d'hôtel..., les alternatives sont nombreuses et de plus en plus diversifiées. Mais elles profiteront surtout à ceux qui suivront de près leur placement. - Texte: Vincent Liévin -

Avec quelques économies sur un compte épargne et des taux d'intérêt désespérément bas, de plus en plus de particuliers sont tentés d'investir dans un second bien immobilier. Différentes options se présentent, mais avec toutefois une réserve, prévient Nicolas Vincent, cofondateur de la société de conseil à l'acquisition BuyerSide: "Trop de personnes pensent à investir sans s'y connaître vraiment ou sans prendre connaissance de tous les inconvénients potentiels. Aujourd'hui, je reste convaincu qu'il est plus intéressant d'investir dans une petite maison ou un petit appartement classique si on ne connaît pas bien le secteur ou si l'acheteur n'a pas le

temps de suivre son investissement et d'aller aux différentes réunions de copropriété et assemblées générales". Cependant, pour les plus aventureux, ou les plus avisés, des pistes plus originales peuvent se présenter.

Le kot étudiant

Parmi ces investissements d'un autre type, le kot étudiant est très prisé. Neuf ou ancien? La question n'est pas anodine. Les sociétés immobilières annoncent un rendement de 6% brut alors qu'il se situe en moyenne entre 3,5 et 4% avec les différents frais, sachant que le loyer peut se situer entre 300 et 600 euros, hors charges. "C'est un marché de niche où l'on investit pour du long terme en commençant souvent lorsque les enfants arrivent aux études.

Dans la durée il peut y avoir des problèmes avec les copropriétaires notamment en termes de rénovation. Les kots sont en effet des lieux de vie, notamment pour les communs, qui se dégradent fortement. Dans son investissement, il convient donc de prévoir une enveloppe rénovation pour les mauvaises années", souligne Nicolas Vincent.

La résidence-services

Pas exclusivement à destination des personnes âgées, les résidences-services sont aussi fréquentées régulièrement par des personnes momentanément accidentées (AVC, accident de la route, perte de mobilité, cancer...) et qui s'y refont une santé avant de les quitter... ou pas. Le cadre est en effet plus privatif et plus qualitatif qu'une traditionnelle maison de repos. Une assistance y est toujours prévue pour garder le plus longtemps possible une vie autonome. Sur le plan financier, les résidences-services offrent en théorie des garanties de plus-value, compte tenu du fait que le vieillissement de la population maintient la pression sur la demande. À titre d'exemple, un 60 m² s'achète entre 150.000 et 200.000 euros à Bruxelles et un loyer entre 700 et 900 euros peut être espéré. Parmi les inconvénients, le coût des services, qu'il faut ajouter au loyer, peut varier fortement en fonction des besoins de chacun: entre 500 et 1.000 euros par mois. Pas à la portée de toutes les pensions: "Dans la plupart des résidences-services, il y a des coûts potentiels importants pour les acheteurs à long terme. Ma crainte se situe notamment au niveau des réinvestissements pour garder les biens en état, que ce soit pour

"Il reste plus intéressant de choisir des biens traditionnels si on ne connaît pas bien le secteur."

les ascenseurs, les restaurants, la peinture des salles de séjour ou des bibliothèques...Lorsqu'on n'est pas un professionnel de l'immobilier qui suit activement la gestion, on peut se retrouver avec des frais imprévus importants", ajoute Nicolas Vincent.

La chambre d'hôtel

Les résidences-services, un pari donné gagnant sur le vieillissement de la population.

Parmi les nouveautés au cours de ces dernières années, la vente de chambres d'hôtel a dépassé le stade de l'investissement "exotique". À Gand, Liège ou Charleroi (l'hôtel Ibis Budget Charleroi Airport), le groupe Cayman vend des chambres-suites entre 12 m² et 17 m² pour, en moyenne, entre 120.000 et 150.000 euros. Le type de rendement espéré se situe autour des 6%, mais il dépend de l'occupation des chambres de l'hôtel. Le principal avantage de cet investissement, c'est que vous n'avez rien à faire. L'hôtel s'occupe de tout et gère l'entretien de la chambre. Il ne vous reste qu'à attendre le retour sur investissement à la fin de l'année. Ou pas. "Il s'agit d'un produit financier pour les particuliers. Là, la question est de savoir si le bien sera géré de manière homogène sur 20 ans. Si le groupe hôtelier se désengage ou revend, il ne pourra peut-être pas garantir le même dynamisme à son acheteur. Là aussi, il ne faut donc pas regarder seulement le rendement proposé."

La "brique papier"

Enfin, pour les acheteurs éventuels qui veulent être certains de ne pas devoir s'occuper de la gestion des locataires ou des problèmes administratifs, il reste "la brique en papier". Là, il n'est pas question d'acheter un bien immobilier, ni d'être copropriétaire, mais il est possible d'investir dans une maison, un immeuble à appartements, des kots d'étudiants, un garage, une maison de repos... au travers d'actions de SIR (sociétés immobilières réglementées). "Je ne prêche pas pour ma chapelle en parlant de ce type de placement, mais avec la brique papier, on peut facilement acheter et la fiscalité reste attrayante. Toutefois, il y a aussi des inconvénients. Il n'y a pas d'effet levier ni de création de patrimoine. Les 100.000 euros investis par exemple restent 100.000 euros à la fin, l'acheteur touche les dividendes. Par exemple, pour l'instant, on peut obtenir +/- 300 euros par mois avec un rendement de plus ou moins 3,5% par an pour un investissement de 100.000 euros", complète Nicolas Vincent. ✖