



La colocation est un segment en pleine croissance sur le marché immobilier. © BELGA

Investir dans un logement étudiant: plutôt kot ou coloco?

Votre enfant part étudier en ville et vous envisagez d'acheter un bien pour l'y loger, avant de le louer. Vaut-il mieux opter pour un kot ou une colocation?

MATHILDE RIDOLE

Lorsqu'un enfant quitte le nid familial pour ses études, certains parents sont parfois tentés d'acquiescer un bien pour le loger plutôt que de payer un loyer. «Il vaut toujours mieux acheter, si on en a les moyens financiers, plutôt que de louer», donne comme premier conseil Nicolas Vincent, cofondateur de Buyerside, société spécialisée en investissement immobilier. Mais avant de prendre une telle décision, de nombreuses questions peuvent se poser: et si mon enfant veut changer d'études? S'il rate? S'il veut étudier dans une autre ville? Sera-t-il facile de louer ce bien par après?

«Un investissement intelligent ne doit pas être conditionné à l'avenir des études de ses enfants. Ils ne resteront pas étudiants toute leur vie, il faut donc dissocier investissement et sentiments. Un investissement doit rester rationnel», rappelle Nicolas Vincent.

Demandez-vous d'abord si la localisation – qui est le critère clé d'un bien d'investissement – est idéale: hypercentre, proche de commerces, d'universités, de transports en commun, bref, de toutes sortes de facilités. «Privilégiez toujours l'hypercentre», appuie le spécialiste, «qu'il s'agisse de Bruxelles, Liège, Namur ou Charleroi.»

Demandez-vous ensuite quel type de bien choisir: un logement étudiant, c'est-à-dire un kot dans une résidence, que

l'on peut considérer comme de l'immobilier de niche? Ou alors une colocation (maison ou appartement), que l'on peut assimiler à de l'immobilier résidentiel plus classique? Cette décision ne doit pas uniquement être conditionnée aux études de votre progéniture. Il faut penser à l'après, lorsque cette habitation sera donnée en location. Voici les avantages et inconvénients de ces deux segments immobiliers.

1 Le bon vieux kot

Rendement

«Investir dans des kots il y a 5 ou 8 ans était une tendance innovante, surtout face à la pénurie qui était observée à l'époque. Mais aujourd'hui, la situation a évolué et la pénurie n'est plus aussi forte», explique Nicolas Vincent. Le rendement actuel n'est donc plus si élevé que précédemment. «Aujourd'hui, le rendement brut d'un logement étudiant varie de 3,5 à 5%, chiffre l'expert, soit légèrement plus que dans le résidentiel classique (3 à 4,5%).»

Rotation et gestion

La rotation, c'est-à-dire le changement de locataire, est très élevée dans le cas des kots. Les étudiants sont là pour quelques années, voire quelques mois. Cela signifie donc plus de déménagements, de visites, de baux, d'états des lieux, donc plus d'administration.

Cette gestion plus intensive est souvent – dans le cas des résidences étudiantes – supportée par un gestionnaire à qui vous cédez une partie du loyer comme rémunération.

Locataire

Le logement étudiant en résidence n'a qu'un seul locataire: l'étudiant. «Cela restreint nettement le champ des possibilités et donc le nombre de potentiels intéressés», souligne Nicolas Vincent. Ce qui peut entraîner plus de vide locatif. «C'est un marché de niche, avec un profond restreint», rappelle le spécialiste.

Mais si la résidence de logements est gérée par un gestionnaire, ceux-ci peuvent proposer un rendement garanti. Les rentrées locatives sont lissées entre les différentes unités, donc entre les différents propriétaires, ce qui implique que, si votre logement n'est pas loué pendant quelques mois, vous ne ressentirez pas l'impact du vide locatif sur le loyer perçu.

Usure

«Avoir comme locataires des étudiants qui font la fête va engendrer une usure du bien plus élevée que s'il s'agissait d'un jeune ménage avec enfants, par exemple», explique encore Nicolas Vincent. Il faut donc s'attendre à devoir rafraîchir votre logement régulièrement.

Bail étudiant

Le bail étudiant, qui s'applique spécifiquement aux kots et logements étudiants en résidence, existe en Wallonie et à Bruxelles depuis 2018. Pour conclure ce type de bail, «l'étudiant doit démontrer au bailleur la preuve de sa qualité d'étudiant», prévient Julien Lecler, avocat en droit immobilier chez Loyens & Loeff. Cela en apportant la preuve de son inscription régulière au sein d'un établissement secondaire ou supérieur, ou dans une commission d'examen d'un jury central. La durée du bail étudiant ne peut dépasser 12 mois, mais il peut aussi être moins long (10 mois, comme une année scolaire, par exemple). «Le bailleur ne peut pas résilier anticipativement son bail, contrairement au preneur qui, lui, peut y mettre fin à tout moment moyennant deux mois de préavis, pour autant que le bail ait une durée supérieure à 3 mois. Le bail prend fin après 12 mois, seulement si le bailleur y met fin moyennant un congé de 3 mois de préavis. Le preneur, lui, ne doit pas notifier de congé pour que le bail prenne fin à l'issue de sa durée initiale», explique l'avocat.

«Il vaut toujours mieux acheter, si on en a les moyens financiers, plutôt que de louer.»

NICOLAS VINCENT
COFONDATEUR DE
BUYERSIDE

LIRE LA SUITE EN PAGE 46

Mon Argent

Investir dans un logement étudiant: plutôt kot ou coloco?

SUITE DE LA PAGE 45

L'étudiant, soit le preneur, peut également résilier le bail jusqu'à un mois avant son entrée en jouissance. «Il doit alors invoquer de justes motifs, comme le refus d'inscription par l'établissement scolaire, et payer un mois de loyer comme indemnité», précise Julien Lecler, qui conclut: «Ce bail étudiant vise davantage à protéger le preneur que le bailleur.»

Montant du loyer

Le montant du loyer d'un kot dans une résidence étudiants varie fortement selon le type de chambre et les autres avantages, services proposés dans la résidence. Il faut compter entre 400 et 700 euros en moyenne à Bruxelles. «Le montant du loyer en résidence étudiant est plus élevé que dans une colocation, c'est une certitude. Il faut compter en moyenne 250 euros de plus pour un kot, mais ceux-ci offrent d'autres prestations comme des salles d'études, des salles de jeu, etc.», souligne Nicolas Vincent.

Mais n'oubliez pas que le montant de votre loyer, si votre kot est géré par un gestionnaire, sera quelque peu amputé par sa rémunération, ce qui impactera inévitablement votre rendement.

2. La coloco, nouvelle tendance

Rendement

«Le rendement d'une colocation est assez similaire à celui des kots. Il varie de 4% brut à 5% maximum, et est donc plus élevé que pour le résidentiel classique (3% à 4,5% brut, NDLR)», chiffre Nicolas Vincent de BuyerSide, qui ajoute: «C'est un marché en pleine croissance, la colocation est une tendance innovante.»

Locataire

Le marché est plus large que pour les kots. «Contrairement aux résidences d'étudiants, le locataire n'est pas unique, vous pouvez louer une colocation à d'autres preneurs que des étudiants. Votre maison ou votre appartement peut par exemple aussi être loué à de jeunes travailleurs. La profondeur du marché est plus grande», explique Nicolas Vincent.

Une habitation louée à des colataires est également plus flexible dans son

utilisation. «Le logement peut être loué en colocation à des étudiants, des jeunes professionnels, mais le propriétaire peut aussi décider à tout moment de le louer entièrement à un seul locataire comme une famille, et de passer donc dans du résidentiel classique, s'il veut moins d'usure, de gestion, etc. Ce qui n'est pas le cas pour le kot, qui n'a qu'une seule utilité», avertit le cofondateur de BuyerSide.

Rotation et gestion

La rotation dans une colocation est assez forte et peut parfois être aussi élevée que dans un logement étudiant. «Mais s'il y a une clause de solidarité dans le bail (lire ci-dessous), cette rotation élevée peut être maîtrisée», pointe le spécialiste en investissement immobilier.

Le bail de colocation est unique pour l'ensemble des colataires, tout comme le pacte de colocation qui lie solidement les preneurs vis-à-vis du bailleur. Ces deux contrats permettent au propriétaire de maîtriser en partie la rotation et la gestion de son bien pour ne pas se retrouver, pour chaque nouveau colataire arrivant, à devoir signer un nouveau bail ou faire un état de lieux.

Usure

Si vous louez votre bien à un groupe d'amis étudiants, comme pour le kot, il faut s'attendre à plus d'usure et donc à rafraîchir régulièrement votre bien. «Les locataires en colocation peuvent être moins responsables et user plus fortement le bien qu'une famille par exemple. Mais s'il s'agit davantage de jeunes travailleurs, ceux-ci font peut-être moins la fête», souligne Nicolas Vincent.

Bail de colocation

Contrairement au bail étudiant, le bail de colocation, qui existe aussi depuis 2018 en Wallonie et à Bruxelles, vise davantage à protéger le bailleur que le preneur. Il concerne les logements loués à plusieurs locataires qui concluent ensemble un seul bail, d'un commun accord entre les colataires et le bailleur. «Il n'y a qu'un seul bail signé par l'ensemble des colataires qui doivent également signer, entre eux, un pacte de colocation», explique l'avocat Julien Lecler. Ce pacte, annexé au contrat, doit régler au minimum un certain nombre de points comme la répartition du loyer, la ventilation des dégâts locatifs ou les questions relatives à la garantie locative.

«C'est un document qui formalise les aspects de la vie en communauté et détermine, notamment, ce qui se passe si l'un des colataires quitte la colocation», détaille l'avocat.

Il existe une notion de solidarité entre les colataires. Julien Lecler poursuit: «Si un colataire est défaillant, le bailleur peut demander à n'importe lequel d'entre eux de payer le loyer dans sa globalité. Les accords intervenus entre les colataires (via le pacte de colocation, NDLR) ne sont pas opposables au bailleur. La règle est que le bailleur peut se retourner contre n'importe quel colataire en cas de manquement au bail (paiement charges, loyer).»

Un colataire peut à tout moment sortir anticipativement, moyennant 2 mois de préavis à Bruxelles à condition de trouver un nouveau colataire, ou, à tout le moins, d'avoir effectué une recherche active et suffisante en vue de trouver un nouveau colataire. En Wallonie, la sortie anticipée d'un des colataires est permise moyennant un préavis et une indemnité s'il ne propose pas de remplaçant ou si le remplaçant est refusé pour de justes motifs.

En outre, si l'un des colataires quitte le logement, il doit le notifier au bailleur et trouver quelqu'un pour le remplacer, il n'est donc pas délié directement du pacte de colocation. «Lorsque la moitié des colataires signataires du bail ont donné leur congé, le bailleur peut mettre fin au bail en leur notifiant un congé de six mois à l'avance», prévient Me Lecler.

Cette solidarité entre colataires vis-à-vis du propriétaire bailleur permet au bailleur d'avoir une certaine sécurité sur les revenus des loyers perçus.

Montant du loyer

Le montant du loyer d'une chambre en colocation est moins élevé que celui d'un kot et surtout d'un studio, par exemple. S'il faut compter entre 600 et 900 euros pour un studio à Bruxelles, ou encore entre 500 et 700 euros pour un kot standard, une chambre en colocation coûte, elle, en moyenne plutôt autour de 500 euros. «Le calcul est vite fait pour un père ou une mère de famille qui veut loger son enfant pendant ses études, alors que la qualité du logement n'est pas fondamentalement impactée. Il y a beaucoup de maisons ou appartements

en colocation qui offrent de chouettes espaces communs, un jardin, une terrasse, etc. Le propriétaire a donc plus de probabilité de le louer et d'éviter le vide locatif grâce à ces loyers plus bas que dans le résidentiel ou les kots.»

3. Conclusion

Le bon père de famille – qui veut à la fois loger son enfant tout en investissant – a actuellement plus intérêt, en termes de rendement et d'étendue du marché, à opter pour de l'immobilier résidentiel qu'il peut donner en «colocation» ou, un jour s'il le souhaite, en location, plutôt que pour un kot étudiant. Il peut par exemple loger son fils dans le bien et donner une ou plusieurs chambres en location à ses amis, puis louer l'entière du logement une fois les études de son enfant terminées – ou s'il quitte le bien plus tôt que prévu.

«Le résidentiel classique offre plus de possibilités que les kots. Le bien peut être proposé à plusieurs types de locataires (colocation d'étudiants, de travailleurs, couple, famille...), rappelle Nicolas Vincent. Il peut s'agir, selon le budget, d'une maison, d'un appartement 4, 3 voire 2 chambres, ou même, pour les plus petits budgets, d'un appartement une chambre ou d'un studio qui seront proposés en location et non en colocation, mais qui offriront toujours plus de possibilités que le kot.

«Il faut compter en moyenne 250 euros de plus de loyer pour un kot par rapport à une colocation.»

NICOLAS VINCENT

COFONDATEUR DE BUYERSIDE

Maison unifamiliale en infraction urbanistique

À Bruxelles et dans d'autres grandes villes, certaines maisons unifamiliales ont été transformées en immeubles de rapport et y a de nombreuses années sans jamais avoir été mises en conformité d'un point de vue urbanistique. «Mais aujourd'hui, les communes et autorités compétentes font la chasse aux biens en infraction. Quasi un dossier sur deux est grevé d'une infraction urbanistique. Le plus souvent, toutes les unités ne sont pas reconnues par l'urbanisme. Il peut s'agir d'un grenier ou d'un sous-sol qui a été aménagé. Pire, parfois tout l'immeuble de rapport est considéré comme une maison unifamiliale», détaille Nicolas Vincent.

Pour les propriétaires concernés, il faut soit régulariser la maison (sans certitude sur l'issue de la procédure), soit finalement louer cette maison en unifamiliale, ce qui signifie perte de rendement. «La colocation est alors une solution pour sortir de cet imbroglio urbanistique. La maison reste unifamiliale, il ne faut plus la régulariser, mais le propriétaire la donne en location (et non en location) et conserve ainsi les revenus locatifs d'une multitude d'unités. Il peut garder sa rentabilité en se remettant en ordre», suggère le conseiller en investissement.

Dettes fiscales: la solidarité entre époux va loin!

Vos dettes d'impôts peuvent être récupérées sur le patrimoine de votre conjoint ou cohabitant légal. Autant le savoir et tenter d'éviter les mauvaises surprises.

MURIEL MICHEL

«J'ai des dettes d'impôts et j'ai appris qu'elles pouvaient être récupérées sur le patrimoine de ma femme – qui est propriétaire de notre logement familial – alors que nous sommes mariés en séparation de biens», nous a écrit un lecteur en panique. Et effectivement, c'est bien le cas!

Le principe de cette solidarité en matière de dettes fiscales, qui s'applique aux époux (quel que soit leur contrat de mariage) ainsi qu'aux cohabitants légaux, et qui est peu connue, risque de faire des surprises en 2021 et en 2022. Voici pourquoi.

Droit passerelle et chômage temporaire

Le droit passerelle et le chômage temporaire, très répandus durant la crise, risquent de causer des dettes d'impôts pour de nombreux contribuables. «Le droit passerelle n'est en effet soumis à aucun précompte professionnel, alors qu'il est taxé (taux progressifs sauf pour les indépendants en personne physique et les professions libérales qui paieront 16,5% d'impôts, sans compter les

cotisations sociales)», rappelle Aurore Van Calster, avocate spécialisée en droit des entreprises et en fiscalité. Certains indépendants risquent d'en faire les frais.

Même chose pour les employés qui ont été mis en chômage temporaire. «Ce revenu de remplacement a été précompté au taux de 15% au lieu des 26,75% habituels, mais il est également imposé, en définitive, aux taux progressifs...»

Des dettes inhabituelles

«Des ménages qui, jusqu'ici, n'avaient pas l'habitude de payer de supplément d'impôts vont se retrouver d'un coup avec des dettes d'impôts qui pourraient potentiellement être mises à charge de leur conjoint», prévient Me Van Calster. Dans la majorité des cas, il s'agira de plusieurs centaines d'euros. Les contribuables découvriront le pot aux roses à la réception de leur avertissement-extrait de rôle (AER), ou s'ils demandent une simulation immédiate de l'impôt à l'issue de leur déclaration via Tax-on-web.

Sachez que vous avez deux mois pour payer après réception de l'AER. En cas de souci, n'hésitez pas à solliciter un plan de paiement. En général, on accorde quatre mois, mais c'est possible d'obtenir jusqu'à un an. Compte tenu du contexte exceptionnel, flexibilité et tolérance de-

vraient être de mise.

La procédure de recouvrement de la plupart des impôts est fédérale. Les époux et les cohabitants légaux font l'objet d'une imposition commune. Selon la loi, «l'impôt enrôlé au nom de plusieurs personnes ne peut être recouvert à charge de chacune d'elles que pour la quotité afférente à ses revenus». Comprenez qu'en séparation de biens, le conjoint qui contribue à 40% aux revenus du ménage ne devrait être tenu des éventuelles dettes qu'à concurrence de 40%, explique l'avocate.

Solidarité fiscale démesurée

Un autre article crée une solidarité purement fiscale entre les partenaires. «Concrètement, le fisc peut recouvrer toutes les dettes d'impôts sur le revenu sur le patrimoine commun, mais également sur le patrimoine propre du conjoint.» Cette solidarité est démesurée. «En effet, même le conjoint en séparation de biens, qui est convaincu d'avoir choisi le «meilleur» régime matrimonial pour ne jamais être inquiété, pourrait être contraint de vendre un immeuble qui lui appartient en propre pour payer les dettes d'impôts sur le revenu de son partenaire.»

Dans l'esprit du législateur, cette solidarité visait à éviter tout risque de collusion fiscale entre conjoints.

En d'autres termes, éviter que, si un partenaire a une activité risquée ou des dettes, le couple ne décide de mettre tous les biens au nom de son partenaire.

Impôts régionaux

La Région bruxelloise a supprimé en 2019 la solidarité des époux et cohabitants légaux en matière de dettes fiscales. «Sa portée est toutefois limitée puisqu'elle concerne uniquement les impôts régionaux bruxellois (précompte immobilier, taxe de circulation, etc.). Les couples bruxellois qui ont des dettes d'IPP seront toujours soumis à la solidarité des dettes fiscales fédérales», précise Aurore Van Calster.

La Wallonie n'a rien prévu de tel. En Flandre, les impôts régionaux sont soumis au même mécanisme que les impôts fédéraux. «Le fisc peut donc recouvrer sur le patrimoine propre d'un conjoint des dettes d'impôts régionaux de l'autre conjoint», explique l'avocate.

Exclusions et précautions

Le Code de recouvrement fédéral et le Vlaamse Codex fiscaliteit permettent toutefois aux époux et cohabitants légaux d'exclure une partie des biens propres. L'État ne pourra ainsi pas faire main basse sur les biens acquis avant le mariage/cohabitation, provenant d'une

succession ou d'une donation ou acquis avec des revenus propres. Encore faut-il en apporter la preuve. «Il faut commencer par aller jusqu'au bout de la séparation de biens et veiller à ce que le patrimoine propre de chaque partenaire le reste», insiste Me Van Calster.

Idéal est de dresser un inventaire notarié, en particulier pour ceux qui ont un important patrimoine (meubles, tableaux, argenterie, argent). Conservez les preuves d'achat et de paiement, individualisez l'argent personnel sur un compte propre et ne mélangez pas les patrimoines en versant tout sur un compte commun.

Enfin, gare aux «sûretés réelles». «Si vous donnez en hypothèque un immeuble qui vous appartient pour garantir un crédit destiné à l'entreprise de votre partenaire, en cas de faillite, les créanciers pourront faire vendre l'immeuble. Même si l'indépendant en personne physique obtient l'effacement de ses dettes, cela sera sans effet sur l'immeuble hypothéqué», met en garde l'avocate.

Un indépendant peut évidemment faire une déclaration d'insaisissabilité du logement familial devant notaire, mais elle protégera uniquement l'immeuble à l'égard des dettes futures, pas des dettes passées. Il faut donc le faire avant qu'il ne soit trop tard...

«Même le conjoint en séparation de biens pourrait être contraint de vendre un immeuble qui lui appartient en propre.»

AUORE VAN CALSTER
AVOCATE SPÉCIALISÉE EN
DROIT DES ENTREPRISES ET
EN FISCALITÉ