

Faut-il investir dans de vieux bureaux ?

L'immobilier professionnel ancien représente aujourd'hui une réelle opportunité d'investissement pour les particuliers. Mais attention : l'opération n'est pas sans risque. Voici quelques conseils pour ceux qui veulent tenter l'aventure.



Un peu partout en Wallonie et à Bruxelles, des espaces de bureaux anciens, souvent de taille moyenne (sous les 3000 m²), sont mis en vente. Pour les particuliers, il est tentant d'investir dans cette brique à coût réduit, en espérant éventuellement de belles rentrées locatives. Prévenons toutefois d'entrée : l'opération est risquée. L'immobilier professionnel est passé dans une importante phase de turbulence avec la crise sanitaire, et son avenir reste actuellement assez incertain, pendu notamment à l'évolution du télétravail dans nos sociétés. « Investir dans l'immobilier, c'est miser sur l'avenir », rappelle ainsi Nicolas Jacquet, fondateur du Groupe OWN. « Or, quand on observe qu'on tend vers plus de télétravail, même partiel, on est en droit de se dire que le secteur du bureau va continuer à subir une contraction de son marché, et qu'il vaut mieux tout simplement ne pas y investir pour l'instant. »

Ou, en tout cas, ne pas s'y lancer tête baissée. Car, tout de même, investir aujourd'hui dans un bien professionnel à prix réduit pourrait s'avérer un pari gagnant à l'avenir. « L'avantage avec ce genre d'acquisition, où le risque est plus élevé, c'est d'aller chercher un rendement important, de miser sur une remontée du marché et donc sur une création de valeur », analyse Nicolas Vincent, cogérant de BuyerSide, société spécialisée en investissements immobiliers. Il croit par ailleurs que les bureaux de petites surfaces (150 à 750 m²) sont ceux qui ont le plus d'avenir, car ils conviennent aux PME, pour lesquelles le télétravail n'est pas la meilleure

formule. « Il faut cependant être prudent et toujours faire une analyse chiffrée, pour déterminer la valeur globale du bien. » Cette valeur globale s'obtient en additionnant les revenus locatifs actualisés et la valeur des mètres carrés si la surface était vide. « Si cette somme est supérieure au prix d'achat du bien,

alors c'est probablement intéressant. » Nicolas Vincent conseille par ailleurs de rester attentif à la localisation du bien, et au potentiel de reconversion en résidentiel comme solution de repli. « Dans ce sens, il faut éviter d'acheter en copropriété, car les reconversions seront plus compliquées à mettre en œuvre. »

Cependant, ce type d'acquisition, même sécurisée par une analyse, n'est pas à la portée de tous les particuliers. Si vos fonds propres ne tournent pas autour du million d'euros, cela risque en effet d'être très compliqué d'acquérir un espace de bureau, même de petite taille. Heureusement, il existe un autre moyen d'investir dans des bureaux et d'en espérer de bons rendements. « C'est d'ailleurs ce que je recommanderais à tous les particuliers qui veulent vraiment investir dans l'immobilier professionnel : faites-le plutôt dans de l'immobilier-papier », avance de son côté Nicolas Jacquet. « Il s'agit de prendre des participations en bourse en passant via des SIR, c'est-à-dire des sociétés bien structurées et spécialisées dans les investissements en immobilier. » Avantage ? Ces professionnels sont souvent propriétaires de milliers de mètres carrés, ce qui permet les économies d'échelle et la répartition du risque. De plus, ces sociétés ont théoriquement une connaissance du marché qui leur permet d'établir des stratégies plus éclairées que celles imaginées par un particulier seul. « Elles ont aussi la capacité de remettre les biens au goût du jour. C'est important, parce qu'en ce moment, la reprise des locations se fait plutôt au niveau des immeubles neufs et performants. »

Alors, investir dans des bureaux anciens, bon ou mauvais plan ? Tout dépend de votre patrimoine de départ et de votre goût du risque. Dans tous les cas, mieux vaut ne pas se précipiter, prendre le temps de l'analyse, et éventuellement demander conseil à des professionnels.

“ Avec le télétravail, même partiel, on est en droit de se dire que le secteur du bureau va continuer à subir une contraction de son marché. ”

— Nicolas Jacquet, fondateur du Groupe OWN

Par Louis Matagne