

Investir dans un appartement: le résidentiel classique ne connaît pas la crise

Acheter un appartement à mettre en location est la valeur refuge de l'immobilier. La demande est telle dans ce segment que les prix sont sous pression, mais attention à ne pas comprimer pour autant votre rendement.

Mathilde Ridole

S'il y a bien un segment de l'immobilier qui se joue de la crise sanitaire, c'est celui du résidentiel classique, tant le besoin d'être bien logé n'a jamais été si nécessaire que durant les mois de confinement. Les appartements 1 chambre, 2 chambres et studios sont encore et toujours les biens les plus «liquides», autrement dit les plus recherchés et demandés par les locataires. Les investisseurs en immobilier le savent et, suite à l'avenir incertain dans le segment des bureaux et du retail, sont encore plus nombreux à opter pour du résidentiel.

Avantages et inconvénients

La demande en appartements reste stable au fil des ans, «elle est même stablement en croissance», souligne le CEO de Trevi, Éric Verlinden. «L'augmentation des prix de l'immobilier rend l'accès à la propriété compliqué, donc le nombre de locataires est croissant et ils restent plus longtemps sur le marché locatif. Le parc locatif gonfle sur l'ensemble des zones urbaines. Le taux de propriétaires occupants y chute d'année en année», détaille l'expert. Cette situation profite indéniablement aux investisseurs.

Pensez à vérifier que le bien coche toutes les cases – ou presque – des nouveaux critères de recherche post-confinements: des espaces de vie confortables, une terrasse et/ou un jardin, un espace de télétravail, éventuellement des espaces partagés avec les voisins (jardins, buanderie...).

«D'autant que l'appartement est l'actif destiné au marché locatif, il répond à la plus large demande. Lorsqu'on prend l'ensemble des candidats locataires, 90% se projettent dans un appartement, pour peu qu'il soit bien localisé», ajoute Nicolas Jacquet, fondateur de la société de conseil en investissement immobilier OWN.

Les biens immobiliers neufs ou anciens n'offrent pas les mêmes avantages et inconvénients. Par exemple, le neuf a une fiscalité plus lourde, puisque l'achat est soumis à la TVA de 21% (sauf en cas de démembrement du terrain et du bâtiment) et non pas aux droits d'enregistrement de 12,5% en Régions bruxelloise et wallonne. «La plus-value est donc plus difficile à réaliser dans le neuf», alerte Tim Leysen, consultant chez Stadim, bureau d'expertise immobilière.

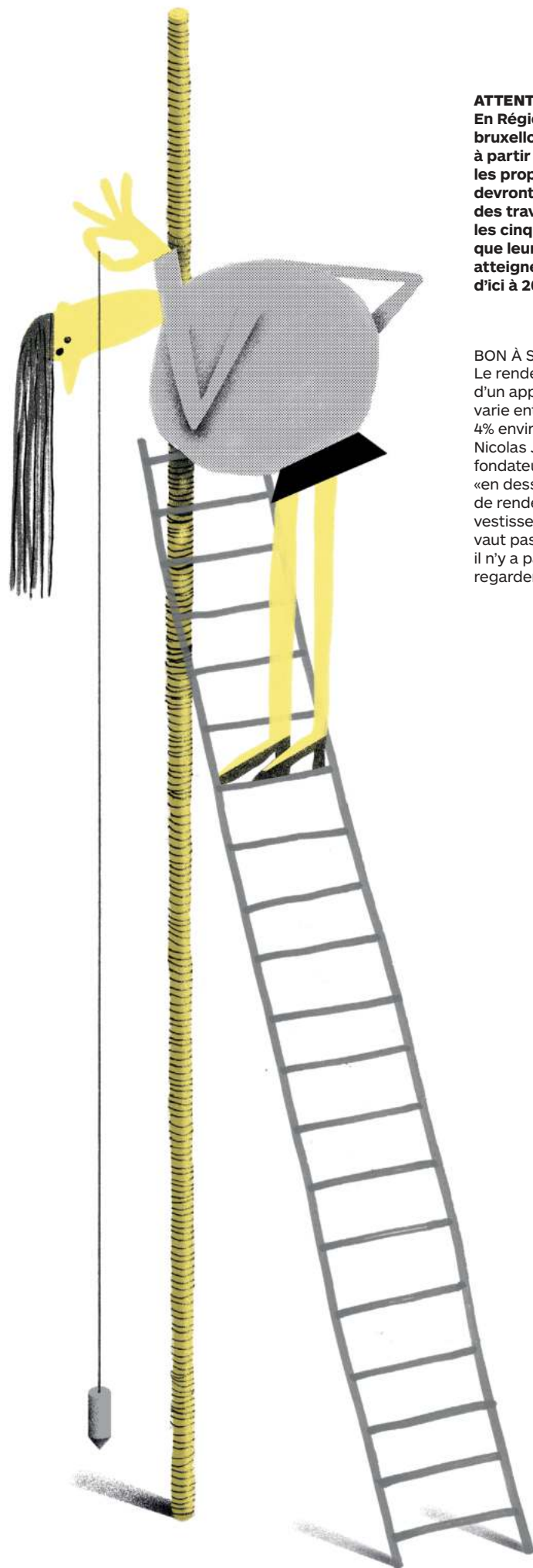
Les charges de copropriété sont par contre moins élevées dans le neuf et il faut s'attendre à avoir moins de frais de rénovation à moyen terme. «Moins de charges, moins de frais de rénovation, moins de frais d'entretien, tout cela plaide en faveur du neuf», cite l'expert en immobilier. La performance énergétique (PEB) – un critère de plus en plus cher aux locataires – des bâtiments neufs est également meilleure que dans l'ancien.

«Les espaces dans le neuf correspondent plus à la demande d'aujourd'hui», souligne

de son côté Éric Verlinden. Les locataires cherchent en effet de plus en plus des logements avec une terrasse et/ou un jardin et la possibilité d'avoir un espace pour le télétravail. Des «besoins» qui collent à la réalité actuelle, mais qui ne sont pas prévus dans les espaces des immeubles conçus avant les années 2000.

Et même si les prix des appartements ont été poussés à la hausse par la crise sanitaire, «c'est un actif rapidement accessible avec un niveau de fonds propres pas trop important. Il est accessible à la majorité des investisseurs», pointe Nicolas Jacquet. C'est justement son accessibilité et sa liquidité qui rendent ce bien attractif auprès des investisseurs et entraînent une forte demande. Si bien que propriétaires occupants et investisseurs se marchent sur les pieds. «L'appartement étant très liquide, il est demandé par le plus grand nombre, à savoir les occupants propres et les investisseurs. Ce qui suscite beaucoup de pression sur les prix», affirme Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide.

«L'inconvénient d'un appartement est son unicité. Le risque étant placé sur une seule unité, en cas de vide locatif, l'ensemble des revenus est neutralisé pour une période. Pour l'éviter, il faut que l'appartement soit le plus liquide possible, qu'il réponde à la plus grande demande»,



ATTENTION:
En Région
bruxelloise,
à partir de 2030,
les propriétaires
devront réaliser
des travaux tous
les cinq ans afin
que leur immeuble
atteigne un PEB C
d'ici à 2050.

BON À SAVOIR:
Le rendement brut
d'un appartement
varie entre 3 et
4% environ. Selon
Nicolas Jacquet,
fondateur d'OWN,
«en dessous de 3%
de rendement, l'in-
vestissement n'en
vaut pas la peine,
il n'y a pas lieu de
regarder».

conseille Nicolas Jacquet. Pour les propriétaires possédant plusieurs unités, ce risque est moins contraignant, puisqu'ils peuvent lisser les revenus entre leurs multiples biens en cas de vide locatif de l'un d'entre eux.

Les appartements sont la plupart du temps dans des immeubles et donc en copropriété. Le propriétaire doit participer aux frais de la copropriété, aux charges. «Il doit payer un syndic et dépend des décisions de la majorité prises lors des assemblées générales. La vie en copropriété peut parfois être source de souci», prévient Adrian Devos. Pour être seul maître à bord et éviter syndic, charges, AG, etc., «on conseille un immeuble de rapport divisé en plusieurs unités. Mais il faut alors un plus gros budget. À Bruxelles, il faut souvent compter minimum 750.000 euros pour ce type de bien», précise le spécialiste de BuyerSide. Tim Leysen de Stadim estime que la copropriété est surtout problématique dans les immeubles «anciens», pour lesquels il faut supporter les frais de rénovation dans les communs, un PEB moins bon, des charges plus élevées, un concierge, etc.

Points d'attention

La localisation de l'appartement est le premier élément du dossier à étudier. Acheter un appartement en pleine cambrousse n'a que peu de sens, avec un objectif locatif, mieux vaut privilégier la ville, conseillent tous les experts. Quelle que soit la ville, voici les critères indispensables à votre achat: hyper-centre, services à proximité, transports en commun, commerces, écoles, parc, hôpitaux... Bref, scannez l'environnement immédiat du logement.

Pour l'achat en copropriété, pensez également à demander les trois derniers PV de l'assemblée générale des copropriétaires, l'acte de base, le règlement d'ordre intérieur, le montant des charges, le montant du fonds de réserve, soit toutes les informations financières relatives à l'immeuble. Vous disposerez alors des informations essentielles avant de vous engager, car dans le cas d'immeubles anciens, il n'est pas impossible que de gros travaux soient prévus ou que le montant des charges soit exorbitant. «Les charges sont difficiles à matérialiser pour le locataire, qui a l'impression de payer pour rien. Si les charges mensuelles sont très élevées, il faut donc en tenir compte dans le loyer demandé, tout

«L'inconvénient d'un appartement est son unicité. Le risque étant placé sur une seule unité, en cas de vide locatif, l'ensemble des revenus est neutralisé pour une période. Pour l'éviter, il faut que l'appartement soit le plus liquide possible, qu'il réponde à la plus grande demande.»

Nicolas Jacquet,
Fondateur de la société de conseil en investissement immobilier OWN

en ayant un prix attractif», conseille le CEO de Trevi. Veillez donc à trouver l'équilibre entre les charges, le montant du loyer et son attractivité.

L'état de l'appartement lui-même est à prendre en considération. S'il est neuf, aucuns travaux de rénovation ne sont à prévoir, mais dans le cas de l'ancien, il faut penser à vérifier l'état de l'électricité, de l'isolation, etc. «Mais aussi à l'état esthétique, puisqu'il faut présenter un produit en bon état locatif», rappelle Éric Verlinden. Les frais de rénovation doivent être inclus dans votre acquisition, veillez à les budgétiser pointilleusement.

Renseignez-vous sur la performance énergétique (PEB) du logement. Un bon PEB est un critère de plus en plus cher aux locataires et, qui plus est, en Région bruxelloise, à partir de 2030, les propriétaires devront réaliser des travaux tous les cinq ans afin que leur immeuble atteigne un PEB C d'ici à 2050.

Pensez également à vérifier que le bien coche toutes les cases – ou presque – des nouveaux critères de recherche post-confinements: des espaces de vie confortables,

une terrasse et/ou un jardin, un espace de télétravail, éventuellement des espaces partagés avec les voisins (jardins, buanderie...).

Coûts

Le prix d'achat d'un appartement varie plus ou moins fortement d'une Région à l'autre mais aussi d'une ville à l'autre. Un appartement en Belgique coûte aujourd'hui en moyenne 256.689 euros, soit 4,9% de plus qu'en 2020, selon le dernier baromètre des notaires. C'est en Région bruxelloise que les appartements sont les plus chers, avec un prix moyen de 284.256 euros, s'approchant de plus en plus de la barre symbolique des 300.000 euros. «Mais les prix varient fortement entre les communes chères du sud-ouest et les communes moins chères du nord-est», souligne Nicolas Jacquet. Comptez en moyenne 261.185 euros pour un appartement en Flandre et 193.825 euros en Wallonie, soit près de 100.000 euros de moins qu'à Bruxelles.

«Le prix varie en fonction de nombreux facteurs», rappelle également Adrian Devos, qui cite: «La localisation, le quartier, le nombre de chambres, la taille, l'agence-ment, les espaces extérieurs...»

L'achat d'un appartement dans un immeuble en copropriété nécessite le paiement de charges mensuelles pour payer le syndic, les frais de nettoyage, les assurances, le concierge s'il y en a un, etc. Le montant des charges varie en fonction du type d'immeuble, de l'ancienneté, du type de chauffage, du nombre de lots mais aussi des millièmes (quotités) dont vous disposez dans la copropriété. Le montant moyen des charges de copropriété s'élève à 2.312 euros par an et par lot, soit environ 192 euros par mois, selon l'observatoire des charges de copropriétés belges, sur la base des données du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC).

Le coût des rénovations, s'il y en a, dépend d'une unité à l'autre. «Mais le budget dépensé nécessaire aux travaux de rénovation doit être pris en compte dans le rendement net. Il faut calculer le rendement sur la base du loyer que vous pourriez demander, du prix d'achat (+ frais annexes) et des coûts de rénovation. Si le rendement n'est pas intéressant, est-il possible de rénover un peu moins?», analyse Tim Leysen, «vous devez être d'accord avec le rendement obtenu à la fin».

En outre, n'oubliez pas non plus de compter les frais annexes lors de l'acquisition: honoraires du notaire, hypothèque... Pour du neuf, c'est en principe la TVA à 21% qui s'applique, sauf en cas de démembrement terrain/construction. Le terrain est alors soumis aux droits d'enregistrement de 12,5% (en Régions bruxelloise et wallonne), comme pour les immeubles existants, et la construction à la TVA de 21%.

«Le système fiscal reste favorable pour les investisseurs dans le résidentiel», admet Éric Verlinden, «la taxation des revenus locatifs sur la base du revenu cadastral reste nettement moindre que dans d'autres États. Et la déductibilité ordinaire d'intérêts permet de neutraliser cette taxation des revenus locatifs», explique le CEO de Trevi.

Rendement attendu

Le rendement brut d'un appartement varie entre 3 et 4% environ. «Comptez entre 3,5 et 4% pour de l'ancien. Pour du neuf, cela varie entre 3 et 3,5%», détaille Tim Leysen. «En dessous de 3% de rendement, l'investissement n'en vaut pas la peine, il n'y a pas lieu de regarder», conseille le fondateur d'OWN. «Pour optimiser ce rendement, vous pouvez effectuer quelques travaux qui donneront plus de valeur, plus d'attrait au logement. Le meubler permet également d'augmenter son rendement, mais toutes les localisations ne le permettent pas. Par exemple, proposer un meublé en location à Ixelles ou Etterbeek, où il y a des expatriés, a du sens. Le loyer est en moyenne 25% plus élevé, mais il faut en parallèle calculer l'investissement en meubles et l'amortissement», conseille Adrian Devos.

3 à 4%

Le rendement brut d'un appartement. En dessous de 3%, passez votre chemin.

Investir dans une maison unifamiliale?

L'investissement dans une maison unifamiliale n'a que peu d'intérêt, selon la plupart des conseillers en investissement immobilier. «La rentabilité est nettement inférieure à celle d'un appartement, les charges d'entretien et donc les zones de dépenses sont plus importantes», prévient Éric Verlinden, qui chiffre le rendement net 30 à 40% inférieur à celui d'un appartement, soit à 2% brut.

Le propriétaire d'une maison unifamiliale risque également de faire face à plus de vide locatif, le bien étant moins liquide, c'est-à-dire peu demandé sur le marché locatif. «Les maisons unifamiliales sont la classe d'actifs la moins disposée pour un investissement destiné à la location immédiate. Il y a peu de candidats locataires pour ce type de bien, qui plus est le risque est réparti sur une seule tête», appuie Nicolas Jacquet d'OWN.

Les coûts à l'achat sont également plus élevés que pour un appartement. Une maison coûte en moyenne 295.367 euros en Belgique, avec de fortes variations de prix d'une Région à l'autre. Bruxelles arrive en tête

de peloton, avec en moyenne 531.250 euros pour une maison, contre 327.107 euros en Flandre puis 220.239 euros en Wallonie.

«Le seul intérêt que j'y vois est la plus-value à long terme, compte tenu de la rareté de ce type de produit dans les zones urbaines», concède le CEO de Trevi, «mais si je dois donner un conseil, je décentraliserais l'achat vers les zones plus rurales, car en zone urbaine la tendance est à l'appartement plutôt qu'aux maisons, et, en général, avec un loyer de 3.000-4.000 euros, les gens achètent plutôt que de louer».

L'autre option pour unifamiliale avec plus de rendement est d'en faire une colocation. «Aucun investisseur n'achète une maison unifamiliale actuellement pour en faire autre chose qu'une colocation», indique Adrian Devos, qui estime le rendement d'une colocation à 5% brut, soit 4% net minimum. «Le risque de vide locatif est réparti sur plusieurs têtes, mais pour l'instant, même si ce type d'exploitation est actuellement autorisé, il existe une incertitude juridique, certaines communes comme Ixelles veulent réglementer la colocation», prévient l'expert en immobilier.

256.689 euros

Un appartement en Belgique coûte aujourd'hui en moyenne 256.689 euros, soit 4,9% de plus qu'en 2020, selon le dernier baromètre des notaires.