



Hausse des taux, prix élevés, risques de correction, crise énergétique et indexation interdite en cas de mauvais PEB... Le bon investissement immobilier existe-t-il encore?

6 conseils pour réussir votre investissement immobilier

MATHILDE RIDOLE

Est-ce le moment d'investir en immobilier? Entre la hausse des taux d'intérêt, l'inflation galopante, les contraintes énergétiques qui poussent inévitablement à la rénovation ou encore le projet de taxation des loyers réels... Les (futurs) investisseurs peuvent légitimement se poser la question dans ce contexte changeant et contraignant qui vient entacher le marché immobilier. Mais pour les différents experts, 2023 et 2024 devraient être sources d'opportunités voire de meilleurs rendements, pour autant que l'on joue avec les nouvelles règles du jeu.

1 Optez pour un bon PEB...

Le certificat de performance énergétique (PEB) permet désormais à l'investisseur d'indexer à 100% son loyer pour autant que le PEB soit supérieur à «E» à Bruxelles et supérieur à «D» en Wallonie.

Un bon PEB est donc la garantie de faire évoluer le montant de son loyer au niveau de l'inflation. De fait, en Belgique, le propriétaire peut indexer son loyer une fois par an, à la date anniversaire du contrat de bail, sur la base de l'indice santé, lui-même lié à l'inflation. «Pour un appartement loin

1.000 euros en 2021, le loyer aura pu être augmenté d'environ 12% en 2022 au vu de l'inflation, soit à 1.120 euros/mois. Cette indexation est donc une opportunité pour les investisseurs qui souscrivent souvent un crédit à taux fixe», illustre Nicolas Vincent, cofondateur de BuyerSide, bureau de conseil en investissement immobilier.

En outre, «les bonnes performances énergétiques permettent à l'investisseur de se prémunir des risques réglementaires liés à un mauvais PEB comme la non-indexation des loyers ou la rénovation obligatoire pour tendre vers un parc immobilier neutre en carbone», ajoute Alexandre Verdonck, fondateur de Smartblock, pour qui la longévité du neuf/rénové n'est plus à prouver.

2...ou rénovez

Si l'immeuble dispose par contre d'un mauvais PEB, c'est aujourd'hui un point de départ pour négocier le prix. Les acquéreurs peuvent désormais déceler automatiquement le prix du bien du montant des travaux à prévoir pour remettre le bien aux normes, indique Alexandre Verdonck.

Pour le conseiller en investissement immobilier Nicolas Jacquet

(OWN), «les vendeurs de passoires énergétiques n'ont plus la main sur les négociations, ce sont désormais les acheteurs qui l'ont. Nous ne sommes plus dans les années 2020 et 2021 qui étaient favorables aux acheteurs avec des prix très élevés où tout se vendait très vite. La tendance s'inverse et 2023 et 2024 devraient être plus favorables aux acquéreurs qui peuvent se permettre de négocier». «L'offre de biens énergétiques grossit sur le marché, cela consiste de belles opportunités pour les investisseurs qui sont prêts à rénover», ajoute le spécialiste.

«Soit l'investisseur opte pour un bien neuf, clé sur porte, dans une très bonne localisation et avec un très bon score énergétique, mais qui offre un rendement comprimé et où il faudra attendre quelques années pour voir s'imprimer la croissance du marché sur le rendement, soit l'investisseur opte pour un bien à rénover, accepte de mettre les mains dans le cambouis et d'y consacrer du temps, et obtiendra alors dès la fin des rénovations un meilleur rendement», explique Nicolas Jacquet, qui estime que le rendement, dans ce contexte de marché plus favorable à l'acquéreur, devrait passer de 3% à 4% brut. Mais, pour que cela en vaille vraiment la peine, «la rénovation énergétique doit se

«L'indexation des loyers est une opportunité pour les investisseurs qui souscrivent un crédit à taux fixe.»

NICOLAS VINCENT
COFONDATEUR DE BUYERSIDE

justifier et permettre d'augmenter substantiellement les loyers ainsi qu'augmenter la valeur du bien du prix des travaux au minimum», précise Alexandre Verdonck.

Par exemple, pour un immeuble de rapport de trois appartements, au prix de 750.000 euros, BuyerSide chiffre la rénovation énergétique (isolation intérieure du toit, de la façade arrière, remplacement des châssis et pose de photovoltaïques) à environ 10% du prix d'achat, soit 75.000 euros. «Ces 10% peuvent être réduits à 8% en tenant compte des primes existantes», indique Nicolas Vincent.

3 Ayez de l'imagination

Pour booster son rendement, l'investisseur doit parfois faire preuve d'imagination et sortir de sa zone des carcans habituels, par exemple en changeant l'affectation du bien, en le louant à un professionnel, ou en royaçant la formule de location. «S'il achète un appartement 3 ou 4 chambres, au lieu de le louer 1.700 euros par mois à une famille, l'investisseur peut penser à le louer à la chambre, en colocation, et peut ainsi obtenir un loyer de plus de 2.000 euros», illustre Nicolas Vincent. Dans le cas d'un immeuble de rapport, «l'investisseur peut y ajouter un étage supplémentaire ou encore construire une arrière-maison au fond du jardin... Il faut créer de la valeur et optimiser», conseille le spécialiste.

4 Améliorez les loyers

«Il arrive que le propriétaire d'un immeuble pense que ses loyers sont conformes, mais en fait ils ne sont plus en phase avec l'évolution du marché. Par exemple, un immeuble de rapport de 3 appartements loués chacun 750 euros par mois, mais dont les loyers pourraient être augmentés à 875 euros», illustre Nicolas Vincent.

L'investisseur peut également booster ses loyers en louant à la chambre dans une colocation, ou en optant pour la location saisonnière (Airbnb) ou même en louant dans du résidentiel classique mais avec des baux de courte durée. La rotation est plus élevée, ce qui nécessite plus de gestion et de temps, et donc plus de risques de vide locatif, mais permet d'augmenter son rendement et, pour les baux de courte durée, «d'indexer son loyer entre les locataires sans qu'un mauvais PEB ne l'empêche», indique Alexandre Verdonck.

5 Tenez compte de la localisation

Les critères d'achat qui étaient valables les années précédentes le sont toujours, dont – et surtout – la localisation. Un immeuble situé dans une localité où le prix au mètre carré est bas permet d'obtenir un meilleur rendement en copropriété, mais le bailleur fera face à un risque de vide locatif plus élevé.

6 Évitez les «irrénovables»

«Je déconseille d'acheter un appartement dans les immeubles des années 60-70 et 80, qui sont des passoires énergétiques et où le fait d'être en copropriété freine les décisions pour rénover le bien. Rénover ce type d'immeuble est un gros enjeu à moyen terme. Il en va de même pour les biens repris sur l'inventaire au patrimoine ou classés, on ne peut pas faire ce que l'on veut et il est très difficile d'isoler ces immeubles», prévient Nicolas Jacquet.



La colocation permet aux investisseurs d'obtenir de meilleurs rendements. © SHUTTERSTOCK

PUBLICITÉ



TROUVEZ LA PROPRIÉTÉ DE VOS RÊVES SUR
IMMODELUXE.EU

Combien coûte l'immobilier dans votre commune?
Scannez le QR code ci-dessous ou surfez sur lecho.be/prix-immobilier

