

UN NOUVEAU CONTEXTE POUR L'IMMOBILIER LOCATIF

DANS QUELLES COMMUNES ENCORE INVESTIR ?

Les hausses de prix, de taux hypothécaires et de coûts de construction ont fait fuir les investisseurs depuis 18 mois. Leur retour s'amorce en douceur. Miser sur un rendement élevé et un risque locatif faible semble le plus judicieux. Focus sur ces communes qui offrent aujourd'hui les meilleures combinaisons. XAVIER ATTOUT

Quand les investisseurs seront-ils à nouveau séduits par les actifs immobiliers ? La question taraude tout un secteur, coincé par l'évolution des taux hypothécaires, des coûts de construction et des prix. Les investisseurs ont en tout cas déserté le marché immobilier résidentiel depuis 18 mois. Et il n'est pas certain qu'ils feront leur retour à court ou moyen terme. "Personne ne peut vraiment prédire quand les investissements en immobilier retrouveront de l'attrait, pointe Kim Ruysen, directeur de Trevi. Le rebond sera notamment lié à une baisse des taux et à une confiance à retrouver. Pourtant, en cherchant bien, il est encore possible de faire des investissements intéressants. D'autant que, pour certains, les taux repassent actuellement sous la barre des 3 %."

Si le nombre de transactions a sérieusement diminué l'an dernier (-15%) et ne s'est pas redressé depuis lors, il faut surtout préciser que l'essentiel de la diminution est absorbé par le désintérêt des investisseurs. "Ils sont dans une position attentiste, pointe le notaire Renaud Grégoire,

20 % aujourd'hui –, il reste des investisseurs et des opportunités sur le segment de l'immobilier existant. "Toute l'incertitude actuelle favorise le marché existant au détriment du marché neuf, relève Éric Verlinden, codirecteur de Goddard Loyd. Le marché existant est aujourd'hui à l'équilibre en matière de prix, avec des transactions qui s'effectuent rapidement si le prix fixé par le vendeur est juste."

Pour tenter d'y voir plus clair vu le contexte actuel, *Trends-Tendances* a décidé de se plonger dans les communes où il serait le plus judicieux d'investir. Un travail réalisé en collaboration avec SmartBlock, une société spécialisée dans l'analyse de données pour le secteur immobilier. Les rendements immobiliers de 25 communes belges ont donc été passés au crible. Des résultats croisés avec ceux du risque locatif de chaque entité de manière à aller un cran plus loin dans l'analyse et de déterminer l'investissement le plus intéressant en fonction du profil de chacun.

"Analyser ses investissements potentiels uniquement en fonction du rendement brut n'a effectivement pas beaucoup de sens, estime Alexandre Verdonck, fondateur de SmartBlock. Il faut prendre en compte toute une série de critères supplémentaires comme le nombre de locataires dans une ville, la durée de mise en location des biens, l'évolution de la démographie ou encore le profil socio-économique de la population locale. Sans oublier de ne pas négliger le volet PEB, essentiel aujourd'hui pour des locataires. Sans cela, il y a beaucoup de chances de se tromper d'investissement. Vu le contexte économique actuel, il est d'autant plus intéressant d'analyser la meilleure combinaison possible pour chaque commune." Focus donc sur le meilleur chemin à suivre pour investir dans une des 25 communes belges que nous avons sélectionnées.



"Vide locatif, retards de paiements ou encore tensions avec les locataires font partie du modèle de gestion locative."

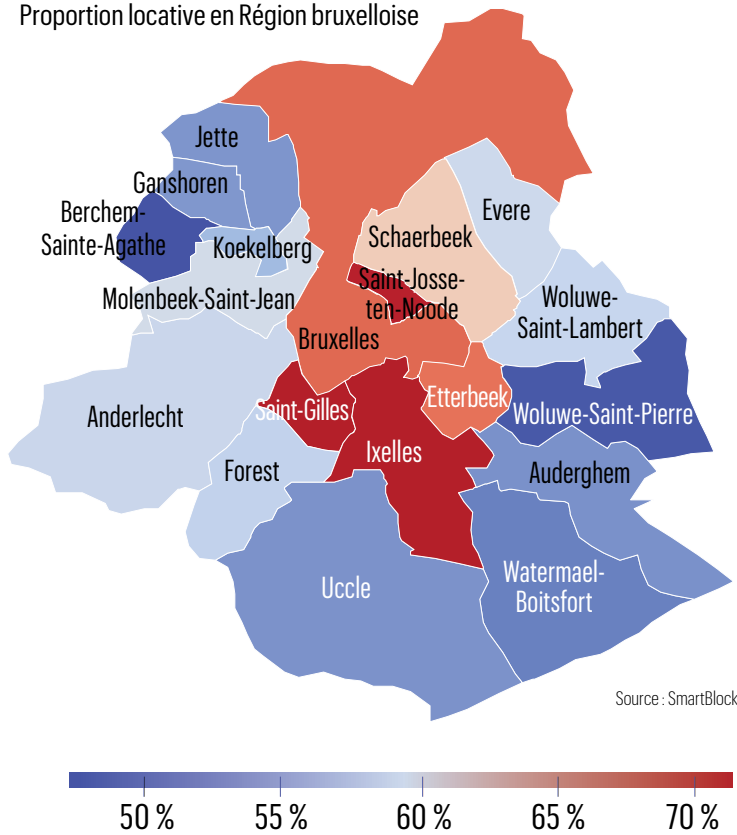
ALEXANDRE VERDONCK (SMARTBLOCK)

porte-parole de la Fédération des notaires. L'incertitude et le doute persistent. Ce qui est la pire situation. Il faut avouer qu'ils ont acheté beaucoup d'immobilier par le passé et qu'ils réfléchissent peut-être à rééquilibrer leur portefeuille." Si le segment du neuf est particulièrement touché – les investisseurs représentaient 50 à 60 % des ventes d'un projet immobilier pour environ

ARCHITECTES : GÉRARD LEMAIRE ET DRAU ARCHITECTURE

DES LOCATAIRES PLUS NOMBREUX
EN CENTRE-VILLE ET PREMIÈRE COURONNE

Proportion locative en Région bruxelloise



1 Se tourner vers les villes où les locataires sont les plus nombreux

Cela paraît évident de prime abord mais ce critère est pourtant rarement pris en compte par les investisseurs en immobilier locatif : observer la proportion de propriétaires et de locataires dans une entité est un élément clé pour relever la dynamique immobilière qui y sévit. Dans ce cadre, il est intéressant de relever que, parmi les communes qui ont la plus haute proportion de locataires, les 10 premières sont bruxelloises. Et dans le top 20, seules Liège, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Verviers et Spa parviennent à s’immiscer dans le tir groupé bruxellois. Les proportions sont en tout cas étonnantes : Saint-Gilles, Ixelles et

Saint-Josse possèdent 73 % de locataires, suivent ensuite Bruxelles-Ville et Etterbeek (69 %) devant Schaerbeek (63 %). Pour le reste, citons les ratios de Liège (55 %), Uccle (52 %), Namur (47 %), Mons (46 %), Nivelles (45 %), Charleroi (45 %) et Arlon (42 %). “Il y a clairement un lien entre les prix de l’immobilier et le taux de locataires, précise Alexandre Verdonck. L’inaccessibilité du marché repousse les gens vers le marché locatif. C’est un phénomène qui s’installe doucement puisque le taux de propriétaires n’a baissé que de 1,1 % en 10 ans. En Belgique, le taux de locataires varie selon les communes entre 10 % et 75 %, la Région bruxelloise se distinguant très nettement puisqu’elle possède

DES COMMUNES À PRIVILÉGIER

Elles affichent un taux de locataires élevé

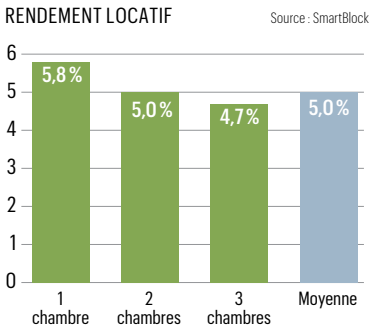
Communes	Pourcentage de locataires	Communes	Pourcentage de locataires
Saint-Gilles	73,5%	Mons	45,6%
Ixelles	73,4%	Nivelles	45,5%
Bruxelles-Ville	69,8%	Charleroi	45,2%
Etterbeek	69,3%	Seraing	45,1%
Schaerbeek	63,0%	Arlon	41,8%
Anderlecht	60,8%	Tournai	41,6%
Molenbeek	59,4%	Nieuport	40,1%
Evere	58,9%	Wavre	36,8%
Woluwe-St-Lambert	58,2%	Knokke	36,8%
Liège	55,4%	Andenne	36,2%
Ottignies-LLN	52,2%	Mouscron	35,9%
Uccle	52,2%	Gembloux	35,7%
Verviers	51,4%	Waterloo	28,9%
Namur	46,8%		

entre 50 % et 75 % de locataires en fonction des communes. Seules Berchem-Sainte-Agathe et Woluwe-Saint-Pierre ont moins de 50 % des locataires.” Rappelons que le taux de propriétaires est de 72 % en Belgique. S’intéresser à des communes où le taux de locataires est élevé permet donc de nettement diminuer les risques.

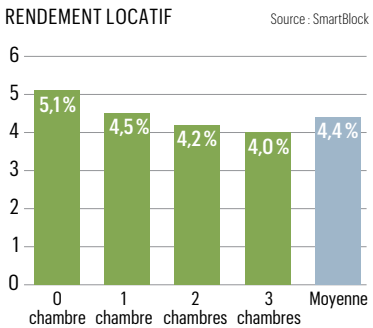
2 Les maisons plutôt que des appartements

Ce n’est pas nouveau, les rendements obtenus via des petites unités restent les plus intéressants. Ils s’accompagnent toutefois le plus souvent d’une gestion plus lourde vu le taux de rotation élevé des locataires. “Contrairement aux autres appartements, le rendement brut des studios a légèrement baissé depuis un an, pointe Alexandre Verdonck. C’est lié à l’indexation des loyers, qui a été très importante par rapport à l’évolution des prix. Ajoutons que, selon le mode de financement qui est choisi, cette augmentation de rendement brut pour les appartements de deux ou trois chambres

UN RENDEMENT SUPÉRIEUR AVEC LES MAISONS



QUEL RENDEMENT POUR LES APPARTEMENTS ANCIENS?



ne se traduit pas forcément par une hausse du loyer net. En effet, l’augmentation du précompte et l’augmentation des taux d’intérêt sont autant de charges qui viennent peser négativement dans la balance.” Autre élément à prendre en compte : le fait que l’attrait des Belges pour les maisons s’avère toujours plus marqué que celui pour les appartements. Reste que l’offre locative ne parvient pas à répondre aujourd’hui à cette nouvelle demande en matière de maisons, soit des biens de deux ou trois façades de 110 à 120 m², disposant d’un jardin de 4 à 5 ares.

LES MEILLEURES COMBINAISONS : POURQUOI Y INVESTIR ?

WAVRE
ANOUK RENARD, directrice d’Aryès



“Sa localisation est un avantage. C’est le chef-lieu du Brabant wallon. Les prix y sont encore abordables par rapport à d’autres communes de la province. La demande locative y est également élevée. Et les délais de location sont de maximum un mois, que ce soit pour un logement neuf ou en existant. Et ce pour autant que les biens soient qualitatifs s’il

s’agit d’un appartement existant. Le bâti est relativement ancien à Wavre, avec un manque de logements de qualité. Il y a donc des opportunités à saisir. Pour le marché neuf, cela fait longtemps qu’il n’y a plus eu de grands projets mais deux permis d’urbanisme viennent d’être accordés, ce qui devrait offrir de nouvelles perspectives.”

ARLON
MICHAEL WEILLER, gérant de Double V Immobilière



“Arlon est idéalement située. Elle profite de la dynamique économique du Grand-Duché, une dynamique qui rejailit directement sur son marché immobilier. Cela signifie que la demande locative est très élevée. Les loyers sont moins chers qu’au Luxembourg mais plus élevés que la moyenne wallonne. Il s’agit d’un cadre idéal pour les investis-

seurs. Les risques sont faibles. Cela se traduit d’ailleurs déjà par un renouvellement important du parc immobilier local. De nombreux projets neufs ont été réalisés et vont se concrétiser. Mais les opportunités sont encore nombreuses car Arlon souffre d’un problème de densification de son centre-ville, qui n’est pas assez dense.”

GEMBLoux
MARC GILMONT, administrateur de Gilmont Immobilier



“Gembloux est en quelque sorte une plaque tournante de la Wallonie en matière de mobilité, avec une gare qui amène ses habitants en 25 minutes à Bruxelles et une proximité avec l’E42 et l’E411. Cette situation attire les investisseurs car la demande locative y est élevée. Un propriétaire qui possède un logement avec un bon score PEB le louera très rapidement. On le constate

chaque semaine. Et si les prix ont bien augmenté ces dernières années, ils restent plus abordables que dans le Brabant wallon ou à Namur. Enfin, le quartier de la gare est en train d’être entièrement réaménagé par des promoteurs, amenant plusieurs centaines de logements, ce qui devrait séduire bon nombre de petits investisseurs.”

“Pour un investisseur, cela peut être une piste intéressante car la demande locative est gigantesque pour des petites maisons de qualité”, pointe Ludovic Guiot, de l’agence immobilière Honesty. D’autant que le rendement suit puisque, selon SmartBlock, il est plus important que pour des appartements (5 % brut pour une

maison de deux chambres et 4,7 % pour une maison de trois chambres). “Le rendement des maisons est supérieur à celui des appartements dans 74,3 % des communes, y compris à Bruxelles, fait remarquer Alexandre Verdonck. Mais il faut bien évidemment garder en tête qu’il s’agit de rendement brut et qu’à l’usage, ➔

**"POUR UN INVESTISSEUR,
UN MAUVAIS SCORE PEB
EST UNE MEILLEURE AFFAIRE"**

Posséder un bon certificat PEB est dorénavant un avantage indéniable pour les vendeurs. Et un facteur clé dans le choix d'un acheteur, après le prix et la localisation. Une bonne performance énergétique du bâtiment (de A à C) permet surtout de s'épargner de lourds travaux de rénovation énergétique. Un mauvais (de D à G) oblige par contre à sortir la calculatrice pour quantifier l'ampleur des travaux. Dans les deux cas, l'impact sur le prix de vente sera indéniable. Ce critère est-il aussi important pour un investisseur ? Ce n'est pas certain. "Pour un investisseur qui veut créer de la valeur et qui a le temps, les investissements les plus rentables sont effectués avec des logements qui disposent de piètres performances énergétiques, relève Adrian Devos, de Buyerside, société de conseil en acquisition immobilière. Après une rénovation de grande ampleur, le rendement et la plus-value seront bien plus importants. Notamment parce qu'on paie moins de droits d'enregistrement, grâce au prix d'achat plus faible. On peut estimer que les passoires énergétiques se vendent aujourd'hui 15 % moins chères. Et la différence de prix entre bons et moins bons PEB va continuer à s'accroître vu les obliga-

tions en matière de rénovation des bâtiments.” Quand on observe les chiffres fournis par Smart-Block sur la différence de rendement dans une même commune entre des appartements ayant un bon et un mauvais score PEB, la meilleure rentabilité de ces derniers se confirme. “Un appartement avec une mauvaise PEB possède une valeur inférieure à un immeuble ayant une bonne PEB, lance Alexandre Verdonck. Si le loyer est moins élevé, la différence de loyers entre les deux est marginale car un mauvais score PEB n’est pas encore un frein à la location. Ce qui signifie que le rendement est plus attractif sur les immeubles ayant de mauvaises PEB. Reste que sur le long terme, ce ne sera pas nécessairement une bonne affaire car il faudra inclure des travaux de rénovation et des indexations de loyers moins importantes.” Un constat précisé par Éric Verlinden : “Avec un immeuble neuf, il faut inclure la TVA ce qui fait grimper le prix d’achat. Pour les investisseurs avisés, qui souhaitent obtenir un rendement de 5 à 5,5% frais d’acte en main, seule la rénovation permet d’y accéder. La plus-value sera plus importante. Le score PEB sera ensuite important pour louer ses appartements.”

Commune	Score PEB	Rendement (en %)
Andenne	Mauvais	6,09
	Bon	5,05
Anderlecht	Mauvais	5,82
	Bon	5,31
Arlon	Mauvais	5,9
	Bon	4,32
Bruxelles	Mauvais	5,7
	Bon	4,86
Charleroi	Mauvais	7,72
	Bon	6,84
Evere	Mauvais	5,46
	Bon	5,12
Gembloux	Mauvais	5,9
	Bon	4,48
Gent	Mauvais	4,28
	Bon	3,58
Ixelles	Mauvais	4,5
	Bon	4,24
Knokke	Mauvais	2,22
	Bon	1,98
Liège	Mauvais	5,73
	Bon	5,04
Molenbeek	Mauvais	5,73
	Bon	5,94
Mons	Mauvais	6,34
	Bon	5,28
Mouscron	Mauvais	5,58
	Bon	5,13
Namur	Mauvais	5,11
	Bon	4,21
Nieuport	Mauvais	2,8
	Bon	3,11
Nivelles	Mauvais	4,96
	Bon	4,51
Ottignies-LLN	Mauvais	3,85
	Bon	3,79
Schaerbeek	Mauvais	6,06
	Bon	5,09
Seraing	Mauvais	6,13
	Bon	5,37
Tournai	Mauvais	5,73
	Bon	4,75
Uccle	Mauvais	4,54
	Bon	4,33
Verviers	Mauvais	5,97
	Bon	5,4
Waterloo	Mauvais	4,59
	Bon	3,61
Wavre	Mauvais	5,36
	Bon	4,35
Woluwe-St-Lambert	Mauvais	4,69
	Bon	4,43

SOURCE : SMARTBLOCK (TOUS TYPES D'APPARTEMENTS)

une maison sera plus coûteuse car les charges ne sont pas réparties entre les unités. La mise de départ nécessaire sera également plus élevée.”

3 Choisir un rendement élevé, le choix de la facilité

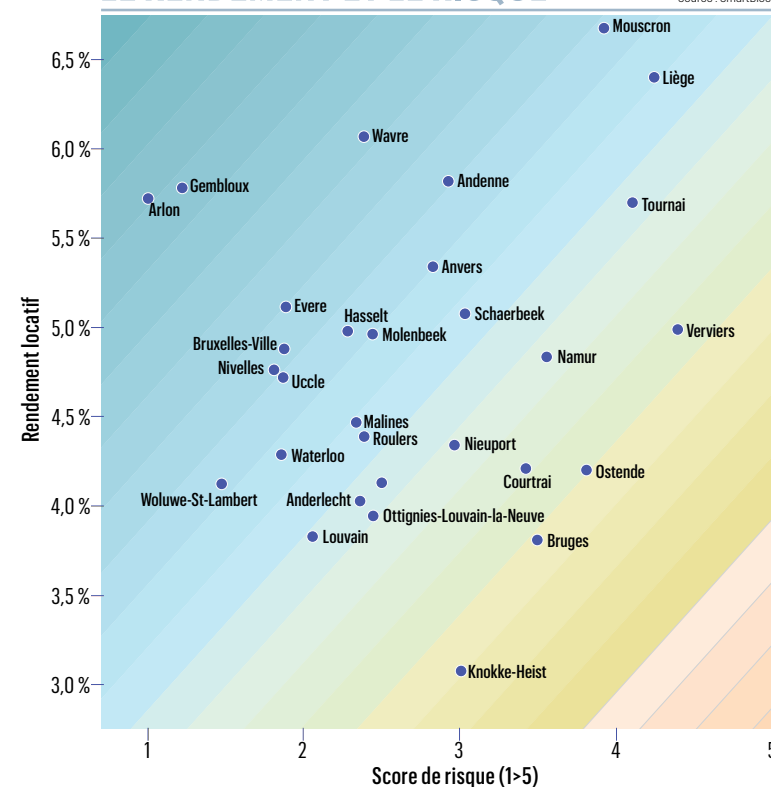
Charleroi, Mons, Schaerbeek ou Andenne : dans les 25 communes que nous avons sélectionnées, il s'agit de celles où il est possible d'obtenir le meilleur rendement brut via un appartement. On y dépasse les 6 % pour un bien dont le PEB est inférieur à C. Reste que se ruer dans ces communes sans analyser le contexte global revient à se tirer une balle dans le pied. "Le marché immobilier actuel exige d'aller plus loin dans l'analyse", relève Alexandre Verdonck. Car si ces investissements s'avèrent rentables de prime abord, ils comprennent une part de risque non négligeable. Vide locatif, retards de paiements ou encore tensions avec les locataires font partie du modèle de gestion locative qui accompagne le plus souvent ces logements à haut rendement. Une information qui est rarement prise en compte tant elle est difficile à appréhender et à calculer. C'est pour cette raison que nous avons demandé à SmartBlock de reprendre son indice composite mêlant, pour chaque commune, la croissance démographique, le revenu médian des ménages, le taux de vacance du parc immobilier et la répartition entre locataires et propriétaires. Il en ressort que, sur une échelle de 1 à 5, Charleroi, Seraing, Verviers, Liège, Tournai, Mons et Mouscron présentent les risques locatifs les plus élevés. À l'autre extrémité, Arlon, Gembloux, Woluwe-Saint-Lambert, Nivelles,



DEICA IMAGE

PRENDRE EN COMPTE À LA FOIS LE RENDEMENT ET LE RISQUE

Source : SmartBlock



⬆️ **LE MARCHÉ EXISTANT** est à l'équilibre en matière de prix. Si le prix demandé est juste, la vente se conclut rapidement.

Waterloo et Uccle offrent les plus grandes garanties quant à la qualité des locataires et les plus belles perspectives de développement démographique.

4 Mélangez le tout et choisissez votre investissement idéal

Pour un investisseur en immobilier locatif, l'intérêt de disposer de deux indicateurs clés comme le rendement et le risque locatif est une plus-value qui permet de clairement se positionner en fonction de son profil d'investisseur et de ses affinités. Car quand on croise ces deux indicateurs, il en ressort théoriquement les meilleures combinaisons possibles. Pour l'heure, elles sont à relever à Arlon, Gembloux et Wavre. "Ce sont des villes où les projets immobiliers se multiplient, proches de dessertes de transports en commun et qui disposent également d'un centre-ville attractif ou qui est en passe de le redevenir", relève Alexandre Verdonck. Etonnamment, Knokke-Heist est la moins bonne option puisque la commune possède le plus faible rendement brut des villes sélectionnées (3 %) et un score de risque locatif modéré (3/5). Il s'agit donc avant tout d'un placement plaisir. Les investisseurs les plus aventureux se tourneront par contre vers Mouscron, Liège et Tournai, qui combinent rendement et risque locatif élevés. La plupart des autres communes belges que nous avons sélectionnées offrent un rendement acceptable vis-à-vis du risque. Investir à Evre, Bruxelles-Ville, Nivelles, Uccle ou Waterloo semble, par exemple, être un choix prudent et raisonnable, où l'on peut y faire les meilleures affaires sans prendre trop de risques. **1**