



Dans le cadre d'un investissement immobilier, est-il préférable de jouer la carte de la sécurité ou de prendre des risques pour augmenter sa rentabilité? Nous faisons le point.

Appartement, garage, kot ou maison de vacances, quel est le meilleur investissement?

SÉRIE D'ÉTÉ LES DILEMMES DE L'IMMO

Vous voulez réaliser un investissement locatif mais vous hésitez sur plusieurs points? Nous vous aidons à trancher.

> 02/07 Neuf ou ancien? > 09/07 Studio ou trois chambres? ⇨ **16/07 Résidentiel ou immo de niche?** > 23/07

Immeuble de rapport ou unités distinctes?

> 30/07 Cash ou emprunt? > 06/08 Ardenne ou Côte? > 13/08 Gestion propre ou gestion pro?

> 20/08 Pleine propriété ou achat scindé?

> 27/08 Physique ou papier?



© FILIP YSENBAERT

EWA KUCZYNSKI

Place ou box de parking, kot, résidence de vacances... Certains investisseurs en immobilier n'hésitent pas à sortir des sentiers battus pour tenter d'augmenter leur rendement locatif. De fait, l'immobilier «de niche» a fortement grimpé ces dernières années en raison du boom de l'immobilier classique. Les prix des biens ont augmenté, ce qui a pesé sur le rendement. Certains investisseurs se sont alors tournés vers des solutions alternatives leur

promettant des rendements plus élevés. Mais l'immobilier de niche est-il réellement plus rentable que le résidentiel classique? Au-delà des promesses, quels sont les risques encourus?

Par quoi commencer?

Selon Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide, il vaut mieux privilégier l'immobilier traditionnel pour un premier investissement. «L'immobilier de niche, comme le terme le sous-entend, est plus particulier, moins liquide, et sera aussi, par nature, plus risqué», explique-t-il.

Nicolas Jaquet, co-CEO de Own Group, se montre quant à lui plus nuancé. D'après lui, il n'y a pas de règle, tout dépendra du profil de l'investisseur, des risques qu'il est prêt à prendre et des opportunités qui se présentent à lui: «Lorsque l'on songe à faire un investissement immobilier, il faut toujours veiller à ce que le bien soit liquide. Il faut se demander si, une fois le bien en sa possession, on pourra trouver facilement un locataire et si, dans un futur proche ou éloigné, le jour où l'on décide de s'en séparer, on trouvera aussi facilement un acquéreur», poursuit-il. Il faudra donc veiller à ce que votre actif ait suffisamment de

potentiel pour éventuellement «changer votre fusil d'épaule» et revenir à un actif plus «classique» si la demande pour votre type de bien diminue.

Les garages: l'inconnue de l'électrique

Autrefois, acheter un garage était un «must» en matière d'investissement (petit budget, peu de frais, etc.). Mais face à un parc automobile qui s'électrifie et des habitudes de mobilité qui évoluent, les experts se montrent plus prudents. «On ignore encore si, dans les années à venir, il y aura moins de voitures par rapport au nombre de garages existants. On ne sait pas non plus à ce stade si les gens auront davantage besoin de parking ou non, au regard de l'électrification des véhicules», explique Adrian Devos.

Pour Nicolas Jaquet, ce type de bien est en perte de vitesse: «À moins d'acquérir un garage dans un quartier où la demande est et restera forte, c'est un investissement que je ne recommande pas. Quand on investit, on veille à ce que l'actif dans lequel on place ses fonds réponde à la demande actuelle, mais aussi à la demande à venir. Ce qu'on ne peut garantir avec un garage», explique-t-il.

Les kots: la concurrence fait rage

Le marché des kots s'est quelque peu modifié ces dernières années. L'arrivée de gros opérateurs a transformé le paysage concurrentiel, et les étudiants sont de plus en plus exigeants.

Le choix du quartier est dès lors primordial, car acquérir un bien dans une ville étudiante ne vous garantira pas une meilleure rentabilité: «C'est très variable, on peut avoir des rendements de 3,5% alors que, par exemple, près de l'ULB à Bruxelles, le rendement pourra atteindre jusqu'à 6%, voire plus, mais il y aura un turnover importants», explique Nicolas Jaquet.

Il y a néanmoins quelques exceptions. Même si les loyers semblent très élevés à Bruxelles, cela ne signifie pas que le rendement y est systématiquement meilleur. Selon Smart-Block, spécialistes des données sur le marché de l'immobilier, les rendements les plus faibles s'observent dans les communes où le prix de l'immobilier est en moyenne plus élevé, donc à Bruxelles: Woluwe-Saint-Lambert (4,34%), Etterbeek (4,36%), Ixelles (4,37%) ou Uccle (5,08%). À l'inverse, les meilleurs rendements s'obtiennent à Mons (8,55%), Anderlecht (7,02%), Namur (6,76%) ou Liège (6,74%) où le prix de l'immobilier est plus bas.

L'immobilier «géré»: attention à l'opérateur

Il existe plusieurs types d'immobilier gérés par un opérateur: les résidences services pour seniors, les résidences de tourisme en Belgique ou à l'étranger, les hôtels, les résidences étudiants, etc.

Selon les experts que nous avons interrogés, assurer la rentabilité de votre investissement locatif est la priorité.

Deux cas de figure sont alors possibles. Premièrement, vous pouvez acquérir une chambre ou un appartement au sein de cette résidence. Le bien sera alors principalement géré par un opérateur. Ce type d'acquisition comporte des avantages et des inconvénients: «Le risque est intimement lié à l'opérateur qui exploite la résidence. Si l'opérateur a un risque réputationnel (cf. les maisons de repos Orpea), le bien peut perdre beaucoup de valeur. En revanche, si vous tombez sur une personne compétente, l'expérience peut être tout à fait satisfaisante. Certaines sociétés proposent même un rendement garanti, ce que l'on ne propose en général pas dans l'immobilier classique», explique Adrian Devos.

Autre possibilité: acquérir le bâtiment dans son intégralité. Une solution bien plus avantageuse, mais qui est onéreuse et demande un minimum de logistique: «On est maître chez soi, on peut agir rapidement et optimiser son bien sans rendre de comptes à qui que ce soit, on a plus de marge de manœuvre, on fait aussi une économie d'échelle relative, car on achète plus de mètres carrés, mais il faut avoir les moyens de le faire. Et dans certains cas, comme pour un hôtel par exemple, il vaut mieux confier la gestion à un professionnel», explique Nicolas Jaquet.

Le co-living: tous vos œufs dans le même panier

Investir dans un immeuble de rapport est l'idéal si vous avez un budget élevé. Ce type de bien pourra éventuellement être converti en espace de co-living. L'habitation, meublée, se décompose en espaces privatifs (chambres) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, SPA, espace de coworking, terrasse...). Cette option présente néanmoins un inconvénient en ce sens que, au-delà de toute la gestion, l'investissement, relativement important, se concentre sur un seul et même bien. Le risque n'est donc pas dilué.

PUBLICITE

IMMO BROWN
KNOKKE-ZOUTE

Your established partner for luxury real estate in Knokke(-Zoute)

Sparrendreef 80, Knokke-Zoute | 050 620 820 | immobrownsknoke.be