L'Echo
Immo

Rendement juteux, liquidité et reconversion, la colocation a de plus en plus de succès auprès des investisseurs. Mais attention aux taxes et autres réglementations.

Ce qu'il faut savoir avant d'investir dans une colocation

MATHILDE RIDOLE

Cohabs, Ikoab, Colive, ShareHome Brussels, Colochousing… Ces entreprises spécialisées dans le coliving sont chaque année un peu plus nombreuses à conquérir les principales villes belges. Leur concept: acheter des maisons unifamiliales, les rénover et les louer à des jeunes travailleurs (internationaux) à la chambre, tout en proposant une série de services divers.

Rien qu'à Bruxelles, le coliving représente 400 nouvelles chambres par an, selon les données d'une étude menée par Brussels Studies. Et tout le monde s'en mêle, au vu du succès croissant pour ce produit de niche: développeurs, fonds d'investissements, mais aussi les politiques qui tentent depuis quelques années d'encadrer ce marché.

Le rendement pour des colocations, en principe plus élevé que pour du résidentiel classique, fait aussi les yeux doux aux investisseurs particuliers. Voici les clés pour se lancer.

Maison ou appartement?

«On parle souvent de colocation dès lors que le logement propose trois chambres, car c'est à partir de là que l'écart de loyer par rapport à du résidentiel classique devient intéressant, mais il

en 2021, estimant que le coliving met une pression sur les prix de l'immobilier locatif, le loyer à la chambre étant, toutes choses égales par ailleurs, plus élevé que pour un lot complet.

Le coliving «n'est pas une tendance éphémère et constitue une nouvelle niche d'investissement immobilier», expliquait, en outre, Ans Persoons (Vooruit), l'échevine de l'Urbanisme à la Ville de Bruxelles.

Quelles taxes?

Les propriétaires particuliers de colocations ne sont pas taxés de la même manière que les sociétés de coliving. Néanmoins, les communes les plus «envahies» par ce produit à haut rendement adoptent progressivement de nouvelles taxes pour freiner les investisseurs en immobilier.

La Ville de Bruxelles applique une taxe «sur les logements garnis, considérant que l'offre de logements génère des dépenses supplémentaires pour la Ville au niveau de la sécurité, de la gestion des déchets et de l'infrastructure; qu'il est donc légitime de financer une partie de ces dépenses par le produit de la taxe», explique le conseil communal dans son arrêté.

Par logement garni, la commune entend toute villa, maison ou appartement, studio,

résidentiel classique devient intéressant, mais il est tout à fait possible de louer en colocation un appartement de deux chambres», souligne Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide, une société de conseil en investissement immobilier.

Où investir?

Les communes d'Ixelles, Etterbeek, Schaerbeek, Saint-Gilles et Bruxelles-Ville concentrent la plus grande offre de co-living, car la demande y est également élevée notamment en raison de la proximité avec les institutions européennes.

Mais ces communes encadrent progressivement ce marché qui a le vent en poupe. Ixelles, Saint-Gilles et Bruxelles-Ville ont pris les devants

toute villa, maison ou appartement, studio, chambre réservés à l'usage exclusif du locataire et/ou de l'occupant, équipé du mobilier nécessaire pour se loger et incluant, le cas échéant, des services de type hôtelier moyennant un supplément de prix. Le taux de l'impôt est fixé à 243 euros par logement garni pour 2023.

À Schaerbeek, la taxe entrant en vigueur est celle sur la mise à disposition et location de chambres et appartements. Le taux annuel par chambre y est fixé à 611,83 euros.

«Le nouveau règlement régional d'urbanisme (RRU), qui devrait entrer en

Investir dans une colocation permet, entre autres, d'élargir le spectre des candidats locataires. © BELGAIMAGE

«On parle souvent de colocation dès lors que le logement propose trois chambres, car c'est à partir de là que l'écart de loyer par rapport à du résidentiel classique devient intéressant.»

ADRIAN DEVOS
COFONDATEUR DE BUYERSIDE

vigueur courant de l'été à Bruxelles, risque d'être plus contraignant pour ceux qui souhaitent investir dans une maison et y réaliser des travaux nécessitant un permis pour la transformer en colocation. Il vaudrait donc mieux ne pas attendre pour se lancer dans un tel projet», conseille le cofondateur de BuyerSide.

Quel rendement?

Le rendement d'une colocation se calcule en net plutôt qu'en brut, «car les loyers comprennent souvent directement les charges, taxes et frais d'entretien spécifiques à une colocation», explique Adrian Devos, qui chiffre à environ 4,5% le rendement net d'une colocation.

Le résidentiel classique offre, quant à lui, environ 3,5% net.

«Si vous louez un appartement trois chambres au prix de 600 euros (hors charges) par chambre, le loyer total est de 1.800 euros, alors qu'en louant le même bien à un ménage, le loyer s'élèverait plutôt à 1.500 euros», illustre-t-il.

Les avantages... et les inconvénients

Investir dans une colocation permet d'élargir le spectre des candidats locataires. «Il y a moins de demandes de la part de familles pour des appartements trois ou quatre chambres ou de grosses maisons. En proposant ce type de bien à la colocation, le bailleur a plus de chances de louer rapidement son immeuble, ce qui rend le bien plus liquide», analyse Adrian Devos. Et si les réglementations et taxes se durcissent, il est également possible de reconvertir le bien en le louant à un ménage en retombant dans du résidentiel classique. «Attention dès lors de ne pas avoir acheté un bien, déjà loué en colocation, trop cher par rapport à ce que vaudrait le bien en location classique. Vous risquez de ne pas avoir assez de rendement en cas de reconversion en location classique», prévient Adrian Devos.

«Le bail de colocation (en Wallonie et à Bruxelles, NDLR) est une aubaine pour l'investisseur. Car le plus difficile à gérer étant la rotation, ce bail prévoit que les colocataires sont solidaires entre eux et sont donc contraints de trouver eux-mêmes un nouveau coloc' en cas de départ. Autrement dit, ils font le boulot d'un gestionnaire. En outre, cette contrainte dans le chef des locataires permet de limiter les risques de vide locatif», souligne le spécialiste.

Mais cette rotation a des conséquences. Les déménagements, plus nombreux, ainsi que le public, plus jeune et souvent plus festif qu'une famille avec enfants, «fait qu'ils sont moins attentifs, ce qui engendre plus souvent des frais d'entretien», met en garde Adrian Devos.

PUBLICITÉ

Combien coûte **l'immobilier**