Avec un rendement en baisse, le marché du logement étudiant se fait doubler par la colocation, qui offre plus de possibilités.

Investir dans le kot de votre enfant n'est pas toujours une bonne idée

MATHILDE RIDOLE

Chaque année, la pénurie des logements étudiants provoque une augmentation des prix des loyers. Kotkompas 2022, l'étude annuelle sur le marché du logement étudiant de Stadim (bureau de conseil en investissement immobilier) et de Diggit Studentlife (gestionnaire de kots) va également dans ce sens: «Tant qu'il y aura trop peu de kots, la tendance à la hausse des prix ne pourra pas être inversée», pointe l'analyse.

Les chiffres sont éloquents. Rien qu'à Gand – qui compte aujourd'hui pas moins de 81.000 étudiants, et qui est la deuxième ville étudiante du pays après Bruxelles– il manque pas moins de 10.000 chambres. La situation est similaire dans d'autres villes comme Bruxelles ou encore, à Louvain. Pourtant, d'ici à 2030, la population étudiante devrait compter 606.000 étudiants, contre 507.000 pour l'année académique 2021-2022.

C'est donc le parcours du combattant pour trouver un logement correct et de surcroît, à un prix abordable, pour sa progéniture.

Vous avez loupé le coche cette année? Vous envisagez peut-être d'acheter un kot pour loger correctement votre enfant l'année prochaine. Ou peut-être que vous envisagez tout simplement d'investir dans ce marché de niche, où la demande surpasse l'offre? Mais est-ce une bonne idée?

Dissociez l'émotionnel du rationnel

L'expert en investissement immobilier Nicolas Vincent (BuyerSide) recommande de faire la part des choses entre l'aspect «investissement» et l'aspect «affectif». «Vous pouvez acheter un kot à Louvain-la-Neuve pour les études de votre enfant, mais celui-ci peut décider d'étudier à Bruxelles, Liège ou même à l'étranger», illustre-t-il.

Frederik Boumans, partenaire chez Stadim, estime quant à lui que l'investissement dans un kot peut être réussi, pour autant que l'investisseur ait réalisé une «étude de marché approfondie, notamment sur le plan financier». «Il faut prendre en compte tous les éléments tels que le prix d'achat, le taux actuel et les frais annexes (TVA/droits d'enregistrement, NDLR)». Le travail de gestion, la rotation des locataires et les frais d'entretien, souvent plus élevés pour un logement étudiant que pour du résidentiel classique, doivent aussi être intégrés aux calculs. De fait, les baux sont de courte durée et les locataires sont parfois moins soigneux.

«Il faut également mettre dans la balance le fait que si vous n'êtes pas propriétaire du logement dans lequel réside votre enfant durant ses études, vous devrez payer un loyer qui tombera dans les poches de quelqu'un d'autre», pointe encore Frederik Boumans.

LE LOYER D'UN KOT EST PLUS ÉLEVÉ À BRUXELLES

Prix moyens des loyers hors charges (en euros par mois)

Région	Types de kots: Chambre	Chambre+ salle de bain	Studio	Prix moyen d'un kot par Région
Bruxelles	435	580	605	525
Flandre	350	455	535	450
Wallonie	360	365	460	400
Moyenne belge	360€	430€	510€	440€

Source: Kotkompas

> **«Il faut faire la part des choses entre l'aspect 'investissement' et l'aspect 'affectif'.»**
>
> NICOLAS VINCENT
> CONSEILLER EN INVESTISSEMENT IMMOBILIER (BUYERSIDE)

Un rendement de moins en moins intéressant

Vous achetez un logement étudiant? Que vous le louiez directement, ou que vous attendiez que votre enfant ait terminé ses études pour le mettre en location, le rendement ne sera pas si juteux. Il n'a d'ailleurs cessé de baisser ces dernières années et la hausse des taux d'intérêt n'a pas amélioré les choses.

«Pour une unité étudiante individuelle, les rendements bruts fluctuent entre 3 et 3,5%», chiffre Kotkompas. Les investisseurs professionnels qui se positionnent sur de grands projets et qui achètent en bloc peuvent, quant à eux, espérer entre 4,5 et 5,5% de rendement brut. Pour obtenir le rendement net, il faut enlever toute une série de frais (frais d'entretien, impôts, frais annexes, vides locatifs éventuels, etc.).

«Je ne conseillerais pas à un particulier de réaliser une opération pour un rendement brut inférieur à 4,5%, alors qu'un logement étudiant demande plus de gestion qu'un logement résidentiel», ajoute Nicolas Vincent. En effet, de tels rendements sont aujourd'hui similaires à ceux du marché résidentiel classique, qui oscillent autour des 4% bruts.

Prix d'achat et loyer

En outre, le prix d'un kot est aujourd'hui similaire à celui d'un studio ou à celui d'un appartement une chambre.

«Le prix d'un logement étudiant varie entre 60.000 euros dans le sud du pays pour de l'ancien, et 200.000 euros dans les villes les plus chères pour un kot neuf, situé dans une résidence avec de nombreux services», indique Frederik Boumans.

Quant aux prix des loyers des kots en Belgique, en 2022, la moyenne s'élevait à:

- 360 euros par mois pour une chambre;
- 430 euros par mois pour une chambre avec sanitaires;
- 510 euros par mois pour un studio (chambre, sanitaires et kitchenette);
- Les prix sont néanmoins plus élevés dans la capitale: 435 euros par mois pour une chambre, 580 par mois si vous ajoutez les sanitaires, et 605 euros par mois pour un petit studio.

Ces chiffres seront sensiblement plus élevés pour 2023: «Pour cette rentrée académique (septembre 2023), des indexations de loyers de 5 à 10% sont constatées, en ligne avec l'inflation actuelle, qui s'ajoute à la forte inflation de l'année précédente», pointe encore Frederik Boumans.

La colocation, un meilleur plan?

Au vu de la pénurie actuelle des biens, investir dans un logement étudiant permet de trouver assez facilement un locataire. Mais le public cible reste limité, puisque ces logements ne s'adressent qu'à un seul profil de locataire. Un studio offre plus de souplesse.

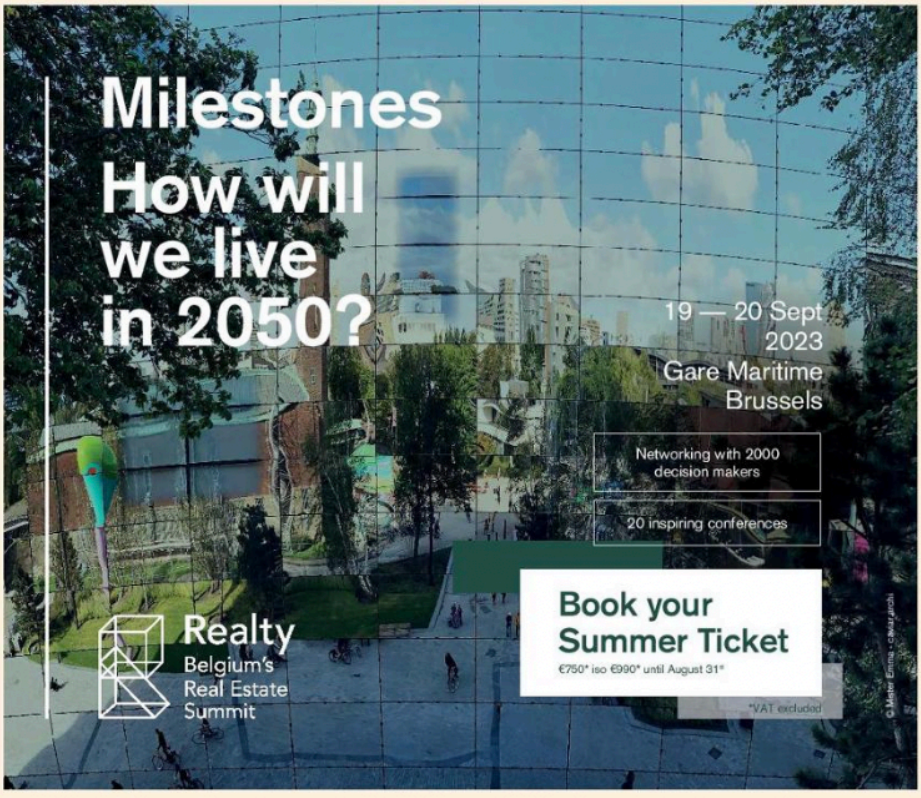
«Si l'investisseur en a les moyens, un appartement de deux ou de trois chambres, voire une petite maison, offre une autre possibilité au propriétaire: louer des chambres à l'unité à des étudiants mais aussi à des travailleurs, voire à un ménage. C'est une option qui est assez flexible pour l'investisseur, car il peut un jour arrêter la colocation», explique Nicolas Vincent.

L'investissement est alors plus liquide: il répond à une plus grande demande et offre plus de souplesse au bailleur, ce qui limite également les risques de vide locatif.

Le rendement d'une colocation est aussi plus élevé. Par exemple, pour un appartement trois chambres de 350.000 euros, soit 400.000 euros tout frais compris, l'investisseur obtiendra un rendement brut de 3,6% dans le cas d'une location «classique» pour un loyer de 1.200 euros par mois.

S'il loue son bien meublé, le rendement grimpera à 4,2% (1.400 euros par mois de loyer) et même à 4,8% dans le cadre d'une colocation (1.600 euros par mois de loyer).

PUBLICITÉ



Combien coûte **l'immobilier** dans votre commune?

Scannez le QR code ci-dessous ou surfez sur lecho.be/prix-immobilier