

lesoirimmoo

LE SOIR

Investir dans la brique, toujours le bon plan ?



Investir dans le marché locatif est un réflexe pour beaucoup de Belges, mais entre les exigences énergétiques et autres normes qui se durcissent, il devient plus difficile pour les petits investisseurs de trouver l'équilibre financier et la tranquillité qu'ils recherchent. Dans ce contexte, ceux qui se détournent de la brique sont toutefois moins nombreux que ceux qui revoient ou adaptent leur stratégie d'investissement... **P. 2 & 3**

L'immobilier reste pour beaucoup une valeur refuge dans laquelle il est intéressant d'investir son argent. Sans doute l'est-il un peu moins aujourd'hui. © PIERRE-YVES THENPONT.



ServiPools.be
PISCINES • WELLNESS

Plus d'info au 071/25 35 28 ou sur info@servipools.be

Des contraintes, mais aussi des opportunités pour les petits investisseurs

Entre la réforme du bail à Bruxelles, la hausse des taux d'intérêt, les normes énergétiques qui se durcissent, etc., investir en immobilier devient de plus en plus complexe et coûteux. Au point de ne plus en valoir la peine pour les particuliers ? Le contexte est certes moins porteur qu'il y a quelques années, mais l'on observe aussi plusieurs signaux favorables aux investisseurs ces derniers mois.

MARIE-EVE REBTS

C'est bien connu : le Belge aime la brique et la considère comme une valeur sûre pour placer son argent. Selon le dernier Baromètre des investisseurs d'ING, 53 % des investisseurs particuliers estiment en effet que les prix de l'immobilier ne baisseront jamais. Cette confiance contribue à expliquer le fait qu'un Belge sur dix est multipropriétaire, et que le marché locatif belge compte de nombreux bailleurs particuliers. Mais pour combien de temps encore ? C'est une question que l'on peut légitimement se poser, non seulement parce que de plus en plus d'acteurs professionnels débarquent sur le marché belge, mais aussi parce que les évolutions des dernières années ne favorisent pas forcément les petits investisseurs. « Par rapport à il y a cinq ou dix ans, il est devenu un peu plus difficile d'investir dans l'immobilier, notamment parce que les biens de qualité se font plus rares », estime Gaëtan Breuls, fondateur et gérant de Locustone, bureau de conseils et d'accompagnement en achat immobilier.

« Il y a dix ans, il y avait en effet moins de réglementations et l'on était beaucoup moins regardant par rapport à la PEB (Performance énergétique des bâtiments, NDLR). » La lettre indiquée sur ce fameux certificat PEB prend en effet de plus en plus d'importance auprès des locataires et des autorités. Comme l'ont laissé entrevoir les interdictions d'indexer les biens les plus énergivores durant la crise énergétique en 2022-2023, le niveau PEB devrait servir de base à des normes de plus en plus contraignantes dans les prochaines années. A Bruxelles par exemple, il est question d'imposer aux logements un niveau PEB minimum de E en 2033 et de C en 2045. La Wallonie vise quant à elle à imposer progressivement un label C minimum d'ici 2034 pour les biens mis en location pour la première fois, et un niveau équivalent d'ici 2036 pour les biens déjà loués qui changent de locataire.

La plupart de ces mesures n'ont pas encore été implémentées concrètement mais les échéances pourraient arriver très vite, ce qui impacte déjà certains bailleurs. « On commence à voir de plus en plus de propriétaires qui revendent leur bien car ils n'ont pas les moyens de le rénover et ils savent qu'ils s'exposent à des problèmes s'ils continuent à le louer », observe Gaëtan Breuls. « En général, soit ils achètent plus petit après avoir revendu, soit ils sortent de l'investissement immobilier. Ces situations sont toutes-fois évitables car, souvent, ces gens ont acheté leur bien quand la PEB n'était pas prise en compte, et ils ont laissé les choses aller en ne faisant pas de travaux de mise à jour. »

Les normes énergétiques sont donc contraignantes mais les investisseurs peuvent les anticiper voire en tirer parti pour valoriser leur bien, ce qui n'est pas forcément le cas d'autres mesures. Patrick Willems, Secrétaire général du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires (SNPC-NEMS), souligne par exemple que « la législation a beaucoup évolué ces cinq dernières années – surtout à Bruxelles. Jusqu'à présent, elle avait toujours été organisée dans le respect de l'équilibre entre les parties, or, ici, les modifications apportées sont essentiellement à charge du bailleur et donnent plus de pouvoir au locataire ». Comme d'autres observateurs ou parties prenantes, Patrick Willems pointe notamment du doigt la réforme du bail bruxellois, que beaucoup estiment être majoritairement en faveur du locataire. « La procédure de justice en cas d'expulsion a par exemple été allongée avec de nouveaux délais et démarches, dont un moratoire hivernal qui s'est ajouté. Cela signifie qu'en fonction du moment où le locataire arrête de payer, il peut s'écouler jusqu'à dix mois avant que le propriétaire puisse expulser quelqu'un qui ne paie pas. Or on sait que, souvent, dans ces cas-là, les deux parties sont en mauvais termes et le locataire n'entretient plus le logement... »

« Chaque niveau de pouvoir taxe la brique »

Le Secrétaire général du SNPC-NEMS signale aussi d'autres nouvelles contraintes comme « les grilles qui visent à cadencier les loyers et mettent des conditions sur les primes à la rénovation », ou encore les taxes de plus en plus nombreuses et élevées : « Aujourd'hui, chaque niveau de pouvoir taxe la brique car, contrairement à une entreprise ou un compte, on ne peut pas déplacer un immeuble belge à Monaco. On a tendance à montrer du doigt le propriétaire comme quelqu'un qui s'enrichit mais, avant de toucher un loyer, il a été imposé à six ou sept niveaux, puisqu'il a payé des taxes sur les revenus grâce auxquels il a acheté le

bien, des droits d'enregistrement, une TVA sur des éventuels travaux, un pré-compte immobilier qui ne cesse d'augmenter, etc. » La possible future coalition fédérale Arizona a par ailleurs évoqué la possibilité de taxer les loyers réels, une proposition déjà mise sur la table il y a quelques années. Selon Patrick Willems les calculs semblent démontrer que cette mesure pourrait être favorable aux propriétaires ayant un seul bien loué, à condition que ceux-ci aient une gestion comptable de leur location. « Il faut veiller à ne pas trop complexifier la tâche des petits propriétaires pour qu'ils conservent une place sur le marché de la location », estime le Secrétaire général du SNPC-NEMS. « Ces bailleurs sont im-



Le fait qu'une partie de l'immobilier locatif belge soit entre les mains de particuliers apporte une stabilité au marché. © PIERRE-YVES THEPONT.

portants parce qu'ils utilisent leur argent dans l'économie belge, dans nos commerces, etc., et ils apportent un certain équilibre sur le marché du logement. Ils ont en effet une approche beaucoup plus humaine que les professionnels et cherchent davantage l'équilibre financier et la bonne entente avec leurs locataires plutôt qu'un rendement maximum. D'ailleurs, la grande majorité d'entre eux n'indexe pas systématiquement leur loyer. »

Un moment propice pour investir

Le fait qu'une partie de l'immobilier locatif belge soit entre les mains de particuliers apporte par ailleurs une stabilité au marché, car ceux-ci ont tendance à être moins radicaux dans leurs décisions que les acteurs professionnels, notamment en période de crise. Selon Gaëtan Breuls, il n'y a pas de quoi craindre une éventuelle disparition de ces investisseurs : « On voit hélas que pour tout type d'acquisition immobilière, l'accès à la propriété devient de plus en plus compliqué car il faut davantage de moyens financiers. Malgré cela, il y aura toujours des investisseurs privés dans l'immobilier car cela reste une valeur sûre. La brique garantit en effet un placement sécurisé et qui prend de la valeur avec le temps, et elle a deux avantages uniques : d'une part, elle offre la possibilité d'utiliser le levier bancaire pour réaliser un investissement plus conséquent, et d'autre part, elle permet que le loyer génère un revenu régulier ou allège la

charge mensuelle jusqu'à ce que le crédit soit payé. »

Il semblerait par ailleurs que, malgré les contraintes qui se sont ajoutées dernièrement, le moment soit particulièrement propice pour investir dans la brique. Après plusieurs années d'envol des prix de vente et de hausses des taux d'intérêt qui rendaient le financement trop cher par rapport aux loyers qu'on pouvait percevoir, « c'est le parfait moment pour revenir en immobilier », estime en effet Adrian Devos, cofondateur et Managing director de Buyerside, société de conseil à l'acquisition immobilière. « Cela fait plusieurs mois que les taux se stabilisent autour de 3 % et les économistes s'accordent à dire que cela va durer. Les prix de l'immobilier ont par ailleurs baissé d'environ 15 % par rapport aux années covid où ils étaient au plus haut, donc on se trouve clairement au creux de la vague et c'est le moment d'investir avant que les prix remontent. »

Plusieurs éléments risquent en effet de contribuer à la hausse des tarifs de l'immobilier dans les mois à venir : la confiance retrouvée des acheteurs, le retour des investisseurs ou encore la baisse des droits d'enregistrement en Wallonie. On s'attend en effet à ce que celle-ci ramène davantage de concurrence sur le marché immobilier, ce qui a toujours eu pour conséquence de faire monter les prix. Malgré les contraintes législatives et fiscales avec lesquelles il va de toute façon falloir composer, la période actuelle n'est

Il faut veiller à ne pas trop complexifier la tâche des petits propriétaires pour qu'ils conservent une place sur le marché de la location

Patrick Willems

Secrétaire général du SNPC-NEMS



rtunités



conseils Comment bien investir ?

M.-E.R.

Bien que la stabilisation des taux et la baisse momentanée des prix rendent l'investissement immobilier plutôt favorable ces derniers mois, il n'est pas si simple de dégager un rendement locatif intéressant ni même de s'assurer une belle plus-value à long terme. Aujourd'hui, le particulier qui souhaite optimiser et sécuriser son investissement immobilier doit avant tout se pencher sur les performances énergétiques et il dispose de deux options : soit acheter du neuf/rénové, soit acquérir un bien à remettre aux normes. « Si l'on achète un bien moins cher avec un très mauvais PEB et qu'on fait des travaux intelligemment et en utilisant les primes, on peut obtenir un rendement de 5 à 5,5 % brut », estime Adrian Devos, cofondateur et *Managing director* de Buyside, société de conseil à l'acquisition immobilière. « Les normes que certains estiment contraignantes peuvent ainsi être utilisées pour créer de la valeur ajoutée. » Seul bémol : à moins d'être un professionnel du bâtiment, ce genre d'opération est souvent compliquée à gérer pour un particulier, et l'avantage financier n'est pas toujours au rendez-vous vu la hausse des coûts de rénovation. C'est pourquoi les petits investisseurs qui recherchent la tranquillité ont tout intérêt à investir d'emblée dans un bien déjà aux normes en matière énergétique. « Il n'est pas obligatoire pour cela d'aller vers le neuf où les prix d'achat sont élevés et les rendements bas : il existe aussi des appartements ou maisons entièrement rénovés dans le marché de la seconde main », précise Adrian Devos. « Cette option coûte évidemment plus cher à l'achat qu'un bien à rénover, mais on peut atteindre néanmoins un rendement brut de 4 à 4,5 % en moyenne. »

donc pas forcément défavorable à l'investissement immobilier pour les particuliers. D'autant plus que ces dernières années, la forte demande locative a permis une belle progression globale des loyers : selon Federia (Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique), les prix moyens ont grimpé de 8,6 % à Bruxelles entre 2022 et 2023, et de 4,3 % en Wallonie durant la même période. « Les investisseurs ont bien saisi qu'on s'oriente vers une augmentation du nombre de locataires sur le marché, ce qui signifie que les loyers vont augmenter et qu'il y aura une plus large possibilité de choisir son locataire », ajoute Gaëtan Breuls. « Avoir un chômage locatif est plutôt rare aujourd'hui, il faut presque le vouloir. Si l'on demande un loyer correct et que le bien est en bon état, il n'y a pas de raison qu'il ne se loue pas. »

Les prix de l'immobilier ont baissé d'environ 15 % par rapport aux années covid où ils étaient au plus haut, donc on se trouve clairement au creux de la vague et c'est le moment d'investir avant que les prix remontent

Adrian Devos

Cofondateur et « Managing director » de Buyside



Charleroi, Liège ou Namur ont des rendements locatifs bruts bien plus élevés que Bruxelles – 7 à 8 % contre 4 % – mais en analysant les dossiers, on se rend compte que le rendement net y est généralement égal si pas inférieur à celui de la capitale car, dans ces villes, il y a davantage de vides locatifs, de risques d'impayés ou de dégâts qui ne sont pas couverts par la garantie locative », précise Adrian Devos. « Bruxelles reste à mes yeux le marché le plus liquide et le plus dynamique d'un point de vue locatif, d'ailleurs, les bâtiments de nos clients se louent très vite. »

Éviter les hyper-centres

Il faut toutefois distinguer le croissant sud de Bruxelles, qui est une valeur sûre en matière de location, et le nord de la capitale, où les rendements sont potentiellement plus élevés mais les risques aussi. Qu'on oriente son investissement vers la capitale ou la Wallonie, Gaëtan Breuls recommande en tous les cas d'éviter les hyper-centres qui sont souvent plus précarisés et de viser les banlieues des grandes villes ou de petites villes « satellites » comme Gembloux ou Hannut. « Celles-ci ont l'avantage d'attirer beaucoup de jeunes travailleurs ou retraités et moins de personnes en situation de pauvreté, donc le risque locatif est moindre que dans les hyper-centres. Les loyers sont quant à eux identiques voire plus élevés et les prix d'achat plus faibles, ce qui permet une meilleure rentabilité. »

Enfin, le réflexe des investisseurs particuliers est généralement d'investir

dans un ou plusieurs appartements en copropriété, mais, si le budget le permet, il peut être plus intéressant d'acquérir un petit immeuble de rapport. C'est en effet une façon de faire des économies d'échelle, ou encore d'éviter les charges communes et frais de travaux qui peuvent être très élevés dans certaines copropriétés. « Dans des immeubles essentiellement composés de propriétaires occupants, on peut parfois subir des décisions de l'assemblée générale qui coûtent à l'investisseur mais n'améliorent pas la rentabilité de son bien. Si les copropriétaires décident par exemple de changer les boîtes aux lettres, il faut suivre », ajoute Adrian Devos. Investir dans un immeuble de rapport plutôt qu'un appartement permet aussi de ne pas être en concurrence directe avec des propriétaires occupants au moment de l'achat, ce qui peut impacter la rentabilité : « Les personnes qui cherchent un bien pour y vivre fonctionnent davantage au coup de cœur et ne font pas de calculs de rendement », fait remarquer Adrian Devos. « L'investisseur qui convoite le même bien que des occupants risque de payer plus cher que pour un immeuble qui n'intéresse que des investisseurs dont l'offre d'achat se base sur des calculs de risque et de rentabilité. »

A noter aussi que le résidentiel reste prisé en grande majorité par les investisseurs, mais, selon Gaëtan Breuls, il peut aussi être intéressant de se diversifier un peu, par exemple en choisissant un immeuble de logements avec une surface commerciale.

Si l'on achète un bien moins cher avec un très mauvais PEB et qu'on fait des travaux intelligemment et en utilisant les primes, on peut obtenir un rendement de 5 à 5,5 % brut

Adrian Devos

Cofondateur et « Managing director » de Buyside



Il n'est pas si simple de dégager un rendement locatif intéressant ni même de s'assurer une belle plus-value à long terme.

© PIERRE-YVES THIENPONT