

La localisation, point déterminant pour un bien d'investissement

Tout achat immobilier n'est pas forcément un bon investissement. Parmi les critères les plus importants pour ne pas se tromper: la localisation.

Texte: Mathilde Ridole

La localisation d'un bien d'investissement n'est pas quelque chose à prendre à la légère. Tous les conseillers en investissement immobilier vous le diront. «La localisation, c'est le b.a.-ba en immobilier. On peut avoir une villa au fin fond des Ardennes qui vaudra moins cher qu'un petit appartement en centre-ville. C'est le critère le plus important», martèle Nicolas Jacquet, cofondateur de OWN, société de conseil en investissement immobilier. Si un bien est mal situé, l'investisseur risque en effet d'avoir plus de difficultés à trouver un locataire et devra éventuellement faire face à du vide locatif, ce qui comprimera son rendement.

Mais le coronavirus a-t-il fait évoluer les besoins et critères concernant la localisation d'un bien d'investissement?

L'hypercentre et des espaces verts

Pour investir, le centre urbain reste un must. Plus on est proche des facilités, mieux c'est. Parmi ces facilités, on pense notamment aux artères commerçantes, écoles, transports, hôpitaux, crèches, etc.

«Il faut cibler une série de facilités qui vont être utiles au locataire, favorables pour fixer son choix. Les centres-villes sont donc une valeur sûre. La crise n'a fait que renforcer les normes déjà établies: l'hypercentre et ses commodités, tout en gardant une bonne qualité de vie», pointe Nicolas Jacquet.

«Les gens se sont rendu compte, suite à la crise sanitaire, qu'il fallait, encore plus qu'avant, avoir tout à proximité. Ils désirent avoir un maximum de facilités

au pied de leur immeuble. Il est donc important, en tant qu'investisseur, de viser des quartiers avec une âme, des commerces, de l'horeca, soit des quartiers établis», confirme Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide, société de conseil en investissement immobilier.

Le confinement étant passé par là, propriétaires occupants comme locataires recherchent aussi plus de «verdure». En plus d'être proche d'une série de services, l'investisseur doit désormais regarder la proximité de parcs et zones vertes aux alentours du bien, afin de coller à la demande et s'assurer de trouver facilement des locataires.

Le télétravail change (un peu) la donne

Pour le bureau d'expertise en immobilier Stadim, là où il était encore important de résider à proximité de son lieu de travail il y a quelques mois, cela est désormais moins nécessaire suite à la généralisation du télétravail.

«Les gens travaillent de plus en plus depuis leur domicile et cela va s'ancre à l'avenir. Il sera donc plus important de se trouver près de services et espaces verts que près de son lieu de travail», pointe Tim Leysen. Il ajoute: «La deuxième couronne des grandes villes comme Gand, Bruxelles et Anvers répond donc à ces besoins d'espaces verts et de proximité avec certaines commodités.»

Trois quartiers en devenir à Bruxelles

Adrian Devos et Nicolas Jacquet en sont convaincus: par son statut de capitale belge et européenne, Bruxelles reste un bon terrain de jeu pour les investisseurs. «C'est une ville avec beaucoup d'expatriés, elle draine une population internationale qui vient y travailler et qui est souvent locataire. C'est aussi la plus grande ville belge où se trouvent beaucoup d'entreprises. D'autres villes offrent également des opportunités, notamment Anvers, Gand, Namur... tout en restant le plus proche possible des poumons économiques», détaille Nicolas Jacquet.

Quant à Adrian Devos, il liste pour Bruxelles trois quartiers à haut potentiel: La Chasse, Le Parvis de Saint-Gilles et Matongé. Par exemple, ce dernier quartier jouit d'une situation idéale, proche de la Porte de Namur, entre Louise et la place du Luxembourg, en bordure du pentagone, cœur de Bruxelles. «Le quartier évolue fortement. La chaussée de Namur a été rénovée et est devenue piétonne. Il existe encore beaucoup de biens à rénover dans le quartier, ce qui offre de belles opportunités pour les investisseurs. Il jouxte également la place de Londres, qui est en quelques années devenue "the place to be"», explique l'expert. La Chasse et le Parvis de Saint-Gilles profitent également d'une bonne localisation entre certaines communes et lieux-dits, avec, aux alentours, un bon parc immobilier à rénover. «Le Parvis a été rénové et il devient très branché, tout comme les quartiers l'entourant.»

«La localisation, c'est le b.a.-ba en immobilier.»

Nicolas Jacquet, Cofondateur de OWN