

L'ENTRETIEN

« Les erreurs à l'achat se paient beaucoup plus cher »

Malgré les crises, la brique est-elle toujours l'investissement sûr et rentable qu'on s'imagine ? Et comment faire pour réussir son investissement ? Adrian Devos est le cofondateur de BuyerSide, société spécialisée dans le conseil en investissement immobilier.

ENTRETIEN
MARIE-EVE REBTS

Via sa société BuyerSide, Adrian Devos accompagne et conseille les investisseurs professionnels comme particuliers dans leurs projets d'investissements immobiliers. Il est toujours convaincu que la brique reste une valeur sûre, mais souligne l'importance de bien étudier et gérer son placement.

Vu l'augmentation des prix et des taux d'intérêt, est-ce toujours intéressant d'investir dans l'immobilier locatif aujourd'hui ?

Oui, à condition que l'investissement soit bien analysé, valorisé, négocié et structuré dès le départ. Il faut être sélectif et stratégique. Lorsque les taux étaient très bas, une petite erreur d'analyse, de valorisation ou autre ne changeait pas beaucoup la marge ou le rendement de l'investisseur. Aujourd'hui, ce n'est plus le cas. Le delta entre le taux d'intérêt payé à la banque et le rendement obtenu est de plus en plus réduit, donc toute erreur se paie cher. L'achat d'un bien immobilier reste cependant tout à fait intéressant.

Pour quelles raisons ?

C'est l'une des seules classes d'actifs que l'on peut acquérir en faisant un levier bancaire. Cela offre donc un rendement sur fonds propres très intéressant et, *in fine*, c'est ce qui compte pour l'investisseur. L'immobilier est une classe d'actifs tangible, stable et



« L'achat d'un bien immobilier reste tout à fait intéressant », affirme Adrian Devos. © BUYERSIDE.

qui protège relativement bien contre l'inflation, grâce à l'indexation des loyers. Il permet par ailleurs une plus-value à terme en plus du rendement annuel. Enfin, on est dans un marché où la demande locative reste forte, surtout dans les zones urbaines.

Quel type de bien conseillez-vous d'acheter selon les moyens dont on dispose ?

Il n'existe pas un bon produit universel, seulement un produit adapté à chaque stratégie. Chez BuyerSide, on commence toujours par cibler les objectifs du client. Est-ce qu'il veut des revenus immédiats ou pour la pension ? Est-ce qu'il cherche un rendement élevé avec une implication élevée – les deux vont de pair ? Etc. Pour les petits budgets, on peut viser un studio ou un petit appartement. C'est relativement liquide comme produit, il y a simplement un peu plus de rotation locative. Pour les budgets intermédiaires, il y a les appartements

une ou deux chambres qui offrent un bon équilibre entre rendement et stabilité. Les biens énergivores/à rénover peuvent correspondre à des profils plus actifs, qui ont le temps de les rénover. Cela représente plus de complexité, plus de risques, mais comme ces biens sont souvent décotés sur le marché, on peut dégager un meilleur rendement après rénovation. Et pour les budgets plus élevés, on peut viser les immeubles de rapport.

On présente souvent l'immeuble de rapport comme l'investissement idéal. Pourquoi ?

Quand on a les moyens, il y a beaucoup d'avantages à investir dans ce type de bien. Dans un immeuble de rapport, on est seul maître à bord. Les décisions peuvent donc être faites pour améliorer le rendement et le loyer de chaque unité. On achète aussi moins cher un immeuble que la somme des appartements vendus à la pièce, notamment du fait qu'on n'est pas en concurrence avec des occupants. Et si on revend l'immeuble dix ou vingt ans plus tard à la découpe à des occupants, il est possible de dégager une plus-value plus importante.

La localisation, c'est important aussi ? A quoi faire attention ?

C'est clairement le critère numéro un, car un bon bien situé dans une mauvaise zone reste un mauvais investissement. Les bons quartiers sont ceux avec la plus grande demande locative et qui sont accessibles en transports. Il y a aussi des quartiers en rattrapage où les rendements sont un peu plus élevés que ceux des quartiers établis. Certains clients nous demandent si c'est une bonne idée d'investir dans des communes où le rendement brut est beaucoup plus élevé, mais comme toujours, cela signifie plus de risques. Dans certaines villes ou quartier, il y a en effet plus de vacance locative, moins de demande, le profil des locataires est davantage sujet à des dégâts ou des impayés... Lorsque ces choses se matérialisent en même temps ou individuellement, le rendement brut annoncé peut fondre comme neige au soleil. Aussi, certains endroits ont un plafond de verre au niveau du prix de revente : on a beau investir, faire des travaux, on ne récupère souvent pas le prix qu'on a mis.

Certains propriétaires sont refroidis par de mauvaises expériences : dégâts, impayés... Est-il possible de se protéger de ça ?

Le risque se joue dès l'achat du bien. Si on achète un bon bien, bien localisé, bien rénové, ça attire de meilleurs locataires et, statistiquement, il y a moins d'impayés, moins de dégâts et moins de vacance locative. Ensuite, il existe plusieurs protections : bien choisir son locataire sur base d'un bon dossier, avoir une bonne garantie locative et, éventuellement, d'autres garanties (il existe des assurances loyers impayés), disposer d'un bail solide et bien rédigé, un état des lieux détaillé... Donc, avoir une bonne gestion ou un bon gestionnaire, et ne pas hésiter à relancer son locataire au moindre impayé.

L'immobilier restera-t-il toujours un investissement porteur ? A quelles conditions ?

Oui, pour les raisons que j'évoquais au départ. Mais ce n'est pas un placement passif, et les erreurs à l'achat se paient beaucoup plus cher étant donné que les taux d'intérêt ont augmenté et que les prix n'ont pas baissé – ou, du moins, pas suffisamment. Aujourd'hui, la vraie valeur est d'être bien conseillé pour dénicher les bonnes affaires et éviter les erreurs coûteuses. A part ça, cette classe de diversification a toujours fait ses preuves.

Sur le grill

- Les propriétaires belges sont trop taxés : « D'accord », acquiesce Adrian Devos.
- Il est préférable d'investir dans un bien neuf plutôt qu'un bien à rénover : « Pas d'accord. »
- Les locataires ont trop de droits : « D'accord. »
- Il est légitime pour un propriétaire de demander un revenu trois fois supérieur au montant du loyer : « D'accord. »
- L'immeuble de rapport, c'est le must en termes d'investissement immobilier : « Tout à fait d'accord. »



ABONNÉS



Sur notre site, « Le tour du propriétaire » en podcast.

20025667



Depuis 1980, nous accompagnons celles et ceux qui font vivre l'immobilier.



VENTE | LOCATION | IMMO NEUF | INVEST | VIAGER | GESTION LOCATIVE

trevi.be