



Les studios ont toujours été des biens d'investissement prisés pour leur liquidité. Mais depuis la crise sanitaire et grâce à l'émergence du coliving, l'intérêt pour les 3 chambres grandit.

Le rendement du «trois chambres» se rapproche de celui des studios

SÉRIE D'ÉTÉ LES DILEMMES DE L'IMMO

Vous voulez réaliser un investissement locatif mais vous hésitez sur plusieurs points? **Nous vous aidons à trancher.**

> 02/07 Neuf ou ancien? ⇨ 09/07

Studio ou trois chambres ?

> 16/07 Résidentiel ou immo de niche? > 23/07

Immeuble de rapport ou unités distinctes?

> 30/07 Cash ou emprunt? > 06/08 Ardenne ou

Côte? > 13/08 Gestion propre ou gestion pro?

> 20/08 Pleine propriété ou achat scindé?

> 27/08 Physique ou papier?

MATHILDE RIDOLE

Sur le segment du résidentiel classique, si l'appartement une ou deux chambre(s) reste un investissement «sûr», souvent considéré comme valeur refuge de l'immobilier, l'investisseur ayant pour objectif de diversifier son «portefeuille» peut être tenté par le studio, voire les grands volumes, l'appartement trois chambres par exemple. Dans cette stratégie de diversification, qu'il est d'offrir ces deux types de biens diamétralement opposés?



© FILIP YSENBAERT

Le studio moins cher

«Le studio est financièrement plus accessible, il s'adresse à beaucoup d'investisseurs, contrairement aux appartements trois chambres qui coûtent plus cher à l'achat», argumente Nicolas Jacquet, fondateur de OVN, société de conseil en investissement immobilier.

À Bruxelles, il faut compter entre 150.000 et 225.000 euros environ pour un tel bien, «mais cela varie énormément d'un quartier à l'autre et en fonction de l'état du logement», prévient Adrian Devos, cofondateur de BuyeSide, une autre société de conseil en investissement immobilier. Pour l'appartement trois chambres,

comptez pas moins de 350.000 euros à 450.000 euros environ, sauf si vous optez pour un logement dépassant les 150 mètres carrés. «Mais plus l'appartement est grand, plus les prix au mètre carré sont proportionnellement bas, ce qui permet à l'investisseur de faire des économies d'échelle», rassure Nicolas Jacquet.

Nouvelle vie pour les grands appartements

Historiquement, le studio étant peu cher à la location, il touche plus facilement un plus grand nombre de locataires potentiels, ce qui le rend très liquide. «En termes de liquidité, le studio, qui a un

loyer inférieur, trouvera plus vite preneurs», confirme Adrian Devos. «Les locataires qui n'ont pas accès à la propriété ont souvent des budgets limités. Les petits loyers partent très vite, mais les loyers plus élevés, au-delà de 1.200 euros, et donc les appartements trois chambres, ont plus de mal à partir», ajoute l'expert.

Mais depuis la crise sanitaire et les confinements, la tendance est, tant pour les propriétaires que pour les locataires, à des espaces de vie plus vastes, ce qui joue en faveur de l'appartement trois chambres.

«Avec l'engouement pour la colocation et le coliving, un appartement 3 chambres peut plus facilement trouver preneur qu'il y a quelques années.»

NICOLAS JACQUET
FONDATEUR DE OVN

«Le télétravail et l'intérêt pour la terrasse sont des changements liés à la crise sanitaire qui s'inscrivent dans la durée. Avoir une pièce pour travailler, qui peut aussi faire office de chambre d'amis, est désormais très recherché», explique le cofondateur de BuyeSide. «Avec l'engouement actuel pour la colocation et le coliving, un appartement 3 chambres peut désormais plus facilement trouver preneur qu'il y a encore quelques années», enchérit Nicolas Jacquet. Le propriétaire bailleur d'un trois chambres a de fait la possibilité de louer l'entièreté de son bien à un ménage (couple, famille...), mais aussi de louer les chambres à l'unité à trois colataires, grâce au bail de colocation, qui existe en Wallonie et à Bruxelles depuis 2018.

Plus de rotation pour le studio

Les petites unités, dont les studios, font face en principe à une rotation très élevée. Autrement dit, le locataire ne reste jamais très longtemps dans le bien, ce qui demande plus de travail de gestion (recherche de locataire, visites, baux, garantie locative, etc.). «Le bailleur signe souvent des baux de courte durée, d'une année en général, ce qui implique plus de risque de vide locatif et coûte plus cher en gestion et en capital-temps investis», alerte le fondateur de OVN, avant de rassurer: «Si le studio est bien localisé, en ville, le propriétaire retrouvera facilement un locataire». Ces derniers restent souvent plus longtemps dans les biens plus grands, signant des baux de trois ans voire des baux de 9 ans dans certains cas. Il y a donc moins de turn-over et de gestion.

Des charges plus lourdes pour les grands lots

Plus le bien dans lequel vous investissez est grand, plus il vous coûtera également en charges s'il se trouve dans un immeuble à appartements, puisque les charges sont fonction des quotes-parts des propriétaires. En outre, au vu de la superficie, les frais d'entretien peuvent s'avérer plus élevés. De fait, changer le parquet d'un studio de 45 m² ou d'un appartement de 130 m² ne nécessite pas le même budget.

Tenez compte également d'une fiscalité plus lourde à l'achat (droits d'enregistrement/TVA, frais annexes...) et à la détention (revenu cadastral), puisque la superficie et le prix d'achat sont plus élevés que pour le studio.

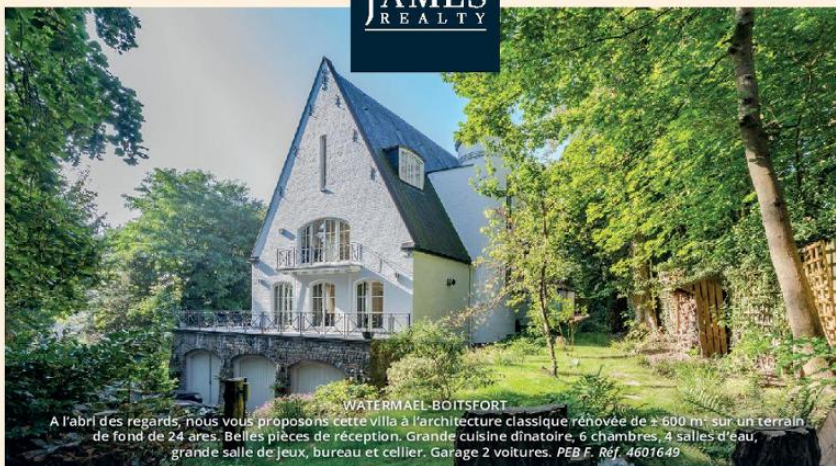
Des rendements équivalents

Le rendement brut d'un appartement trois chambres est un peu plus comprimé que celui du studio, mais la différence n'est pas très significative. «Pour le studio, comptez environ 4% de rendement brut pour de l'existant et 3,5% pour du neuf. Pour l'appartement trois chambres, on tourne plus autour de 3,5% brut pour de l'existant et 3% pour du neuf», chiffre Adrian Devos, qui rappelle que ces unités ne sont pas aussi faciles à trouver que les biens d'une ou deux chambres, plus présents sur le marché immobilier.

«Le plus prisé par les investisseurs entre ces deux types de biens reste le studio, car il est accessible à un plus grand nombre d'investisseurs et de locataires en termes de prix d'achat et de loyer. Mais pour sortir du lot, miser sur un trois chambres, si on en a les moyens, peut permettre de dégager une meilleure plus-value à terme, vu l'intérêt pour les habitations plus grandes depuis la crise sanitaire», analyse l'expert.

PUBLICITÉ

JAMES
REALTY



À l'abri des regards, nous vous proposons cette villa à l'architecture classique rénovée de ± 600 m² sur un terrain de fond de 24 ares. Belles pièces de réception. Grande cuisine dînatoire, 6 chambres, 4 salles d'eau, grande salle de jeux, bureau et cellier. Garage 2 voitures. PEB F. Réf. 4601649



IMMOBILIER DE COLLECTION

BRUSSELS

+32 (0)2 218 38 38 | info@james-realty.com

Retrouvez tous nos biens sur [james-realty.com](https://www.james-realty.com)

VENTE | LOCATION | INVESTISSEMENT | RECHERCHE PERSONNALISÉE

Combien coûte
l'immobilier
dans votre
commune?



Scannez le QR code
ci-dessous
ou surfez sur [lecho.be/prix-immobilier](https://www.james-realty.com)