

L'immobilier de niche pour un meilleur rendement?

L'intérêt des Belges pour la brique ne se tarit pas. Avec des taux qui continuent de baisser, et face à des comptes d'épargne qui ne rapportent plus rien, l'immobilier semble rester, dans le cœur des Belges, l'investissement le plus sûr. Mais en termes de rentabilité, qu'on estime autour de 3% en moyenne pour le résidentiel, que peut offrir l'immobilier de niche?

MATHILDE RIDOLE

On le sait, tous les investissements immobiliers n'offrent pas le même rendement. Cela dépend de nombreux critères: du **profil de l'investisseur** (personne physique/personne morale), de la **taxation sur les revenus locatifs** ou encore de la région dans laquelle il se situe. Bref, le rendement d'un deux chambres à Ixelles n'est pas celui d'un deux chambres à Arlon.

Gilles Tjtgat, conseiller juridique en immobilier, illustre: «Celui qui loue à titre privé, en tant que personne physique, va obtenir un rendement locatif plus important qu'une personne morale qui sera plus taxée. L'imposition sur les revenus générés est également moins importante pour l'immobilier résidentiel que l'immobilier loué à des fins professionnelles.»

Immeubles de rapport, kots, garages, commerces... quel **rendement** offrent ces biens classés dans l'**immobilier de «niche»** par rapport au résidentiel? Décortiquons.

■ Le résidentiel

«Il est indéniable que l'immobilier résidentiel offre 3% de rendement, en dessous de ça, on estime que ce n'est plus un bien d'investissement», explique d'entrée de jeu Nicolas Jacquet, conseiller en investissement immobilier chez OWN. Mais il faut **distinguer le neuf de l'ancien**. Dans le second cas, le rendement sera vraisemblablement plus élevé. «Les immeubles existants peuvent offrir 4% de rendement, voire plus, si on optimise son bien via des solutions de rénovation.» Mais un bien n'est pas l'autre: atten-



Un immeuble de rapport mixte, avec un commerce au rez-de chaussée, permet de diversifier le risque. © BELGAIMAGE

tion aux mauvais placements. La **«liquidité» du bien** est un élément à ne pas prendre à la légère. «La liquidité est le potentiel du bien immobilier à pouvoir générer de la demande», détaille le conseiller qui estime qu'à Bruxelles, l'appartement deux chambres d'environ 80 m² répond à un maximum de demandes.

En termes de **fiscalité**, les revenus générés par la location résidentielle sont imposés à l'IPP (impôt des personnes physiques) sur la base du **revenu cadastral indexé et majoré de 40%**.

Dans le bail résidentiel, le précompte immobilier (PRI) reste à charge du propriétaire, tout comme les frais de grosses réparations.

■ Les immeubles de rapport

Si l'immeuble de rapport est totalement résidentiel, le **rendement** sur l'actif est estimé à 4%, «mais on peut l'optimiser pour essayer d'arriver à 5-6%», explique Nicolas Jacquet. «L'immeuble de rapport est plus intéressant que l'immeuble individuel, car on a un effet de vases communicants: les risques de pertes finan-

cières sont dissous par le nombre de locataires», ajoute Gilles Tjtgat. Mais attention, l'investissement de base est bien plus élevé!

■ Kots et colocations

Dans ce marché de niche, le rendement, qui est plus élevé, est estimé à 5-6%, «mais attention aux efforts de gestion, rappelle Nicolas Jacquet, il y a beaucoup de roulement, beaucoup d'entretien.» La **pénurie de kots** généralisée en Belgique semble s'être **stabilisée**, mais «la demande reste forte et le public est présent», appuie Gilles Tjtgat.

«C'est un bon investissement si l'acquéreur dispose d'assez de temps pour s'en occuper, sinon les frais de gestion vont vite comprimer le rendement attendu», prévient Nicolas Jacquet.

Notons que la Région wallonne et la Région bruxelloise ont introduit dans leur code du logement le **bail étudiant**, qui permet une rupture anticipée du bail et crée donc davantage d'incertitude pour le propriétaire et éventuellement du **vide locatif**.

■ Commerces

Un immeuble de rapport peut être uniquement résidentiel ou mixte, c'est-à-dire avec un commerce au rez-de-chaussée, une option qui permet à l'investisseur de **diversifier les risques**. Le rendement sur l'actif attendu de ce type de bien est estimé à 6%.

Il existe plusieurs avantages concernant les frais: le commerçant-locataire prend en général les coûts de transformation ou de rénovation à sa charge, tout comme le **précompte immobilier**. «Rien ne peut toutefois lui être imposé, il faut le négociier», précise Gilles Tjtgat.

Attention à la **taxation**, qui est **plus lourde que dans le cas de la location résidentielle**: les revenus générés par le rez commercial sont imposés sur la base des loyers réellement perçus, diminués d'un forfait de 40% de charges.

■ Garages

Peu cher à l'acquisition, peu de frais d'entretien, peu de gestion, risques de mauvais payeurs limités... le garage est longtemps resté très prisé par les investisseurs. «Mais ce n'est plus tellement une bonne affaire», prévient directement Nicolas Jacquet. Si l'on pouvait encore espérer 6% de **rendement** il y a quelques années, on est maintenant à 4% ou 4,5%. «Vu qu'il y a eu une forte demande, les prix ont augmenté.» Et avec la baisse de l'utilisation de la voiture, les gens n'ont plus autant besoin de garages que par le passé. Bref, le bon filon n'en est plus vraiment un...

Côté fiscalité, le propriétaire d'un garage paie un précompte immobilier et doit indiquer le RC dans sa déclaration fiscale, que le garage soit loué ou non.

4%

Dans le cas des immeubles de rapport, le rendement sur l'actif est estimé à 4%.

Si le locataire est un particulier, l'imposition est la même que pour l'immobilier résidentiel. Si c'est une personne morale ou une personne physique qui déduit le loyer dans ses frais professionnels, il faut déclarer les loyers perçus dont le fisc déduit un forfait de 40% au titre de charges.

■ Semi-industriel

Le secteur semi-industriel (entrepôts logistiques) offre **des rendements très élevés**: 7%-8% voire 10%. «C'est un secteur très en vogue pour le moment, surtout pour les solutions de livraison», indique Nicolas Jacquet. Ces biens, qui se situent souvent en périphérie des grandes villes, sont **très chers à l'achat** au vu de leur surface. «Ce secteur offre un très gros rendement, mais vu la demande, il va commencer à se comprimer un petit peu», anticipe le spécialiste, qui prévient que le marché est déjà très saturé.

Conclusion

Mieux vaut éviter les biens qui ne sont pas liquides comme les biens de prestige, les grosses villas, ou par exemple les lofts de 300 m² avec une seule chambre. «Les biens d'exception nécessitent un entretien important et génèrent, dans le chef du propriétaire, de gros paiements en termes d'impôts et de précompte. Le rendement locatif n'est jamais à la hauteur des dépenses à réaliser pour maintenir le bien dans un bon état», relève Gilles Tjtgat. Et Nicolas Jacquet d'appuyer: «Quand il s'agit de retrouver un locataire, on peut parfois avoir un vide locatif de plusieurs mois. Il faut éviter les biens avec lesquels on va avoir du mal à répondre à une demande et donc on va avoir du mal à trouver des locataires», conclut-il.

Il conseille de manière générale aux investisseurs d'**avoir d'abord une solution de repli** comme un **bail de résidence principale** avant de se lancer dans l'immobilier de niche. «En termes de rendement, on a plus de rendement sur l'immobilier de niche, mais il y a toujours un revers de médaille, et à l'investisseur de bien contrôler ce revers.»

«Il faut éviter les biens avec lesquels on va avoir du mal à répondre à une demande et donc à trouver des locataires.»

NICOLAS JACQUET
OWN

Suivez le débat

Quel rendement attendre dans l'immobilier résidentiel? Faut-il miser sur l'immobilier de niche?

Gilles Tjtgat (Legisconsult), Nicolas Jacquet (OWN)

• 15H15 — 16H00 Immo Corner XL

Twitter: #finav19