



BETTYIMAGES

## La brique en 2011 : mieux vaut modérer ses attentes

Benoît Forgeur, CEO de DTZ, conseiller international en immobilier d'entreprise, fait preuve de prudence.

### IMMOBILIER

Reportage: Béatrice Denis

**E**st-il toujours opportun d'acheter un immeuble dans une grande ville et de le diviser en appartements mis en location ou encore d'acheter un appartement à la côte afin de le louer aux vacanciers et ce, afin de se constituer un matelas pour l'avenir et/ou de s'assurer un revenu complémentaire? Ces tactiques sont pratiquement un réflexe pour l'investisseur féru de brique, mais d'après Benoît Forgeur, CEO de DTZ, mieux vaut y réfléchir à deux fois vu la situation économique actuelle.

### Perspectives

Durant la crise, l'immobilier a correctement joué son rôle de valeur refuge, notamment vis-à-vis des actions : en Belgique, le marché a bien résisté ; les prix ont légèrement baissé, après quoi les volumes se sont quelque peu redressés, constate B. Forgeur. Mais à moins que l'économie reparte franchement et de manière durable, « je ne m'attends pas à une forte montée en valeur de l'immobilier dans les cinq années à venir. Les prix semblent avoir atteint un niveau plateau et devraient rester stables avec peu de croissance à l'horizon », concède-t-il. Plusieurs facteurs alimentent son pronostic. Tout d'abord, la baisse du pouvoir d'achat des investisseurs potentiels. L'état de « convalescence » de l'économie et l'incertitude sur sa trajectoire future, le taux de chômage en hausse, etc., font que, globalement, le pouvoir d'achat diminue. Ensuite, il est vrai que les taux hypothécaires sont faibles : il est possible aujourd'hui de contracter un emprunt à moins de 4% sur 15 à 20 ans, ce qui est positif. Toutefois, les banques sont devenues beaucoup plus exigeantes, notamment en termes d'apport de fonds propres, ce qui freine l'accès à la propriété. Il est même parfois difficile pour un jeune couple ayant deux revenus d'obtenir un emprunt sans l'aide de leurs parents. Enfin, et il s'agit aussi d'une conséquence de la baisse de pouvoir d'achat, les loyers n'ont pas augmenté, ce qui donne des rendements locatifs relativement faibles d'à peine 4% pour l'immobilier qualitatif et érode l'attrait d'un tel investissement.

► **Bien réfléchir !**

En immobilier comme pour tout type d'investissement, il importe avant tout de définir ses objectifs, son horizon d'investissement et ses capacités d'engagement. Si par ex., c'est avant tout la perspective d'un rendement régulier qui vous intéresse, « mieux vaut investir dans une SICAFI », recommande le CEO de DTZ. Il cite une SICAFI « à la gestion très professionnelle et qui vous offre un dividende allant de 4,5% à 5%, soit un rendement quasi supérieur à un investissement direct dans l'immobilier. Une SICAFI offre aussi l'avantage d'un portefeuille diversifié et d'une liquidité supérieure et vous libère de tout souci de gestion ».

Selon B. Forgeur, un investissement direct dans l'immobilier ne se justifie que si l'on recherche et vise une plus-value significative à long terme (à la revente du bien). Il faut aussi tenir compte de la fiscalité qui risque de s'alourdir : « Endettés, les Etats ont besoin de recettes. Il leur serait aisé de lever de nouveaux impôts via l'immobilier. Cela risque de toucher les biens de rapport plutôt que les biens pour occupation personnelle. Cette perspective devrait aussi freiner l'appréciation de l'immobilier ». Il ajoute que les normes risquent de devenir plus

**4%**

Les rendements locatifs sont actuellement plutôt faibles pour l'immobilier locatif.

strictes, notamment en termes de sécurité (incendie, etc.), de consommation (isolation, etc.) et de responsabilité (voir l'explosion de gaz à Liège), ce qui impliquerait des investissements supplémentaires pour le propriétaire, en particulier pour les immeubles anciens. Vu les limites du marché locatif, ce surcoût risque de ne pouvoir être répercuté qu'en partie sur les locataires, ce qui réduirait le rendement. Enfin, B. Forgeur anticipe une professionnalisation de la gestion locative : « Les locataires sont devenus de plus en plus exigeants en termes de confort, de services et de disponibilité du propriétaire. La gestion résidentielle « à la petite semaine » va, à terme, être marginalisée ». En somme, si vous n'êtes pas prêt à vous engager en temps et en énergie dans la gestion du bien et sa location, ce type d'investissement risque de vous décevoir.

**Où et quoi ?**

Pour les particuliers avant tout intéressés par une plus-value à long terme (plutôt qu'un rendement régulier) et qui sont prêts à s'investir dans la gestion du bien, quels sont les régions et types de biens à envisager ? B. For-

## La brique sans souci : c'est possible !

Comme l'indique ci-dessus B. Forgeur, le rendement des kots est attractif, mais ce type de biens peut être lourd à gérer. Le promoteur global Eckelmans, société familiale active depuis 1963, a mis sur pied un concept porteur dans des secteurs immobiliers de niche, notamment étudiantins, et ses projets sont justement conçus pour éviter les casse-tête aux bailleurs. Si dans l'immédiat, la plupart sont déjà vendus, garder un œil sur ce promoteur et ses projets pourrait se révéler un bon plan. Thibault Van Dieren, directeur chez Eckelmans-immobilier, détaille sa stratégie.

**Historique**

« Eckelmans a développé trois spécificités. D'emblée, le groupe s'est spécialisé dans le logement pour étudiants. En outre, il est devenu un opérateur global, c'est-à-dire qu'il ne s'occupe pas uniquement du développement d'un projet, mais aussi de sa gestion locative pour les investisseurs. Enfin, Eckelmans a mis en place le système de pool locatif qui implique une mutualisation des recettes et

risques entre les propriétaires de logements au sein d'un même immeuble. Les revenus non pas d'un bien individuel, mais de l'ensemble de l'immeuble, sont versés aux propriétaires dans des proportions liées à la valeur du bien individuel. De même, les propriétaires sont solidaires en termes de frais et risques (de non-location, etc.). A l'heure où de nombreux types d'investissement évoluent de manière erratique, l'immobilier rassure. Notre système de pool locatif va encore plus loin dans ce sens : le risque est relativement faible, surtout au vu de la forte demande locative pour les types de biens proposés ; la rentabilité est stable et assez prévisible et l'investisseur n'a pas de souci de gestion.

Notre dernier projet en date, le Lovano, est situé au cœur de Louvain-la-Neuve et inclut environ 16.000 m<sup>2</sup> de construction. Il s'agit d'un projet mixte qui inclut à la fois des bureaux et espaces pour sociétés de services, quelques appartements résidentiels et trois produits d'investissement locatif de niche : 1) environ 400 lits de « résidences-services Campus » avec des studios et petits appartements – les



geur reste partisan du classique anglo-saxon : *location, location, location* ! L'accessibilité du lieu en termes de transport privé et public est un atout vital. Par ailleurs, et notamment dans les villes, choisir un bien dans un quartier à vocation mixte, c'est-à-dire proche de commerces et fournisseurs de services et/ou loisirs est souhaitable. L'attrait des commerces de proximité est grandissant actuellement. De tels quartiers sont à l'opposé d'endroits à vocation unique tels que bureaux ou commerces et qui ont le désavantage de « se vider » la nuit ou le weekend. Parmi les villes ou régions hors capitale et où les prix sont bien orientés et/ou les rendements restent intéressants, il cite Dinant et Gembloux, ainsi que les pôles immobiliers autour des campus universitaires. A noter également que d'autres spécialistes mettent en avant l'attrait des régions limitrophes avec le Brabant wallon et frontalières avec le Luxembourg ou encore des environs de la gare de Liège-Guillemins, quartier auparavant sinistré mais où les prix prennent de la hauteur. Quant aux biens situés à la côte, B. Forgeur se dit étonné qu'après la forte hausse des dernières années, et même si les prix se tassent, « ils se maintiennent à un bon niveau. Cette région

reste une valeur refuge, d'une part vu son attrait qui endure pour une population vieillissante et d'autre part parce qu'il y a toujours une part de la population qui n'a pas envie de prendre ses vacances au loin. »

En ce qui concerne les types de biens alternatifs à l'immeuble de rapport, B. Forgeur souligne l'attrait des garages qui offrent l'avantage de demander peu d'entretien. Il observe qu'il est parfois difficile de trouver un bloc important de garages contigus, plus intéressant en termes d'économie d'échelle, et qu'il arrive que l'acheteur se retrouve dans une situation de copropriété (garages sous un immeuble d'appartements par ex.). Il estime opportun de s'adresser à un spécialiste qui dispose d'un portefeuille diversifié de garages et en optimise la gestion, par ex. avec des doubles locations (de 8h à 18h, puis de 18h à 8h). Cette alternative peut offrir de beaux rendements et des spécialistes de taille sont actifs en Belgique. Enfin, une autre possibilité qui garde la cote concerne... les kots d'étudiants. La gestion d'un tel bien peut être exigeante : demandes d'autorisations, normes d'hygiène et d'incendie, etc., mais « les kots continuent à se louer relativement cher par rapport à leur superficie », conclut le CEO de DTZ. ■

services incluent conciergerie, sauna, foyer, salle de projection, etc. ; 2) 32 minilofts meublés, conçus par un designer haut-de-gamme, destinés aux jeunes couples ou célibataires actifs ; et 3) une dizaine de *business flats* meublés destinés aux entreprises de la région à la recherche de logements pour des locations à partir d'un mois. Les services sont mutualisés entre tous les types de biens. A l'exception de quelques bureaux, l'intégralité du projet a été vendue sur plan il y a un an. En moyenne, les biens ont été vendus au prix de 2700 EUR/m<sup>2</sup> hors TVA et les rentabilités brutes, hors plus-value, devraient s'échelonner entre 4,3% et 5%. »

#### L'avenir

« Avec Lovano, nous nous sommes orientés sur un projet mixte et ce, à des fins de diversification de nos produits d'investissement locatif. Ce concept contribue aussi à l'idée de pouvoir continuer à offrir un ensemble de services, partagés entre différents types de biens, à un coût accessible. Cette « mixité » et son succès futur sont donc testés via Lovano ; la demande semble présente ; on va voir comment le marché réagit, notamment pour les *business flats*, très nombreux à Bruxelles, mais assez rares dans le Brabant wallon. D'autres projets de ce type sont à l'étude ou en cours de développement, notamment à Bruxelles ; la question qui se pose avant tout étant de trouver le terrain adéquat.

Toujours dans l'idée de projets mixtes, d'offre de services et de mutualisation des recettes et risques, d'autres types de produits sont également à l'étude, y compris dans l'habitat pour seniors. A priori, il s'agirait ici aussi de produits mixtes assortis d'une offre de services (mais non d'assistance médicalisée) ; ils seraient plutôt destinés aux personnes du troisième âge et non du quatrième âge. » A suivre, donc... surtout vu l'évolution démographique en faveur du vieillissement !



## L'affaire K(aupthing)

Baudouin Velge

Dans l'affaire Kaupthing, Baudouin Velge devint l'homme clé de cette opération de sauvetage qui se révéla particulièrement complexe. Sa mission dépassa largement son rôle initial de communication auprès des épargnants de Kaupthing. Il se positionnera comme l'intermédiaire privilégié entre la banque, les épargnants, les gouvernements belges et

luxembourgeois et les nombreux autres intervenants. Avec ce livre, Baudouin Velge vous offre l'opportunité de partager une aventure passionnante qui dura neuf mois et alterna moments d'espoir et de désespoir. L'affaire K(aupthing) vous relate dans un style très direct une expérience unique en son genre.

12,5 x 20,5 cm – 153 pages – € 14,95

**VENDU EN LIBRAIRIE OU EN LIGNE**

[www.medioclub.be](http://www.medioclub.be)

Conditions de vente: [www.medioclub.be](http://www.medioclub.be)

**MC**  
WWW.MEDIACLUB.BE