

Dans l'immobilier, le rendement n'est jamais "garanti" éternellement

30 décembre 2015 06:20

Jean-Yves Klein

Les "rendements garantis" sur des projets neufs laissent parfois de bien mauvaises surprises aux propriétaires. Petit rappel des règles d'investissement et des rendements qu'on peut espérer dans le segment résidentiel belge.

Qu'ils disposent d'un peu ou de beaucoup d'argent, les Belges sont nombreux à vouloir investir dans l'immobilier. Mais buttent souvent sur cette inévitable question: comment être sûr de faire le bon placement? Les plus téméraires se fieront à leur instinct et sélectionneront eux-mêmes une maison ou un appartement, le plus souvent à rénover sur le marché secondaire. D'autres achèteront du neuf auprès d'un promoteur, plus cher au mètre carré (d'autant qu'un tel achat est soumis à une TVA de 21%) mais par définition moins sujet à rénovations.

Les propositions ne manquent pas dans les pages publicitaires des journaux. Elles sont même parfois assorties de "rendements garantis" ou "garantie de rendement", comme ce flat de seniorerie "à partir de 7,01% garanti 5 ans" à Meise (Realis) ou cet appartement de 68 m² à Forest avec "rendement garanti de 4,5% durant 3 ans" et "hors plus-value évidente" (Trevi).

Parfois, le promoteur ajoute aussi une plus-value annuelle théorique basée sur la moyenne historique de ces 20 ou 30 dernières années... Qu'en penser?

Des loyers gonflés

Lors d'une récente table ronde (Essentielle Immo), le CEO de l'agence/syndic L'Office des Propriétaires, Guillaume Pinte, relevait que des copropriétaires réalisaient au bout des trois ans de "garantie" que leur appartement n'était pas loué 1.900 euros comme ils le pensaient mais bien 1.200 euros, et qu'ils devaient se contenter de ce loyer par la suite.

Christian Lasserre, professeur (EMI), ajoutait que les revenus garantis n'étaient pas "une remise déguisée" comme on le pense parfois mais induisaient bien au contraire un supplément dans le prix, "généralement de l'ordre de 10%, ou 2,5 ans de loyer", selon lui. Une redite en somme de ce qui s'est passé sur le marché des bureaux il y a quelques années, lorsque les loyers étaient artificiellement gonflés pour attirer les investisseurs...

Viser les 3% net

"Il y a aussi de très bonnes opérations sur le marché, tempère un professionnel anonymement, avec des produits de qualité et des loyers raisonnables. Mais c'est sûr que si on vous propose un rendement de 4% plus 4% de plus-value, c'est qu'il y a pas mal de levier bancaire et un risque sous-jacent important. Le but du jeu est toujours de trouver le meilleur couple rendement/risque". À ses yeux, le rendement dans le neuf doit évoluer "entre 3% et 4%", et éventuellement monter "à 4,5%" dans le segment plus exigeant en termes

de gestion du kot d'étudiant par exemple.

Lors du débat, Denis Latour (agences Latour & Petit), estimait de son côté le rendement net "*entre 2,5% et 3,5%*" dans le créneau moyen/haut de gamme et Sophie Lambrighs, CEO de Home Invest Belgium (une SIR investie dans le résidentiel), le voyait d'office "*inférieur à 3%*". Bref, des rendements réalistes qu'il vaut mieux garder à l'esprit lorsqu'on commence à prospecter et, surtout, quand on se voit proposer le double ou le triple...

Le petit appartement de ville, segment porteur

Rationalisons. "*Les prix évoluent sur la base de quatre éléments: la capacité d'emprunt des ménages (taux d'intérêt et confiance des ménages), du pouvoir d'achat, de l'inflation et de la fiscalité*", résume Jean-Baptiste Van Ex (Degroof Petercam). "*La fiscalité ne peut être que moins bonne, l'inflation et les taux sont bas pour un bon bout de temps et le pouvoir d'achat est en berne. Mais c'est avant tout un marché, avec une offre et une demande. Or on voit que la population augmente dans les grandes villes, même si c'est avec un faible pouvoir d'achat. Pour un achat en direct, nous conseillons donc l'immobilier neuf, au centre-ville, avec une petite surface et des loyers modérés*", explique le banquier en référence à une fourchette "*de 600 à 1.200 euros maximum*".

Mais il conseille avant tout l'immobilier à titre de diversification dans un portefeuille global, "*d'autant qu'on possède le plus souvent son propre logement*". Gérer un bien prend du temps, nécessite une certaine maîtrise technique et de gestion, et est tout sauf un investissement diversifié et liquide, rappelons-le.

D'autres voies

Un investissement indirect via un fonds ou une SIR (société immobilière réglementée, il y en a 16 en Belgique) offre lui tous ces avantages mais avec une volatilité plus importante du fait qu'il est coté en bourse et qu'il utilise du levier bancaire. Il permet en revanche de jouer sur les différences de cycle dans l'immobilier logistique, de bureau, de commerce, industriel, résidentiel etc. et d'investir dans quelque chose d'encore plus diversifié.

À mi-chemin entre des grands promoteurs et le particulier qui retape une maison, certains tiennent aussi à la beauté du geste. Comme ces architectes du bureau saint-gillois I.C.I. qui ont décidé de se jeter dans la promotion. Leur philosophie: rénover (ou construire) en respectant une architecture de qualité puis revendre deux ou trois ans plus tard. La marge dégagée est partagée en deux avec les investisseurs, qui peuvent en espérer 8% au maximum.

Source: L'Echo

Publicité

Copyright L'Echo