

UN NOUVEAU CONTEXTE POUR L'IMMOBILIER LOCATIF

DANS QUELLES COMMUNES ENCORE INVESTIR ?

Les hausses de prix, de taux hypothécaires et de coûts de construction ont fait fuir les investisseurs depuis 18 mois. Leur retour s'amorce en douceur. Miser sur un rendement élevé et un risque locatif faible semble le plus judicieux. Focus sur ces communes qui offrent aujourd'hui les meilleures combinaisons. XAVIER ATTOUT



A la une

9

Q

Quand les investisseurs seront-ils à nouveau séduits par les actifs immobiliers ? La question taraude tout un secteur, coïncé par l'évolution des taux hypothécaires, des coûts de construction et des prix. Les investisseurs ont en tout cas déserté le marché immobilier résidentiel depuis 18 mois. Et il n'est pas certain qu'ils feront leur retour à court ou moyen terme. "Personne ne peut vraiment prédire quand les investissements en immobilier retrouveront de l'attrait, pointe Kim Ruysen, directeur de Trevi. Le rebond sera notamment lié à une baisse des taux et à une confiance à retrouver. Pourtant, en cherchant bien, il est encore possible de faire des investissements intéressants. D'autant que, pour certains, les taux repassent actuellement sous la barre des 3 %."

Si le nombre de transactions a sérieusement diminué l'an dernier (-15%) et ne s'est pas redressé depuis lors, il faut surtout préciser que l'essentiel de la diminution est absorbé par le désintérêt des investisseurs. "Ils sont dans une position attentiste, pointe le notaire Renaud Grégoire,



"Vide locatif, retards de paiements ou encore tensions avec les locataires font partie du modèle de gestion locative."

ALEXANDRE VERDONCK (SMARTBLOCK)

porte-parole de la Fédération des notaires. L'incertitude et le doute persistent. Ce qui est la pire situation. Il faut avouer qu'ils ont acheté beaucoup d'immobilier par le passé et qu'ils réfléchissent peut-être à rééquilibrer leur portefeuille." Si le segment du neuf est particulièrement touché – les investisseurs représentaient 50 à 60 % des ventes d'un projet immobilier pour environ

20 % aujourd'hui –, il reste des investisseurs et des opportunités sur le segment de l'immobilier existant. "Toute l'incertitude actuelle favorise le marché existant au détriment du marché neuf, relève Eric Verlinden, codirecteur de Goddard Loyd. Le marché existant est aujourd'hui à l'équilibre en matière de prix, avec des transactions qui s'effectuent rapidement si le prix fixé par le vendeur est juste."

Pour tenter d'y voir plus clair vu le contexte actuel, *Trends-Tendances* a décidé de se plonger dans les communes où il serait le plus judicieux d'investir. Un travail réalisé en collaboration avec SmartBlock, une société spécialisée dans l'analyse de données pour le secteur immobilier. Les rendements immobiliers de 25 communes belges ont donc été passés au crible. Des résultats croisés avec ceux du risque locatif de chaque entité de manière à aller un cran plus loin dans l'analyse et de déterminer l'investissement le plus intéressant en fonction du profil de chacun.

"Analyser ses investissements potentiels uniquement en fonction du rendement brut n'a effectivement pas beaucoup de sens, estime Alexandre Verdonck, fondateur de SmartBlock. Il faut prendre en compte toute une série de critères supplémentaires comme le nombre de locataires dans une ville, la durée de mise en location des biens, l'évolution de la démographie ou encore le profil socio-économique de la population locale. Sans oublier de ne pas négliger le volet PEB, essentiel aujourd'hui pour des locataires. Sans cela, il y a beaucoup de chances de se tromper d'investissement. Vu le contexte économique actuel, il est d'autant plus intéressant d'analyser la meilleure combinaison possible pour chaque commune." Focus donc sur le meilleur chemin à suivre pour investir dans une des 25 communes belges que nous avons sélectionnées.