



Mythe ou réalité?

«L'immobilier offre au moins 3% de rendement»

L'Echo se penche sur huit idées très répandues concernant l'immobilier. Cette semaine: est-il vrai que l'immobilier offre un rendement de minimum 3%?

ISABELLE DYKMANS

«On» dit toujours que l'immobilier est l'investissement sans risque le plus rentable: dans le contexte des taux d'intérêt infiniment bas - qui rend l'argent bon marché et en même temps très peu attrayant, les investissements mobiliers sans risque - il n'y a pas mieux que de s'endetter pour investir dans la brique. Mais peut-on vraiment tabler sur 3% de rendement grâce à l'immobilier? Selon les professionnels que nous avons interrogés, la réponse est sans

hésitation «oui». Mais bien sûr, il faut encore savoir de quel rendement on parle! Le rendement brut de l'immobilier est un peu différent du rendement net. Et puis il y a le rendement financier qui, lui, grâce à l'endettement, dépasse de loin le rendement sur l'actif.

Rendement net

Ainsi, pour Nicolas Jacquet, cofondateur de **OWN**, une entreprise spécialisée en conseil en investissement immobilier et en optimisation patrimoniale, «un rendement de 3%, c'est

plus qu'une réalité! Si le rendement brut sur actif est inférieur à ce chiffre, nous considérons que l'immeuble envisagé n'est pas un bien d'investissement au sens strict du terme.» Le rendement brut sur l'actif s'obtient en rapportant les loyers annuels au prix d'achat de l'appartement ou de l'immeuble (frais et éventuels travaux compris). «En Région bruxelloise, ce rendement tourne autour de 4% pour du résidentiel ancien et autour de 3% pour du résidentiel neuf. Ce chiffre peut nettement augmenter pour des quartiers en devenir ou en province, mais attention aux frais

et efforts en gestion», poursuit-il.

Adrian Devos, cofondateur de BuyerSide, qui conseille les investisseurs dans la constitution de leur portefeuille immobilier et débuseque les perles rares, confirme ces chiffres, sur la base des investissements réalisés ces dernières années sur le territoire bruxellois (voir tableau). «Ce qui va être déterminant, c'est le niveau de gestion. Si vous avez un immeuble de rapport non meublé qui est loué et que vous en venez presque à oublier que vous avez des locataires, vous êtes typiquement dans l'investissement bon père de famille qui vous rapportera entre 3 et 4,75%, selon qu'il s'agisse d'un immeuble neuf ou ancien. En revanche, plus vous devez vous occuper (meublé, colocation, kots voire Airbnb), plus les rendements sont forcément élevés», explique-t-il.

Rendement brut

La «petite» subtilité, c'est bien sûr que l'on parle de rendement brut. Le rendement net est obtenu en déduisant des loyers tous les coûts engagés. Ceux-ci sont plus ou moins élevés en fonction du type de biens.

La gestion. Si vous ne voulez pas vous occuper de la gestion de votre appartement, vous devrez faire appel à un gestionnaire de biens qui se rémunérera en général avec un pourcentage (8% + TVA en moyenne) de vos loyers annuels. À cela s'ajoutent des frais d'agence pour la relocation des unités qui viendraient à se libérer, généralement équivalent à un mois de loyer (+ TVA).

La fiscalité. Le précompte immobilier que le propriétaire doit payer sur son bien est par exemple plus élevé pour un immeuble neuf que pour un immeuble ancien qui «bénéficie» encore d'un vieux revenu cadastral qui n'a pas été révisé depuis les années 1970... Par ailleurs, si vous

avez des emprunts liés à l'immobilier, vous pouvez annuler l'effet de vos revenus cadastraux à l'impôt des personnes physiques en déduisant les intérêts que vous avez payés.

Les assurances. Même si votre locataire contracte une assurance habitation, vous devez également contracter la vôtre pour couvrir les conséquences d'un sinistre frappant votre immeuble (pas le contenu de votre locataire). Cette assurance couvre également votre responsabilité civile si votre habitation devait causer un dommage à un tiers (une tuile qui tombe de votre toit). En outre, une assurance loyers garantis va également nettement grever votre rendement.

L'entretien. Les frais liés à l'entretien seront bien différents selon votre niveau de compétence en petit (voire en gros) bricolage, mais aussi selon l'état du bien et son ancienneté.

La vacance locative. Si vous avez un bien très liquide, vous devriez connaître peu de vacance locative. Mais si vous êtes propriétaire d'un bien plus atypique (grand par exemple), votre rendement pourrait être affecté par un certain vide locatif.

RENDEMENTS MOYENS

	Rendement brut moyen
Neuf	3 à 3,75 %
Ancien	3,75 à 4,75 %
Meublé	4,25 à 5 %
Colocation/kots	5 à 6,5 %
Location saisonnière	5,5% à 7,5%

Source: BuyerSide, pour la Région de BXL-Capitale

ET LES PRIX DE L'IMMO?

On dit aussi beaucoup que les prix de l'immobilier continueront à grimper chaque année, au moins autant que l'inflation. Cette variable - la prise de valeur de l'actif - pourrait théoriquement être prise en compte dans les estimations de rendement immobilier, mais la plupart des spécialistes conseillent de partir d'une hypothèse de prix «flat» car une plus-value n'est réelle que si elle se matérialise (lors de la vente).

Rendement financier

Cependant, selon les deux spécialistes, les investisseurs devraient également prendre en considération le «vrai» rendement de leur investissement, c'est-à-dire le rendement sur fonds propres, à dissocier du rendement sur actif. «Il s'agit de la définition de base du rendement, que l'on applique d'ailleurs aux investissements mobiliers: quel est le rendement sur le cash investi? Pour exemple, un rendement sur actif de 4% pour un immeuble de 1.000.000 d'euros peut générer facilement un rendement sur fonds propres de l'ordre de 10%, si le niveau d'endettement a été convenablement maîtrisé», conclut Nicolas Jaquet.