



# INVESTISSEMENT IMMOBILIER

## ET IDÉES REÇUES... NE FONT PAS BON MÉNAGE



### 1. RÉPONDRE AUX GOÛTS DU MARCHÉ? C'EST FONDAMENTAL!

Les candidats investisseurs en immobilier commettent parfois des erreurs de jugement. Des erreurs qui se traduisent par une perte de rendement sur le long terme.

#### Un exemple?

Acheter un bien et le transformer en fonction de ses propres goûts ou d'une future destination du bien, parfois hypothétique. C'est ce qu'explique Eric Verlinden, le patron de Trevi Group, un spécialiste de l'investissement en immobilier résidentiel.

«C'est classique: les acheteurs projettent leurs souhaits dans le bien acquis, ou anticipent les souhaits de leurs enfants auxquels ils destinent le bien et qui pourraient y habiter à terme. Mais en réalité, ce n'est pas la bonne manière de procéder. En fait, il

«ON POURRAIT IMAGINER QUE DES APPARTEMENTS DEUX CHAMBRES SOIENT PLUS PRISÉS OU PLUS RENTABLES... C'EST FAUX. EN RÉALITÉ, IL Y A PLUS DE DEMANDES POUR DES APPARTEMENTS UNE CHAMBRE QUE POUR DES APPARTEMENTS DEUX CHAMBRES.»

faut tenir compte des goûts du marché en matière d'aménagement. Et ces goûts qui évoluent, on ne peut les connaître que si l'on est dans ce marché. C'est notre cas chez Trevi Group puisque nous vendons et louons énormément de biens, ce qui nous permet de voir ce qui plaît aux acheteurs et aux locataires.»

#### Est-ce que le marché définit aussi les types de biens qui conviennent aux acheteurs et locataires?

«Tout à fait», explique encore Eric Verlinden «On pourrait imaginer que des appartements deux chambres soient plus prisés ou plus rentables... C'est faux. En réalité, il y a plus de demandes pour des appartements une chambre que pour des appartements deux chambres.»

| Texte | Fabrice DUTOUR |

## 2. LES LOYERS IMPAYÉS PLUS FRÉQUENTS DANS LES COMMUNES POPULAIRES? NON!

### UNE AUTRE IDÉE REÇUE, QUI POLLUE LES CHOIX DES INVESTISSEURS EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL, EST LIÉE À LA LOCALISATION DES BIENS.

Evoquons le cas de Bruxelles où la mixité sociale est parfois considérée comme un critère de sélection des biens d'investissement. Le propriétaire d'un appartement mis en location à Anderlecht — commune aux multiples visages du point de vue social — a-t-il plus de risque de souffrir de loyers impayés au cours du cycle de location? Et des appartements de petites surfaces localisés dans des quartiers populaires sont-ils plus «risqués» en termes de location? Trevi Group a mené l'enquête. Une fois encore en s'appuyant sur sa base de biens mis en location. En l'occurrence, l'analyse statistique a été réalisée par ses experts sur quelque 1000 appartements. Et celle-ci montre clairement qu'il n'y a pas de lien direct entre le niveau de loyers impayés et, soit la commune, soit le type de bien. «On ne constate pas beaucoup plus de problèmes de paiement des loyers pour des studios que pour des appartements deux chambres», explique encore Eric Verlinden. «Et, contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, il y a plus de problèmes d'impayés à Uccle, commune bruxelloise réputée riche, qu'à Anderlecht.»

## 3. INVESTIR DANS LES QUARTIERS BRANCHÉS OU LES QUARTIERS «PRATIQUES»?

### REVENONS SUR LA THÉMATIQUE DE L'INVESTISSEMENT DANS DES COMMUNES OÙ LE FONCIER EST PLUS ABORDABLE, AVEC L'EXEMPLE D'ANDERLECHT.

Ici, selon les quartiers et la situation, on trouve des prix au m<sup>2</sup> qui vont de 2100 à 2500 euros. Dans les quartiers dits «d'entrée de gamme», on peut trouver



du neuf abordable, par exemple dans l'optique d'un premier logement. On y vit, on en profite pendant quelques années, puis, une fois le premier enfant venu, on vise un bien plus spacieux, dans un quartier plus calme, et on met le premier bien en location. Voilà un bel exemple de planification patrimoniale qui peut s'envisager en bonne entente avec les parents. Durant les premières années, les jeunes ménages peuvent donc vivre en ville, près des restaurants, des magasins et des transports en commun.

**C'est exactement ce qu'offre une commune comme Anderlecht où l'on trouve des sites à vocation résidentielle, pleins de charme et riches d'une grande mixité sociale. «Je pense notamment à des lieux comme le projet Nautilus, situé le long du Canal et à l'architecture contemporaine audacieuse, explique Eric Verlinden. Il est en plus parfaitement situé, près des grands axes, du Ring et du métro, tout proche de la campagne et de la ville.» Il y a là de belles opportunités, du point de vue des investisseurs en résidentiel, mais aussi pour des jeunes qui souhaitent devenir propriétaires, les prix du neuf évoluant, là, dans une fourchette de 100.000 à 245.000 euros, du studio à l'appartement trois chambres.**

«On peut aussi évoquer un autre projet en cours, le City Docks, à Anderlecht, près du canal, dans une zone trendy, où des appartements réalisés dans le cadre d'un projet ambitieux de «cohésion sociale et urbaine», côtoient des lofts créés dans d'anciens bâtiments industriels», reprend Eric Verlinden. En termes d'investissement, les appartements de ces projets réunissent les principales qualités conseillées par les experts de Trevi Group.

On le voit, enfin, au travers de tels projets, Anderlecht est une commune dont certains quartiers évoluent. Ce qui se traduira au fil du temps par une appréciation des prix du résidentiel. 🏡