

# A quoi ressemble le bien d'investissement idéal ?



Le bien d'investissement idéal serait un appartement 2-chambres neuf disposant d'une terrasse ou d'un balcon.

A quels paramètres faut-il prêter attention lorsqu'on achète un bien pour le louer ensuite ?

PATRICK BALCAEN A OUVERT SON AGENCE immobilière - éponyme - à Jette en 1998. Actif tant sur le plan de la vente que sur celui de la location, il couvre surtout le nord de Bruxelles (Anderlecht, Berchem-Saint-Agathe, Ganshoren, Laeken, Koekelberg...). Très rapidement, le courtier décide de se spécialiser dans la location. Et, depuis quelques années maintenant, dans la gestion locative. Sur base de son expérience, il dresse le portrait-robot du bien d'investissement parfait, celui qui plaît au plus grand nombre de candidats-locataires et trouve preneur sans (trop) de difficultés sur un marché où l'offre est abondante. Mais, surtout, qui possède les qualités nécessaires pour fidéliser son occupant et ainsi éviter les tracas de recherche d'un nouveau locataire comme le risque majeur du vide locatif.

**1** L'appartement 2-chambres neuf rallie la majorité. Pas de surprise, c'est le 2-chambres qui remporte tous les suffrages, confirme Patrick

Balcaen. Pour sa "flexibilité" et sa "multiplicité d'usages" (chambre d'enfant, bureau...). Les promoteurs l'ont bien compris, qui proposent ce type de bien immobilier en quantité aux candidats-investisseurs. Car, si l'ancien a toujours ses aficionados - généralement pour des questions de budget -, le neuf offre une tranquillité d'esprit appréciable au propriétaire-bailleur (garantie décennale, modernité des équipements et matériaux...).

**2** L'espace extérieur, une plus-value certaine. Qu'il s'agisse d'une terrasse - le nec plus ultra - ou d'un balcon, un accès à l'extérieur, même petit, ne doit pas être considéré comme un luxe mais comme une nécessité. Plutôt rare dans le parc d'appartements ancien, il est courant dans les constructions récentes. "Oubliions carrément le jardin, que tous disent vouloir mais dont personne n'a envie de s'occuper", ponctue le courtier. Par ailleurs, la luminosité est également un atout certain. "Et plus encore l'orientation sud/sud-est", ajoute-t-il, en reconnaissant qu'il s'agit là d'un idéal.

**3** Viser une performance énergétique des bâtiments (PEB) haute. "Il y a 10 ans, les candidats-

locataires ne prôtaient pas attention à la PEB. Dorénavant, non seulement ils y sont attentifs, mais le résultat du certificat PEB commence à impacter l'attractivité du bien qu'ils visitent", avertit Patrick Balcaen. "Attention, toutefois, aux dérives d'une isolation... trop performante, met en garde le courtier. Si l'air ne rentre pas, il ne sort pas non plus et il peut se créer de la condensation et donc des tâches d'humidité sur les murs et les plafonds." Il va sans dire que, côté équipement, la chaudière individuelle est devenue la norme. Elle se doit d'être récente et en ordre, afin d'éviter tout risque d'intoxication au dioxyde de carbone.

**4** Cuisine et salle-de-bain : deux postes importants. "Il est devenu courant d'équiper entièrement la cuisine, four, frigo et lave-vaisselle compris. Idem pour la hotte, un indispensable", détaille Patrick Balcaen. "Et ce, quand bien même c'est souvent dans cette pièce que se marquera la part la plus importante de dépôts locatifs. Si le locataire est peu précautionneux, il faudra bien souvent réaliser de grands frais, voire carrément

remplacer l'électroménager pour le suivant." Quant à la disposition des pièces, la cuisine à l'américaine, ouverte sur la salle à manger, est la plus plébiscitée. Les sanitaires, eux, seront le plus souvent scindés en deux, salle-de-bain d'un côté, W.-C. séparé de l'autre.



PATRICK BALCAEN  
Patron de l'agence Immo Balcaen

**5** Soigner les espaces de vie. "J'ai vu des appartements bien à tous points de vue, mais dont le salon était minuscule. Si les candidats-locataires peuvent passer outre des chambres un peu plus petites que la moyenne, ce n'est pas le cas des espaces communs", décrit le patron de l'agence Immo Balcaen. Qui précise que l'atmosphère chaleureuse conférée au bien par la pose de parquet au sol fait mouche - à Bruxelles et dans le Brabant wallon, du moins, le sud du pays étant semblé-t-il moins férus de parquet et plus porté sur le carrelage, pour les facilités d'entretien que l'on imagine. Au bénéfice, in fine, du propriétaire du bien. "Le parquet, comme l'électroménager, pâtit le premier de l'usure locative."

F.Ma.

## "On est démuné face à la mauvaise réputation ou l'inertie d'un quartier"

"Certains quartiers ont la poisse", déplore Patrick Balcaen (Immo Balcaen), "Beaucoup de nos clients nous demandent expressément de ne pas leur présenter des biens situés à Molenbeek-Saint-Jean, par exemple. C'est une question de réputation, qui n'est pas près de changer."

### Investir pour récolter les fruits

De son côté, son confrère Eric Verlinden (Trevi) identifie des quartiers "en mutation", par opposition aux quartiers "stabilisés". Ces derniers étant des quartiers qui ont "trouvé leur public", tels que le centre de Wavre, le quartier Lepoutre à Ixelles ou encore celui du Clos des Trois Couleurs à Woluwe-Saint-Pierre. "Les quartiers en mutation doivent évoluer sous l'action des pouvoirs publics", souligne-t-il. "Le secteur privé peut aussi donner des impulsions à coups de projets, qui auront d'autant plus d'effet si elles bénéficient d'un soutien public (voies, espaces publics, transports en commun...)." Il n'y a pas de secret, martèle le courtier, il faut investir pour faire évoluer les choses.

Quoique, dans la majorité des cas, ces évolutions majeures se déclinent sur plusieurs années, voire... dizaines d'années. "Tout cela prend énormément de temps", avertit le patron de Trevi. "On parle du renouveau du Canal depuis au moins 20 ans et les premiers projets émergent seulement, on promet celui de Dan-

saert depuis les années 90 et il n'est pas encore arrivé à maturité..." "Un des plus beaux exemples de réhabilitation récente à Bruxelles est celle du site de Tour & Taxis", renchérit Patrick Balcaen. "Les bureaux et les espaces d'exposition qui y ont été installés fonctionnent bien, tout un quartier s'approprie à naître à l'arrière, mais pour le reste... Quand le projet est sorti de terre, on nous a dit que l'essor du quartier n'allait pas tarder, que des magasins de proximité allaient s'y installer, que les locataires seraient au rendez-vous. Je ne vois encore rien venir... L'offre est abondante mais les gens ne sont pas demandeurs d'y habiter et, une fois passée l'heure d'ouverture des bureaux, le site s'apparente à une forteresse, fermé sur lui-même et déconnecté du quartier."

### Des cas désespérés

Avec ceci, reprend Eric Verlinden, que les stratégies de revalorisation ne font pas mouche à tous les coups. "Il y a un quartier à côté de la Porte d'Anderlecht qui fait du sur place, malgré plusieurs initiatives publiques. Cela fait 10-15 ans qu'il n'évolue pas, alors que d'autres zones voisines - à l'image, par exemple, de celui qui borde tout le côté intérieur de la petite ceinture - renaissent autour de lui au gré de la livraison de projets immobiliers. La valeur des biens y est autrement plus haute. Pourquoi ? On ne se l'explique pas."

F.Ma.

## "Les locataires actuels veulent plus de services, quitte... à les partager"

Que les nombreux propriétaires-bailleurs du pays, investisseurs en bons pères de famille de surcroît, ne s'inquiètent pas : la majorité des locataires actuels n'ont pas d'exigences démesurées. Tout au plus sollicitent-ils la possibilité de pouvoir ranger un vélo ou une poussette dans le hall d'entrée, voire réclament-ils une cuisine et son attirail électroménager un peu plus... up-to-date.

### Vers une uberisation de la location ?

Mais certains promoteurs et agents immobiliers, sans doute influencés par les exigences des locataires de pays étrangers - se font l'écho de demandes de plus en plus pointues (local vélos, buanderie et espaces de détente communs pour les grands ensembles...) et, surtout, d'attentes presque... professionnelles en matière de gestion locative (disponibilité élargie, délais de traitement des problèmes techniques toujours plus courts...). Ces équipements et services sont d'ores et déjà implémentés dans certains projets immobiliers - à destination d'un public d'étudiants ou de jeunes travailleurs pour beaucoup - tandis que le métier de gestionnaire locatif s'est étoffé et professionnalisé au fil des ans.

Une question se pose toutefois, dans la foulée de l'essor de l'économie participative et du phénomène d'"uberisation" de la société : celle du partage de ces services et équipements entre les locataires, utilisateurs finaux. "On n'y est pas encore, mais il y a lieu d'envisager cette éventualité", indique Patrick Balcaen (Immo Balcaen). "Ce qui est sûr, en tout cas, c'est que le statut du locataire évolue."

Pour preuve, poursuit le courtier, on parle de plus en plus de la... communauté des locataires, à mettre en balance avec la communauté des propriétaires. Les droits et les devoirs des uns et des autres s'étoffent, à tout le moins se précisent et se réglementent, les amenant à se regrouper pour mieux défendre leurs intérêts. "De là, naît un esprit de groupe susceptible de faire évoluer les mentalités et, in fine, le marché locatif", souligne Patrick Balcaen. Qui précise que par nouveaux services et équipements, il ne faut pas nécessairement voir une machinerie lourde ou une rigueur exagérée. "Le principal, c'est que les locataires se sentent pris en considération mais aussi que les besoins dont ils font écho puissent être entendus et, dans la mesure du possible, trouver une réponse."

F.Ma.