



› MARIE LAMBERT-MOORKENS,
› PHILIPPE KOELMAN
› GÉRALDINE WECKX



UN MARCHÉ RÉGIONAL

Agence immobilière spécialisée dans le conseil d'investissement, les recherches personnalisées et le courtage de ventes/locations de biens haut de gamme de Bruxelles, du Brabant wallon et flamand, James Realty évoque les points forts et faibles d'un marché résidentiel résolument orienté à l'achat grâce aux taux d'emprunt historiquement bas et au très faible rendement de l'épargne toujours aussi abondante.

L'immobilier reste-t-il une valeur refuge et quels créneaux (neuf ou ancien) recommandez-vous aux investisseurs ?

G. Weckx / P. Koelman : L'immobilier reste un investissement rentable affichant des rendements moyens compris entre 2,5% et 3%. Quant au choix entre neuf/ancien il sera fonction du profil de l'acheteur.

Schématiquement on rappellera que les biens neufs surtout les appartements sont à la hausse sous l'effet de l'augmentation des prix de la construction et du foncier mais présentent de faibles coûts d'occupation. A l'opposé les biens anciens tendent à se déprécier au regard de leur taille et de la lourdeur de leurs charges. On construit d'ailleurs de plus en plus petit.

En d'autres mots lorsque vous achetez du neuf vous investissez un 'budget' et cherchez un rendement (loyer). La dimension pratique de ces investissements est également renforcée par les offres de gestion locative 'all-in' qui débarrasse le propriétaire des considérations et obligations ancillaires. Il faut cependant être prudent car il peut y avoir une vraie différence entre les loyers projetés et ceux réellement obtenus et il est toujours utile de demander conseil à une agence immobilière spécialisée dans la location.

ABONDANCE = CONCURRENCE

Quid du marché locatif ?

G. Weckx/P. Koelman : Si la nouvelle législation relative aux baux (surtout les baux de courte durée inférieure ou égale à trois ans) accroît la protection des locataires, elle accroît aussi le taux de rotation des occupants. Or, sur un marché où le nombre de nouvelles promotions tend à créer un surplus d'offres, il existe une forte concurrence qui oriente les loyers à la baisse pour le marché de la deuxième main.

Ainsi, il n'est pas rare qu'au terme d'une première location d'un appartement neuf (1 ou 2 ans), le loyer demandé au moment de la remise du bien sur le marché se voit diminué de 10 à 15% sans compter le chômage locatif et les premiers dégâts.

Ce phénomène est encore amplifié par l'actuelle érosion du pouvoir d'achat touchant une grande partie du marché locatif. Logiquement, cette même faiblesse du pouvoir d'achat est à la base de l'essor des modèles de colocation/cohabitation. Ceux-ci constituent souvent une opportunité pour de grands biens autrement difficilement louables au vu de leurs loyers et charges.

Considérez-vous que le marché résidentiel est surévalué ?

G. Weckx/P. Koelman : Pas sur Bruxelles qui se maintient très bien depuis des années. Par contre, il existe une surévaluation dans certains emplacements du Brabant wallon principalement du à un caractère décentralisé et un parc de grandes villas obsolètes. Fatalement il y a une correction et un délai de vente qui s'est sensiblement rallongé.

Il existe en conséquence une différence – parfois sensible - entre le prix demandé/estimé et le prix obtenu. De plus il est très difficile de récupérer une partie de ses travaux surtout cosmétiques et les droits d'acquisition dans des laps de temps de revente qui sont devenus beaucoup plus courts qu'avant. Contrairement à une idée reçue, ces opérations ne créent pas de véritables plus-values mais pérennisent simplement la valeur du bien. Elles sont davantage des arguments de vente et contribuent à la 'bonne impression' initiale du bien dans le chef du candidat acquéreur. En revanche, les investissements techniques et «écologiques» sont toujours des points forts à mettre en avant lors de la mise sur le marché d'un bien immobilier.

UNE FISCALITÉ 'A LA LIMITE'

Quels sont les principaux 'critères' de sélection d'un bien et quid de la fiscalité ?

G. Weckx/P. Koelman : Sans surprise et par ordre d'importance, pour l'immobilier d'investissement, il s'agit de la localisation, des performances techniques/énergétiques et du niveau de charges. Le marché résidentiel haut de gamme s'attache lui à la localisation bien-entendu mais également à des critères plus subjectifs liés à un certain art de vivre.

S'agissant de la localisation, on remarque une tendance à 'acheter en Flandre' (dans notre cas en Brabant flamand). Il faut y voir un effet attractif de la fiscalité régionale – dont un droit d'enregistrement 'portable' à 7% dans certains cas - alors que, dans le même temps tout en conservant des droits élevés (droit à l'abattement limitatif et TVA à 21%), certaines communes de la Région bruxelloises ont exagérément augmenté le précompte immobilier (équivalent parfois à deux mois de loyer)! Or, dans le cas de propriétaires investisseurs à titre privé et d'un cumul des revenus cadastraux majorés avec l'IPP, on se situe à un niveau de taxation parfois équivalent à 3 mois de loyer ce compris le montant du précompte immobilier. Dans ces conditions 'limites', atteindre un rendement attractif devient compliqué. On comprend dès lors qu'une taxation supplémentaire sur les loyers serait délétère.

Cependant, une localisation de qualité peut laisser espérer une plus grande plus-value à la sortie et surtout moins de vide locatif ce qui rend toujours les belles communes bruxelloises très attractives pour les investisseurs soucieux de se constituer un portefeuille immobilier de qualité.

Dénomination :
JAMES REALTY

Siège social :
Avenue Legrand 30
1050 Bruxelles

Téléphones :
+32 (0) 2 218 38 38

Website :
www.james-realty.com
info@james-realty.com

Année de création
+ noms des fondateurs :
2017
Géraldine Weckx : 508.926
Marie Lambert-Moorkens : 508.627
Philippe Koelman : 105.256

Nombre de biens en portefeuille :
+/- 70

Nature des activités :
Conseils d'investissement - recherches personnalisées et courtage de ventes/locations de biens haut de gamme (700K€> 10M€) à Bruxelles et en Brabant wallon et flamand