



Sudinfo

30/03/2025 - 08:30

Un placement sûr, des rendements intéressants : dans quoi faut-il investir pour gagner de l'argent dans l'immobilier ?

« Plus ça rapporte, plus il y aura des contraintes », prévient cependant Caroline Lejeune, présidente de la fédération des agents immobiliers francophones.

Est-il intéressant d'investir dans l'immobilier, quel type d'immobilier et pour quel rendement ?

Pour répondre à ces questions, nous avons rencontré Caroline Lejeune, 45 ans, présidente de Federia, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique et copropriétaire d'une agence en région liégeoise.

« On peut distinguer deux types d'investissement immobilier », nous dit Caroline Lejeune.

« L'investissement en bon père de famille et l'investissement plus risqué. » Prenons donc d'abord l'exemple du placement en bon père de famille. J'ai un peu d'argent mais pas assez pour le faire fructifier via un gestionnaire de fortune qui pourra le placer avec de gros rendements. Je me tourne donc vers l'immobilier.

Ce qui est en mauvais état ne se vend pas bien du tout.

Caroline Lejeune, Présidente de Federia

« Imaginons quelqu'un qui dispose d'un peu d'argent et veut acheter un bien à 200.000 euros », dit Mme Lejeune. « Il faut d'abord savoir que les banques – dont la moitié des agences ont disparu en dix ans en Belgique – ne prêtent que 80 % du coût. Compte tenu des droits de mutation et d'autres frais divers, il faut compter sur un apport personnel de 35 % (pour de l'occasion) à 45 % (pour du neuf). Pour un appartement d'occasion, il faudrait 70.000 euros d'apport. Dans tous les cas, il faut faire un tableau Excel. Dans lequel on inscrit le coût d'achat, les frais, le coût d'un éventuel emprunt hypothécaire, les taxes (le précompte immobilier), les assurances, le coût des travaux à prévoir. Pour cela, il vaut mieux se faire accompagner par des professionnels du bâtiment. Il faut aussi savoir qu'en 2026, il faudra peut-être investir pour avoir un PEB C maximum, ce sera obligatoire en cas de location. »

Des frais qui peuvent grimper, au point que, selon la présidente de Federia, des personnes sont en train de vendre leur invest parce qu'elles ne veulent pas ou n'ont pas les moyens pour faire les travaux de mise aux normes. Il faut aussi tenir compte d'éventuels impayés dans les loyers (il faut pouvoir tenir six mois) et garder un petit capital de côté pour les urgences. « Tout ce qui est en bon état avec un bon PEB se vend bien », résume M^{me} Lejeune. « Ce qui est en mauvais état avec un mauvais PEB ne se vend pas bien du tout. » Peut-être des affaires à faire... à condition d'être un bon bricoleur.

Pour une maison en bon état avec un bon PEB qui ne nécessite pas de gros travaux, on peut escompter un rendement de 3,5 à 4 %, estime Caroline Lejeune (lire ci-dessous comment on calcule le rendement). Si on peut faire soi-même les travaux, le rendement sera forcément supérieur.

Plus risqué = meilleur rendement

Et quels sont les investissements plus risqués ? « Ce sont par exemple les colocations, les kots d'étudiants », explique M^{me} Lejeune. « On peut espérer ici des rendements de 6 à 8 % net. Mais attention, on a ici plus de mouvements locatifs, plus de dégâts, plus de gestion qui nécessite plus de temps. »

Et puis si on commence à multiplier les achats de bien, tous à crédit, le fisc pourrait requalifier les loyers en revenus professionnels... Il faut aussi savoir que jusqu'à quatre logements en colocation dans le même immeuble, il n'y a pas besoin de permis. À partir de cinq logements, il faut un permis d'urbanisme et un autre concernant les normes de sécurité, etc. « Ce sont des charges administratives et juridiques plus importantes. »

Garages, places de parking, meublés

Un emplacement de parking ou de garage ou, mieux, une batterie de garages, ça peut être un excellent investissement. Le rendement et les prix varient évidemment fortement d'un endroit à l'autre. Mais on peut escompter un rendement de 3 à 4, voire 5 % pour un box de garage ou un emplacement de garage. Mais attention, la demande est forte et ça part très vite. L'investissement est minimum, il y a très peu de gestion. Dans une nouvelle résidence, le prix d'un emplacement de parking peut cependant dépasser les 25.000 euros. Loué 100 euros par mois, ça laisse un rendement d'environ 3 %.

Quant aux meublés, souvent loués pour des courtes périodes, ce qui implique beaucoup de mouvements, ça peut être très rentable. « Un bon locataire », commente Caroline Lejeune, « c'est par exemple le personnel navigant si vous êtes à proximité d'un aéroport. Ou des expatriés, ou des gens qui viennent pour leur travail pour quelques mois... »

Benoit Jacquemart