

UNE NICHE LUCRATIVE POUR LES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER

# Les sicafi s'intéressent aussi aux kots

**Le marché locatif belge stagne du fait de la baisse constante du nombre de locataires. A l'exception d'un segment de niche qui a le vent en poupe : celui des chambres d'étudiant. Raison pour laquelle les professionnels de l'immobilier sont nombreux à s'y intéresser.**

«**N**ous sommes la réincarnation du bon vieux propriétaire de kot, déclarent Sophie Costermans et Wim Peleman de l'agence immobilière anversoise First Immo. Nous faisons plus ou moins la même chose : gestion et entretien des bâtiments, suivi administratif, contacts avec les étudiants... Nous exerçons aussi une fonction de contrôle, ce qu'apprécient les parents. Mais nous avons professionnalisé toutes ces tâches que nous remplissons à une plus grande échelle.»

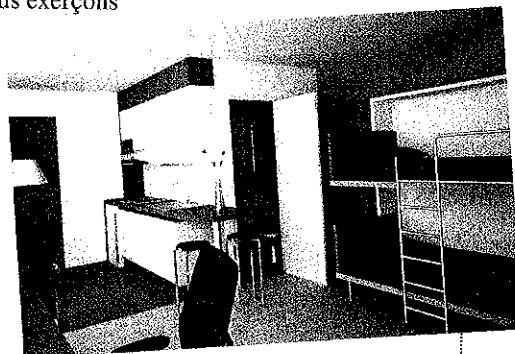
First Immo, société immobilière qui possède cinq agences en région anversoise, est un des rares acteurs professionnels à être présent sur le marché anversois des chambres d'étudiant. Elle dispose de près de 300 chambres en portefeuille, dont le Melrose Place (environ 100 studios) situé Rodestraat et bien connu des étudiants. Elle gère également une cinquantaine de chambres pour le compte d'investisseurs privés.

Immo Eckelmans, actif à Louvain-la-Neuve depuis la première heure, se situe un cran plus haut : Eckelmans est à la fois promoteur immobilier et gestionnaire de logements pour étudiant. La majorité des 4.000 chambres et flats du portefeuille maison se situe à Louvain-la-Neuve, port d'attache historique de la société,

également bien implantée à Bruxelles (1.400 studios et appartements), Louvain (500) et Gand (110).

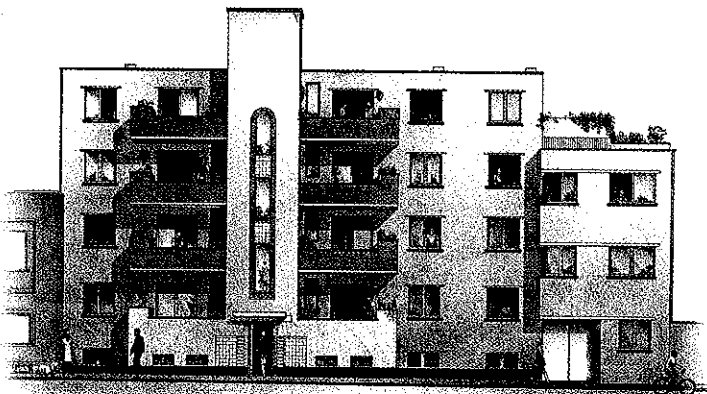
First Immo et Eckelmans sont toutefois des exceptions sur le marché belge. L'essentiel du marché est aux mains des petits propriétaires — bons bricoleurs pour la plupart — qui possèdent et gèrent quelques dizaines de kots. Mais à en croire Wim Peleman, cette niche du marché résidentiel devrait rapidement se professionnaliser. «La rentabilité est sous pression, souligne-t-il. Les prix des habitations et des terrains ont fait un bond spectaculaire ces dernières années alors que les loyers, y compris ceux des chambres d'étudiant, affichent une modeste progression. L'exploitation a aussi tendance à se complexifier : nouvelles réglementations, contrôles plus stricts, etc. La professionnalisation s'avère indispensable. Pour conserver une certaine rentabilité, les frais généraux accrus doivent être répartis entre plusieurs bâtiments. Une évolution qu'on constate également dans le segment des immeubles de rapport classiques.»

Selon Guido Eckelmans, administrateur délégué de la société qui porte son nom, cette activité nécessite par ailleurs un savoir-faire spécifique. «On entend parfois dire que les étudiants sont les champions des dégradations en ■■■



**LE PROJET RÉSIDENCE LADEUZE**

Exit les kots classiques, l'heure est aux studios à un ou deux lits et aux chambres spacieuses avec douche dans des appartements pouvant héberger cinq à six étudiants.



**LE NOUVEAU PROJET HENLEY À GAND**

Vingt luxueux appartements seront aménagés dans cet immeuble de l'entre-deux-guerres.

■■■ tous genres. Venez donc jeter un coup d'œil sur les chambres mises en location depuis 30 ans, vous verrez : elles sont parfaitement en ordre. Ceci dit, ce n'est pas évident. Tout commence par la conception même du logement et le choix des matériaux. Et ce n'est pas tout : il faut aussi un entretien correct, un règlement intérieur très strict, un suivi minutieux...»

**Kots de luxe pour étudiants solvables**

Les temps changent, les étudiants aussi... Ceux d'aujourd'hui apprécient l'intimité et un certain luxe. «Une connexion Internet est un must, affirme Sophie Costermans, responsable gestion chez First Immo. Difficile de louer un appartement avec des sanitaires communs : la plupart des chambres ont leur propre douche. La sécurité devient également de plus en plus importante, surtout pour les parents. Une surveillance caméra est désormais assurée dans de nombreux bâtiments.» Tous ces petits plus ont évidemment un prix pour l'investisseur.

Selon Sophie Costermans, le kot traditionnel perd en fait de sa popularité. De plus en plus d'étudiants optent pour un studio ou un flat qu'ils partagent éventuellement avec un frère, une sœur, un copain ou une copine. A Louvain-la-Neuve, le nouveau projet Résidence Ladeuze (300 lits et finition prévue pour l'été 2008) lancé par Eckelmans surfe sur cette

**Petites différences de prix**

**A** Louvain, le loyer moyen d'une chambre d'étudiant s'élevait en 2006 à 232 euros par mois sur le marché privé. Un marché apparemment en perte de vitesse car, en 2005, le loyer moyen était trois euros plus cher. Comme l'indique le rapport annuel (2005) de KU Leuven, «après les fortes hausses de 2001 et 2002, la stagnation persiste depuis quelques années».

De l'autre côté de la frontière linguistique, à Louvain-la-Neuve, le loyer d'une chambre meublée varie de 200 à 260 euros. Il s'agit toutefois de chambres appartenant à l'université : sur le marché privé, les prix sont légèrement plus élevés.

A Bruxelles, un meublé coûte en moyenne 345 euros selon le service logement de la VUB. A Anvers, Gand, Liège et Namur, le prix moyen est légèrement supérieur à 200 euros. Et même dans les villes universitaires moins importantes comme Diëpenbeek et Gembloux, il faut compter au moins 200 euros pour un meublé.

Des différences de prix quasi insignifiantes. Surprenant étant donné les variations de prix immobiliers très sensibles d'une ville à l'autre.

Quasi toutes les universités proposent leurs propres chambres et flats. L'offre est la plus variée à Louvain-la-Neuve (4.050 chambres et 550 studios à Louvain-la-Neuve et Bruxelles) et Louvain (environ 3.800 chambres, studios, flats).

Les sites web comme Kotweb (Anvers), Kotatgent, Kotwijs (Louvain) et Quartier Latin ([www.qlb.irisnet.be](http://www.qlb.irisnet.be); Bruxelles) donnent un aperçu de l'offre privée. Les universités, les écoles supérieures et/ou les autorités locales assurent toutefois un certain contrôle de qualité. Les loueurs doivent notamment s'engager à proposer des contrats-types garantissant les droits des locataires.

vague. Exit les kots classiques, l'heure est aux studios à un ou deux lits et aux chambres spacieuses avec douche dans des appartements pouvant héberger cinq à six étudiants.

D'après son concepteur, la Résidence Ladeuze deviendra «la norme alternative pour les logements d'étudiant dans notre pays». «Le foyer d'environ 400 m<sup>2</sup> accueillera un salon avec feu ouvert, un billard, un coin TV... précise-t-il. Au quatrième étage, il y aura une terrasse d'une centaine de m<sup>2</sup> avec barbecue fixe. Sans parler des nombreux autres services : buanderie avec machines à laver, garage pour vélos fermé à clé, parking, etc. Un appartement sera réservé au concierge, qui assurera une permanence technique dans l'immeuble.»

Ce type de kots de luxe est déjà monnaie courante à Gand. Le promoteur immobilier Flanders Estate vise précisément le segment supérieur : «Nous cherchons des bâtiments avec une plus-value architecturale, commente l'administra- ■■■



OFFICE DES PROPRIÉTAIRES

**O.P. MANAGEMENT S.A.**

Gestion Patrimoniale • Syndic d'Immeubles

**Depuis 1875, l'OP est le partenaire privilégié des propriétaires.**

- En effet :
- OP décharge réellement les propriétaires de tous les soucis d'une gestion immobilière (indexations, travaux, maintenance, rappels, répartition des charges, états des lieux, etc.)
  - OP se met totalement à la place du propriétaire en gérant ses biens en bon père de famille
  - OP gère les biens de centaines de propriétaires privés ainsi que ceux de gros institutionnels (Cie d'Assurance, etc.) et ceci, dans un climat de confiance unique en Belgique.

Vente - Location  
02 626 08 26

Avenue Emile de Mot, 19 - 1000 Bruxelles  
Tel. 02 626 08 26 - Fax 02 626 08 43  
e-mail: [opm@op.be](mailto:opm@op.be) - [www.op.be](http://www.op.be)

Bat type  
02 626 08 26

Ce type de kots de luxe est déjà monnaie courante à Gand. Le promoteur immobilier Flanders Estate vise précisément le segment supérieur : «Nous cherchons des bâtiments avec une plus-value architecturale, commente l'administrateur délégué Koenraad Belsack. Et nous soignons la finition. L'équipement basique est passé de mode. Cela se traduit évidemment par des loyers un peu plus élevés, mais cela nous permet par la même occasion de faire une sélection. La qualité des locataires est importante pour les investisseurs privés... nos autres clients.»

Pour illustrer l'approche qualitative de Flanders Estate, Koenraad Belsack cite le nouveau projet Henley, près du Henleykaai et de la gare Sint-Pieters. Dans un immeuble de l'entre-deux-guerres seront aménagés 20 appartements (45 à 110 m<sup>2</sup> de superficie) avec une, deux ou trois chambres. Flanders Estate a fait appel au bureau d'architectes gantois a154. «Côté équipement, les appartements n'ont rien à envier aux nouveaux appartements dits normaux.» La cuisine, par exemple, sera équipée d'un lave-vaisselle, d'un four à micro-ondes avec grill, d'une table de cuisson vitrocéramique à quatre foyers. Un système de vidéophonie sera installé dans le complexe. Tous les appartements auront leur propre terrasse. Il s'agit pourtant bien d'appartements pour étudiants. Les chambres sont spacieuses parce que ces derniers y passent énormément de temps à dormir, mais aussi à étudier. Une connexion Internet est également prévue dans chaque chambre. Le garage à vélos est lui aussi très spacieux. Par contre, il n'y aura pas d'ascenseur. Pas nécessaire pour les étudiants. Cela permet de réduire les coûts d'investissement et les frais fixes, autre point important pour nos investisseurs.»

Pour Koenraad Belsack, Flanders Estate est «l'intermédiaire entre deux parties exigeantes : les étudiants et les investisseurs. C'est un investissement immobilier qui demande énormément d'attention, ajoute-t-il, car il implique de nombreux locataires avec un taux de rotation élevé. L'avantage, c'est qu'il n'y a pour ainsi dire jamais d'appartement inoccupé. Compte tenu du rendement locatif, de l'avantage financier en termes d'optimisation fiscale et de la plus-value du bâti, les kots constituent sans aucun doute un placement intéressant.»

### Les sicafi lorgnent le marché

Raison pour laquelle l'arrivée des investisseurs professionnels sur le marché des logements pour étudiant n'est plus qu'une question de temps. Du côté de l'offre, l'ULB et l'Université de Gand ont déjà lancé un ballon d'essai. Du côté de la demande, les sicafi (résidentielles) semblent être des partenaires évidents. «C'est effectivement un marché que nous étudions, confirme Stefaan Gielens, CEO de la jeune sicafi Aedifica, déjà focalisée sur le marché des seniors. Parce que c'est un marché locatif important : les études sont une époque de la vie où on préfère louer qu'acheter. Et il n'y a pas de raison pour que cela change. Ce segment correspond en outre à notre expérience sur le marché de la location de meubles. Ajoutez à cela que les étudiants sont de bons locataires, car soit ce sont leurs parents qui paient le loyer, soit ils disposent d'une bourse d'étude.»

Cofinimmo, également actif dans le résidentiel via le secteur des maisons de repos, n'est pas vraiment emballé par les kots. «Ce n'est pas un segment que nous démarchons activement, confie Ingrid Schabon, *communication officer*. Mais si un dossier se présente concrètement, nous l'évaluerons selon nos critères financiers.»

Home Invest, la plus ancienne sicafi résidentielle, en revanche, ne manque pas d'ambition dans ce secteur. «Nous analysons quelques dossiers, mais il est encore trop tôt pour citer des noms ou des villes, avoue l'administrateur délégué Xavier Mertens. La professionnalisation et la consolidation du secteur semblent inévitables du fait, notamment, des critères d'exploitation toujours plus stricts. «Ce qui complique les choses pour l'investisseur privé», ajoute Xavier Mertens. Pour être intéressants, les dossiers de Home Invest doivent avoir une certaine ampleur. «Une centaine d'unités est un minimum, renchérit le patron. Bruxelles, Gand, Anvers, Louvain et Louvain-la-Neuve sont les seules villes entrant en considération, les seules où le marché est suffisamment important. Dans les villes estudiantines plus modestes, Turnhout par exemple, la fermeture d'une seule école ou la création d'une école concurrente pourrait perturber le marché.»

Au pays de l'immobilier par excellence, à savoir en Grande-Bretagne, les professionnels s'intéressent au marché des chambres d'étudiant depuis longtemps. Leader du marché, Unite héberge environ 30.000 étudiants. Le manager de fonds immobiliers Cordea Savill a créé en mars 2006 le UK Student Hall Fund, un fonds spécialisé dans l'immobilier pour étudiant. Lors du lancement, Justin O'Conner, CEO de Cordea Savill, a déclaré que les investisseurs institutionnels avaient gravement sous-estimé le potentiel de ce segment immobilier. On verra bientôt si le message a passé la Manche.

Laurenz Verledens

Cash - 20-09-2007

**Obstacle fiscal pour les sicafi ?**

Les sicafi résidentielles ont un avantage fiscal sur les sicafi immobilières classiques : le précompte mobilier est réduit de 15 % à 0 %... si et seulement si 60 % du patrimoine immobilier sont investis en résidentiel. Selon Guido Eckelmans, administrateur délégué d'Immo Eckelmans, c'est précisément à cause de ce régime fiscal préférentiel que les sicafi résidentielles n'osent pas (encore) se lancer sur le marché des logements pour étudiant. La raison : d'un point de vue fiscal, les kots d'étudiants ne seraient pas considérés comme de l'immobilier résidentiel. L'obstacle n'est toutefois pas insurmontable : tant que la part d'immobilier pour étudiant ne dépasse pas le plafond légal de 40 % du portefeuille global, pas de problème.

Cash - 20-09-2007