

Littoral ou Ardennes ? Toujours un placement financier délicat

L'ESSENTIEL

- Investir dans une maison ou un appartement au littoral ou dans les Ardennes peut être un bon placement financier. A condition de ne pas se tromper de cible.
- L'investissement dans une seconde résidence n'est vraiment pas l'exemple du beau rendement.
- Malgré la crise, les candidats acquéreurs ne manquent toutefois pas à la mer du Nord.

Une seconde résidence en Belgique peut être une bonne affaire mais de là à la voir se transformer en un bon investissement, c'est beaucoup moins sûr.

Une bonne affaire, à condition de ne pas se tromper de cible. Une vieille maison en Ardennes, même bien retapée, ne vous donnera jamais, après vingt ans, la plus-value que peut procurer un appartement le long de la digue à la mer du

Nord. Ainsi que l'indique notre tableau, le prix des biens immobiliers, au littoral, a été multiplié, en vingt ans, en moyenne, par 3,5, soit une hausse annuelle moyenne de 6,5 %. Les villas très haut de gamme à Knokke, ont même vu leur prix multiplié par 7 (soit 10 % par an). Du côté des Ardennes, le prix moyen des villas et maisons de campagne est passé, en vingt ans, de 120.000 à 220.000, soit une hausse de 83 % (3 %

en moyenne annuelle).

En comparaison, et toujours sur la période 1990-2010, le prix moyen des villas, à l'échelle belge, a été multiplié par 1,66 (2,6 %), alors que celui des appartements augmentait, lui, de 200 % (soit une hausse annuelle de 5,7 %). Seule l'acquisition d'une villa à la mer a donc permis de dégager une plus-value supérieure à la moyenne nationale.

Voilà pour la plus-value.

L'évolution des prix de l'immobilier dans cinq stations de la côte

Localité	Type de bien	Prix (fourchettes, en milliers d'euros)			
		1990	2000	2005	2010
Knokke-Heist	villas	250 / 500	520 / 1.200	800 / 1.550	1.200 / 3.800
	appartements	115 / 220	220 / 420	280 / 550	450 / 850
La Panne	villas	150 / 300	300 / 490	360 / 480	360 / 650
	appartements	70 / 110	90 / 145	155 / 240	185 / 320
Le Coq	villas	220 / 400	280 / 420	290 / 480	360 / 625
	appartements	55 / 90	95 / 160	135 / 240	210 / 370
Nieuport	villas	-	315 / 550	400 / 790	500 / 875
	appartements	65 / 120	95 / 155	150 / 270	230 / 400
Ostende	villas	-	280 / 520	260 / 430	350 / 550
	appartements	55 / 90	85 / 140	140 / 240	190 / 330

LE SOIR - 10.06.11

Mais qu'en est-il de la rentabilité au mois le mois ? A ce niveau-là, l'investissement dans une seconde résidence n'est vraiment pas l'exemple du beau rendement. Même si vous louez le bien quinze jours à Pâques et durant les trois mois d'été, soit cent jours par an (ce qui limite fortement l'occupation personnelle), vous n'en tirez qu'un maximum, chaque année, que 5 % de sa valeur d'acquisition. Et ces 5 % vont être englobés intégralement dans les charges : précompte immobilier (même s'il y a quelques « paradis fiscaux » à la côte et en Ardennes), les frais d'entretien (l'air marin corrode et le gel des

hauts plateaux est ravageur), la taxe de seconde résidence, l'assurance (elle est plus élevée pour un bien non occupé en permanence), le chauffage (même réduit au maximum, il coûte), la télédistribution, l'électricité, l'eau, etc. Bref, la rentabilité annuelle est nulle, comme celle de l'or. En comparaison, d'un bien loué à l'année dans l'intérieur des terres, vous pouvez attendre un rendement net de 2 à 3 %.

Et si on fait la comparaison avec un investissement en actions, le verdict est identique. De 1991 à 2011, l'indice BEL 20 « return private » a dégagé un rendement global net (plus-va-

lue + dividende net) proche de 8 %. Un dernier mot à propos de la « liquidité » de l'investissement dans une seconde résidence. Si vous voulez changer d'air (les vagues ou les forêts finissent par lasser) et vous défaitre de votre bien sans le brader, vous risquez bien de devoir attendre un an ou deux si vous avez opté pour les Ardennes. En revanche, au littoral, le marché immobilier est très animé. Par exemple, à Knokke, plus de mille appartements et environ 120 villas changent de propriétaires chaque année. C'est dire que les candidats acquéreurs ne manquent pas, même après un été pourri. MARC CHARLET

Pour 200.000 euros, et si on oublie la vue sur mer, on trouve des appartements à la côte

Nous sommes à la Panne, Kerkstraat plus exactement. Point d'église en vue d'ici mais bien un immeuble qui porte le nom de « Villa Arcade ». C'est dans cette construction neuve de quatre étages que nous avons trouvé un bien, et même plusieurs, dont le prix se situe sous les 200.000 euros.

Le premier se situe au quatrième étage, juste sous les toits. Il se compose d'un hall d'entrée, de deux chambres, d'un W-C, d'une salle de bains et d'un living de 40 m² et d'un débarras. Avec, en sus, une terrasse. Prix : 194.500 euros, hors frais. Comptez environ 250.000 euros avec.

La digue ? Elle est quelque part par là, à quelque 600 mètres. On sent l'air marin qui s'engouffre. « Mais vous êtes très proche de la réserve naturelle du Westhoek et Plopsaland n'est qu'à deux kilomètres », insiste Gunther Vandewalle de chez Twin Properties. Le tram qui vous y emmène n'est qu'à 80 mètres et grâce à l'arrêt prévu juste devant le parc d'attractions, c'est vraiment facile.

Une situation, apparemment, idéale pour tous ceux qui ont des enfants. « Cet appartement est plus grand que la moyenne de ceux que vous trouverez sur la digue et qui tournent généralement autour des 50m². Et n'oubliez pas que La Panne possède la plus grande plage de Belgique. A marée basse, elle fait presque 200 mètres de large ! », insiste le même Gunther Vandewalle, décidément intarissable.

Ne pas négliger la mer côté français

Mais la « Villa Arcade » possède encore mieux. Au rez-de-chaussée, deux appartements entrent dans notre critère de 200.000 euros. Le premier n'a qu'une chambre mais peut être acheté moyennant 124.950 euros. Avec frais, il s'élève à 170.000 euros, avec cour et jardin. Un autre bien également situé au rez-de-chaussée (mais avec deux chambres) est parti pour 149.950 euros. « Selon moi, il est plus intéressant d'investir dans ce genre d'appartements, ceux de moins de 200.000 euros, car ils seront plus faciles à revendre dans dix ans », insiste Pieter Depoortere, responsable de projets chez Twin Properties.

Chez ce promoteur, mais c'est pareil pour la concurrence, il est un endroit qui recueille toujours plus de faveurs : un investissement à la mer du Nord mais du côté français. Les habitués de la mer le savent bien : passez La Panne de 5 kilomètres tout au plus et vous êtes déjà en France, à Bray-Dunes plus exactement.

Un endroit qui peut, être LA solution. Les chif-

fres le démontrent. « Vous pourrez y trouver un appartement de deux chambres avec vue sur mer latérale pour 140.000 euros, note Pieter Depoortere. Et pour 100.000 euros, vous disposerez d'un appartement d'une chambre, plus un coin lit. Et l'été, vous pourrez le louer pour 600 euros la semaine. En terme de placement, il n'y a pas mieux aujourd'hui ! »

Au fil de la conversation apparaît une autre solution, à laquelle on ne pense pas forcément quand on pense à investir : les appartements témoins. Ils présentent souvent l'avantage de s'offrir très tels quels, pimpants neufs, peints et meublés. Et il y en a beaucoup plus qu'on ne croit sur le marché, il suffit parfois de demander lorsqu'on a une agence en ligne. « Justement, nous en avons un ! », s'exclame Gunther Vandewalle. Un appartement de deux chambres, au rez-de-chaussée de la Villa Arcade. Il y a tout ce qu'il faut, la peinture, les lits, la cuisine, la TV et même... les assiettes ! Ah, j'allais oublier : il a une cour et même un petit jardin orienté sud-ouest. La meilleure orientation qui soit. Il est à vous pour 180.000 euros, hors frais.

Si après ça vous hésitez encore...

PAOLO LEONARDI



Même si les Hollandais semblent désertir la région, la grande majorité des acheteurs dans les Ardennes restent des Néerlandophones. Mais de plus en plus y achètent un terrain sans forcément y construire tout de suite, parce qu'il constitue un bon investissement. © D.R.

150.000 euros : un tarif courant dans le sud du pays

Dans le petit village de Marcouray, non loin de Rendeux, une ferme en pierres du pays, entourée d'un vaste terrain (4,750 mètres carrés) peuplé d'arbres fruitiers. Deux cent cinquante mètres carrés de surface habitable, deux chambres et un grenier aménageable, salon avec cheminée et colombages apparents. Un « véritable petit bijou », titrait l'agence immobilière dans son annonce.

Un petit bijou qui n'a pas tardé à trouver acquéreur. Le bien s'est vendu en quelques jours à peine, pour la somme de 150.000 euros. « Et le prix n'a pas été négocié », souligne Claude Balthazard, gérant de l'agence Ardenne Immo à La Roche-en-Ardenne. C'est très, très rare. Cela n'arrive qu'une à deux fois par an. »

150.000 euros : un tarif courant dans le sud du pays pour qui veut s'offrir un chalet ou une résidence secondaire. « C'est souvent le budget moyen, poursuit l'agent immobilier. En deçà, il faudra trop investir

en travaux de rénovation. Au-delà de 200.000 euros, ça devient un peu cher, car il faut souvent ajouter à cela 15 % de frais de notaires, étant donné que les acheteurs sont généralement déjà propriétaires. »

La clientèle de Claude Balthazard est à 90 % néerlandophone. Des Flamands venus investir dans les vertes Ardennes qu'ils apprécient tant. « Ils n'achètent pas dans une volonté de rendement, mais surtout pour passer les vacances. » Pour s'offrir le plaisir d'une seconde résidence. Ou d'un gîte, nouvelle formule à la mode depuis quelques années. La chambre d'hôte, un investissement qui peut rapporter de l'or ? Par tant que cela, à en croire le spécialiste. « Il y a beaucoup trop d'offres sur le marché. Pour que ça fonctionne, il faut proposer quelque chose de très luxueux. Souvent avec piscine, hammam ou jacuzzi. L'investisseur de base ne peut pas suivre. » Surtout qu'en Ardenne, la lo-

cation semble moins répandue qu'à la Côte. « On ne retrouve pas la même mentalité qu'à la mer, ajoute-t-il. Aussi, les agences spécialisées sont beaucoup moins répandues et... beaucoup plus éloignées du bien. Il faudra parfois faire 40 kilomètres pour parvenir sur les lieux. Alors si une ampoule rend l'âme, l'agent ne se rendra pas forcément sur place. »

Selon Claude Balthazard, l'option privilégiée par les investisseurs serait plutôt foncière. De plus en plus de clients achètent des terrains dont les prix restent souvent élevés (généralement au alentours des 50.000 euros pour de très vastes parcelles). Un marché qui n'est pas neuf, mais qui reprend du poil de la bête depuis la crise. « A la signature des actes, lorsqu'on demande aux acheteurs s'ils comptent construire tout de suite, ils répondent très souvent : "Pas avant quelques années." Ils préfèrent placer leur argent dans la terre plutôt que dans les

banques. »

Une alternative financièrement porteuse ? Oui et non. De l'avis des spécialistes, le prix des terrains a plutôt tendance à augmenter d'année en année, sans connaître de pics descendants. Sa valeur serait donc inévitablement vouée à croître. D'un autre côté, l'investisseur ne tirera aucun bénéfice de l'exploitation de sa parcelle.

Investir dans les Ardennes comporterait donc certains bénéfices. A commencer par les prix, plus attractifs qu'au littoral. « A 200.000 euros, à la mer, on doit à peine entrer dans le bas de gamme », note l'agent immobilier. Mais la formule comporterait aussi son lot d'inconvénients. Des revenus localisés plus espacés, par exemple. Finalement, mer ou Ardenne, l'investisseur devra choisir. Mais pour un budget moyen de 200.000 euros, il trouvera sans doute plus aisément un bien au sud qu'au nord...

MÉLANIE GEELKENS



© S. DUPRESSE

« Le rêve : ouvrir des chambres d'hôtes »

Pierre Martin est conseiller commercial pour la région Namur-Luxembourg du groupe Dewaele.

Les clients qui font appel à votre entreprise pour construire un bien dans les Ardennes sont généralement des investisseurs ?

Non, il ne s'agit pas de purs investisseurs. Près de 70 % de nos clients sont flamands. Ils construisent souvent un gîte ou une résidence secondaire. Avant tout pour y passer leurs vacances ou, parfois, dans le but de venir y vivre à leur retraite. Certains vont quelquefois choisir de louer leur bien lorsqu'ils ne l'occupent pas. Mais pas néces-

sairement pour le rentabiliser. Il y a toujours un aspect sentimental, ils construisent d'abord pour eux.

Quels sont les critères des candidats bâtisseurs dans les Ardennes ?

Ils ne sont pas demandeurs d'appartements mais plutôt de villas. Pour un budget total qui avoisine souvent les 250.000-300.000 euros. Leur critère principal reste avant tout l'espace. Généralement, ils souhaitent au moins avoir quatre chambres. Car ils ont tous une même idée derrière la tête : ouvrir un jour des chambres d'hôtes. Cette formule a réellement le vent en poupe, les gîtes se multiplient partout.

Une formule qui peut se révéler financièrement intéressante ?

L'entretien d'une maison coûte cher. A la mer, on investit généralement dans un appartement. Il suffit de soigner ses quatre murs et les syndicats s'occupent de maintenir les parties communes en l'état. Dans les Ardennes, soit il faut payer quelque chose pour le faire, soit il faut être présent sur place. Cela engendre beaucoup plus de tracas et de frais.

Finalement, l'acheteur qui souhaite investir rentabilisera-t-il plus facilement son bien dans les Ardennes ou à la mer ?

A la mer, celui qui veut investir devra nécessairement le faire

près de la digue. Plus loin, le bien perd de sa valeur. En Ardenne, on peut construire n'importe où ! Et ça coûtera beaucoup moins cher : entre 1.500 et 1.700 euros du mètre carré, contre 2.900 euros à la Côte. La maison sera certainement louée 20 % moins chère, mais on aura payé le bâtiment 40 % moins cher également. Toutefois, le logement sera sans doute plus souvent loué à la mer et ces revenus pourront permettre d'assumer ses frais. Cependant, au final, je déconseillerais les deux options ! Celui qui souhaite vraiment investir choisira plutôt un appartement à retaper en ville, où les loyers seront beaucoup plus réguliers. M.Gs

Les Ardennes : The place to be ?



© ARDENNE-ETAPE.COM

L'office du tourisme de la Province de Luxembourg recense plus de 10.000 logis de vacances sur son territoire. Sans surprise, les Ardennes sont la destination la plus touristique de Wallonie. Il y a dix ans, André Offermans et son épouse créaient Ardenne-Etape.com, une plate-forme de locations de vacances en ligne.

L'entreprise qui compte aujourd'hui 32 employés sert d'intermédiaire entre les vacanciers et les propriétaires de maisons de vacances. Installée à Stavelot, celle qui couvre les provinces de Namur, Liège et Luxembourg, soit les « Ardennes » au sens commercial et non géographique du terme, propose des biens dans les Cantons de l'Est (un bon tiers de son portefeuille), dans la vallée de l'Ourthe pour un autre tiers, mais aussi dans la vallée de la Lesse (15 %). À ce jour, elle a accueilli plus d'1,5 millions de vacanciers.

« Nous proposons moins de 10 % des biens disponibles, parce que nous effectuons un pré-tri pour offrir un hébergement dans lequel les gens se sentiront vraiment bien », explique Valérie Geron, responsable marketing d'Ardenne-Etape. Il ne s'agit pas nécessairement de maisons haut de gamme. Il y a tous types de biens, de la maison ultramoderne au gîte en passant par le chalet cosy. Les prix des locations varient énormément aussi. On peut avoir une petite maison pour 75 euros par week-end et aller jusqu'à 1.000 voire 1.500 euros, en fonction de la taille et de l'équipement des lieux. On est quand même loin de l'image ancienne du gîte avec table bancale et nappes en vichy. Actuellement, les gens vivent généralement dans des espaces conviviaux et confortables, avec des équipements modernes. Pour les 20 jours de vacances dont ils disposent, ils cherchent en général un lieu de qualité équivalente. »

Des profils différents

Mais qui sont donc ces propriétaires qui investissent dans l'immobilier de vacances ? « La maison de vacances est un produit très spécifique », précise Valérie Geron. Mais les profils des propriétaires sont très différents. Il y a ceux qui investissent dans l'immobilier avant tout et cherchent ce qui marche. Il y a aussi les propriétaires d'une maison de famille qui veulent simplement amortir les investissements d'aménagement de leur bien. La rentabilité d'un bien loué à l'année n'est pas la même que celle d'hébergements pour séjours courts. Ce n'est pas de l'argent facilement gagné. Il faut accueillir les locataires, rester en contact avec eux pendant leur séjour, assurer l'entretien pour que les lieux restent toujours propres... C'est un travail qui souvent devient une passion. »

CAROLINE DUNSKI