

Personal finance

DANS CETTE ÉDITION

Dynamiser l'économie grâce à **un projet social au rendement intéressant.**

PAGE 4

Bruxelles : **un incitant aux investissements** dans l'économie locale.

PAGE 5

Legs en duo : avantageux pour vos proches et une bonne cause.

PAGE 11

Investir dans l'immobilier : quelles options choisir ?

Le point sur quelques tendances avec
Sophie Lambrighs, CEO d'Eaglestone Belgium.

© PHOTO: KRIS VAN EXEL



MON IDÉE POUR UN MONDE MEILLEUR?
AJOUTEZ UNE BONNE CAUSE
À VOTRE TESTAMENT!

TESTAMENT.BE



Sophie Lambrighs

CEO D'EAGLESTONE BELGIUM

© PHOTO: KRIS VAN EXEL

L'investissement dans l'immobilier neuf est-il pour autant privilégié ?

S. L. : « Sans aucun doute. Les différentes régions du pays ont d'ailleurs pris des mesures pour limiter l'indexation des biens les moins performants d'un point de vue énergétique. Chez Eaglestone, en proposant du neuf, nous entendons participer à l'amélioration globale de la qualité du bâti dans la ville. Aujourd'hui, le défi majeur consiste essentiellement à améliorer la performance énergétique de l'ensemble du bâti. »



En proposant du neuf, nous entendons participer à l'amélioration globale de la qualité du bâti dans la ville.

Investir dans l'immobilier : quelles options choisir ?

Dans le secteur immobilier, diverses options de placements s'offrent aux investisseurs. On voit notamment se développer de nouveaux produits sur le marché, avec une prédominance pour les biens neufs et énergétiquement performants. Le point sur quelques tendances du moment avec Sophie Lambrighs, CEO d'Eaglestone Belgium. **Texte :** Philippe Van Lil

Quels types de placements immobiliers s'offrent aujourd'hui aux investisseurs ?

Sophie Lambrighs : « Il y a deux grandes catégories d'investissements : l'achat d'immobilier 'réel' et l'achat d'actions, cotées ou non en bourse. Dans le cas d'actions, l'investisseur prend des participations dans des sociétés anonymes et délègue dès lors l'acquisition, la vente et toute la gestion des biens aux équipes de ces sociétés. Ce placement présente l'avantage de ne rien avoir à faire d'autre qu'investir. Les inconvénients : les actions sont soumises à une certaine volatilité quand l'action est cotée en bourse ; l'investisseur n'a pas une vue détaillée de la qualité réelle des biens dans lesquels il investit. »

On peut aussi investir via des obligations...

S. L. : « En effet. Dans ce cas, on investit dans des obligations d'une société immobilière pour une certaine durée et on récupère sa mise à la fin, tout en touchant un rendement fixe défini a priori. Quand elle s'adresse au grand public, l'émission obligatoire est

contrôlée par l'autorité des marchés financiers. L'investisseur a une certaine visibilité sur l'état financier de la société par le biais de reportings annuels mis à sa disposition.



Les labels énergétiques et les travaux à prévoir dans le bien ont un impact considérable sur les valeurs et sur les vitesses de commercialisation des biens.

Chez Eaglestone, en 2022, nous avons mis en place une obligation verte : le 'Green Bond' ; l'argent récolté par le placement obligatoire sert à financer des projets qui répondent à des labels environnementaux comme la certification BREEAM. Ici, le rendement

dépend du niveau de risque attribué par le marché à l'émetteur de l'obligation. C'est moins risqué que des actions, mais il n'y a que peu de potentiel de plus-value. »

Les placements écoresponsables sont-ils une tendance de fond actuellement ?

S. L. : « Oui. Historiquement, on investissait dans l'immobilier en vue d'un loyer par mètre carré le plus élevé possible. De nos jours, étant donné entre autres la hausse des prix de l'énergie, on porte une attention plus grande aux labels énergétiques et aux travaux à prévoir dans le bien. Ceci a un réel impact sur les valeurs et sur les vitesses de commercialisation des biens ; l'écart se creuse de plus en plus entre le marché du neuf ou du rénové, d'une part, et le marché secondaire de biens qui n'ont pas encore été rénovés, d'autre part. Dans ce dernier cas, certains propriétaires n'ont pas encore pris conscience de la décote de leur bien. À côté de ça, face aux investissements considérables nécessaires, certaines copropriétés dysfonctionnent en raison de leur manque de fonds de réserve. »

Quels autres produits d'investissement proposez-vous ?

S. L. : « Eaglestone propose le produit RISE, pour 'Real Estate Investment Secure & Easy'. L'idée est d'offrir aux investisseurs un rendement garanti de 4 % pendant trois ans. Cette formule permet d'attirer des investisseurs qui ont du mal à franchir le pas vers l'immobilier. Nous nous occupons en effet d'effectuer toutes les démarches, de trouver les bons locataires, d'assurer le suivi de la gestion locative du bien et de verser aux investisseurs le loyer qui leur a été promis. C'est donc zéro souci pour l'investisseur, en même temps qu'un investissement attractif. Dans le cadre de RISE, nous pouvons offrir différents types d'investissements en fonction du profil financier de l'investisseur et de son goût du risque. Dans un autre registre, nous développons aussi en ce moment un autre segment : l'appart-hôtel. »

Pourquoi ce choix ?

S. L. : « À mi-chemin entre l'appartement et la chambre d'hôtel, ce type de logement attire de plus en plus différentes catégories de voyageurs : les professionnels, qui restent souvent un peu plus longtemps en déplacement et désirent plus d'espace qu'un chambre d'hôtel classique ; les familles avec enfants, pour lesquelles il est plus simple d'avoir un appartement que deux chambres contiguës dans un hôtel ; les groupes d'amis, qui, comme les autres catégories de voyageurs, apprécient de pouvoir se faire à manger dans leur appart-hôtel plutôt que se rendre systématiquement dans un restaurant. » ■



Pour plus d'informations : eaglestone.be