

# Investir dans l'immobilier ?

## 1. Quel rendement puis-je espérer ?

### 1.1 Comment calculer le rendement ?

Deux rendements sont envisageables :

#### 1.1.1. Rendement brut

#### 1.1.2. Rendement Net

Les professionnels s'accordent pour considérer dans leur approche que le rendement brut est le plus cohérent. Il est vrai que le rendement net doit prendre en compte des paramètres variables dépendant du bien comme les frais, la durée du bail, l'état de la copropriété, que les immeubles neufs n'imposent pas.

#### 1.1.1 Rendement Brut :

Prix de revient = Prix d'achat + frais d'acquisition

Les frais d'acquisition sont repartis en 3 postes :

- a) Droits d'enregistrement : 12,5% en région bruxelloise et wallonne et 10% en région flamande
- b) Honoraires du notaire : dégressifs en fonction de la valeur du bien. (Prenons en moyenne 1%)
- c) Frais d'acte hypothécaire : si vous faites un prêt hypothécaire, vous supportez des frais d'acte de : 1,5% sur le total du prêt

#### Calcul de votre revenu locatif

Vous prenez votre loyer mensuel X 12.  
(Vérifier que votre loyer a bien été indexé régulièrement).

RENDEMENT BRUT =  $\frac{\text{REVENU LOCATIF}}{\text{PRIX DE REVIENT}}$

#### 1.1.2 Rendement net :

Calcul de votre prix de revient.

● Idem ci-dessus mais vous incorporez en plus des frais annexes d'utilisation :

- P.I (précompte immobilier)
- Assurance propriétaire
- Frais/travaux (nous conseillons une provision de 5%/an)

Malgré tout le soin apporté par TREVI à la fiabilité des informations présentées, celles-ci ne sauront engager sa responsabilité.

- Divers (travaux propres au bien à acquérir)
- Taxation (en cas de revenu locatif partiellement ou totalement taxable)

$$\text{RENDEMENT NET} = \frac{\text{REVENU LOCATIF}}{\text{PRIX DE REVIENT} + \text{FRAIS ANNEXES}}$$

## 1.2 Combien un bien immobilier rapporte t'il?

Nous prenons en compte 2 paramètres :

- Rendement (brut /net)
- Plus-value annuelle : en effet vous constatez que l'immobilier a connu une hausse annuelle moyenne de 5% sur les 40 dernières années.

Nous pouvons considérer qu'un bien immobilier en moyenne rapporte.

Rendement brut moyen		plus-value moyenne	
<b>5,5%</b>	+	<b>5%</b>	= <b>10%/AN</b>

Rendement net moyen		Plus-value moyenne	
<b>3%</b>	+	<b>5%</b>	= <b>8%/AN</b>

↳ Le calcul peut être supérieur ou inférieur selon certains paramètres :

- Etat du bien
- Localisation
- Type de biens (une maison divisée en petits appartements rapportera plus qu'un appartement simple mais nécessitera plus de gestion).
- Taux d'intérêt hypothécaire : au plus les taux hypothécaire sont hauts au plus le rendement à offrir à l'investissement devra grimper.

## 2. Quelques principes à respecter.

- Investir dans l'immobilier doit être envisagé pour une durée moyenne de 10 ans (notamment en raison des frais d'acquisition élevés).
- Investir dans l'immobilier nécessite un apport personnel de ± 30% minimum afin de ne pas être trop dépendant d'un emprunt bancaire.
- Si vous envisagez plusieurs acquisitions, diversifiez vos achats.
- Réfléchissez d'abord en terme de potentiel locatif et non en fonction de vos goûts personnels.
- Prévoyez une quote-part de vos revenus locatifs (±5% par an) pour constituer une épargne destinée à des travaux d'entretien.

Malgré tout le soin apporté par TREVI à la fiabilité des informations présentées, celles-ci ne sauront engager sa responsabilité.

- Bien investir nécessite de conserver son bien à un niveau actualisé.
- Prenez des renseignements financiers sur les candidats locataires.
- Analyser le potentiel de développement du quartier sur une longue période (en 10 ans les choses évoluent !).
- Analyser avec précision votre coût total – Achat, travaux, frais d'acquisition. Faites vous aider pour estimer les travaux.
- Gérer un bien nécessite une implication personnelle (relation avec les locataires, procéder à des travaux, etc..). Il faut en accepter le prix.

### **3. Garantie sur les revenus locatifs**

Trevi vous offre la possibilité de souscrire une assurance contre les loyers impayés. Elle a passé un accord exclusif avec le courtier TREA (trea.be). Moyennant un coût fort faible ( $\pm 5\%$  des loyers) vous pouvez vous prémunir du risque contre un locataire défaillant. La compagnie paiera les loyers en lieu et place de votre locataire ! Belle sécurité !.

### **4. Fiscalité**

Rappelons ici les grands principes fondamentaux.

1. Pas de taxation directe sur les revenus locatifs non déductible dans le chef du locataire. Par conséquent si vous louez à une société vous serez taxés ! (voir point 2).
2. Taxation sur les revenus locatifs déductibles dans le chef du locataire (bureaux, magasins, profession libérale...).
  - Base de calcul :  $\text{revenu locatif annuel} \times 66\% = X$
  - Ce montant X viendra s'ajouter à vos revenus.
3. Calcul de l'impôt immobilier:
  - Pour les immeubles bâtis : base de taxation : le total des revenus cadastraux majoré de 40%.  
→ Le revenu cadastral d'un bien occupé par le propriétaire lui-même est EXONERE !
  - Pour les terrains : base de taxation : revenu cadastral indexé.
4. Déduction des intérêts hypothécaires : La loi prévoit la possibilité de déduire la totalité des intérêts hypothécaires pour les biens acquis et donné en location. Il est donc très important de réfléchir et de vous faire conseiller pour optimiser les déductions fiscales possibles.

## **5. Quelques exemples concrets Promotions neuves – Immeubles anciens.**

### **5.1 BIENS NEUFS :**

#### **A. Anderlecht – Clos Walcourt**



- Neuf et finition clé sur porte
- Très bonne situation (ring, accès centre ville, commerces...)
- Calme et résidentiel
- Accès aisé
- Prix attractif
- Qualité de construction
- Promoteur de 1<sup>ère</sup> qualité

Exemple :

***Appartement 2chambres - 81m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée avec une grande terrasse de 39m<sup>2</sup>.***

Prix de vente	194.000 €
Prix + frais d'acquisition	222.007 €
Rendement Locatif potentiel	900 € X 12 = 10.800€/an – soit 4,8%
Total du rendement à terme	Revenu locatif (4,8%) + Plus value moyenne (5%) = 9,8%
Rendement total annuel	9,8%

Malgré tout le soin apporté par TREVI à la fiabilité des informations présentées, celles-ci ne sauront engager sa responsabilité.

## **B. Auderghem – Les jardins de TILIA**



- Neuf et finition clé sur porte
- Très bonne situation (métro, ULB, quartier Européen, école Japonaise ...)
- Calme et résidentiel
- Accès aisé
- Prix attractif
- Qualité de construction
- Promoteur de 1<sup>ère</sup> qualité

Exemple :

### ***Appartement 2 chambres - 82m<sup>2</sup> + terrasse de 10m<sup>2</sup>***

Prix de vente	245.000 €
Prix + frais d'acquisition	294.456 €
Rendement Locatif potentiel	1.000 € X 12 = 10.800€/an – soit 4.07%
Total du rendement à terme	Revenu locatif (4.07%) + Plus value moyenne (5%) = 9.07%
Rendement total annuel	9.07%

## **C. Saint-Josse – QUEEN'S LANE**



- Neuf à finir selon vos goûts
- Bonne situation – à 500m du Centre Ville

Malgré tout le soin apporté par TREVI à la fiabilité des informations présentées, celles-ci ne sauront engager sa responsabilité.

- Calme
- Prix très attractif
- Possibilité d'acquisition à frais réduits
- Immeuble existant à rénover

Exemple :

### **Appartement 1 chambre -56m<sup>2</sup>**

Prix de vente	82.500 € + 33.000 € = 115.500 €
Prix + frais d'acquisition	127.875 €
Rendement Locatif potentiel	550 € X 12 = 6.600€/an – soit 5,1%
Total du rendement à terme	Revenu locatif (5,1%) + Plus value moyenne (5%) = 10,1%
Rendement total annuel	10,1%

## **D. Woluwe-Saint-Lambert – Les terrasses de Woluwé**



- Neuf et finition clé sur porte
- Très bonne situation (Shopping, UCL, Parc...)
- Environnement résidentiel
- Prix attractif
- Qualité de construction
- Promoteur de 1<sup>ère</sup> qualité

Exemple :

### **Appartement 2 chambres - 88m<sup>2</sup> + terrasse de 11m<sup>2</sup>**

Prix de vente	189.000 €
Prix + frais d'acquisition	231.620 €
Rendement Locatif potentiel	850 € X 12 = 10.200€/an – soit 4,4%
Total du rendement à terme	Revenu locatif (4,4%) + Plus value moyenne (5%) = 9,4%
Rendement total annuel	9,4%

Malgré tout le soin apporté par TREVI à la fiabilité des informations présentées, celles-ci ne sauront engager sa responsabilité.

## **5.2 BIENS EXISTANTS :**

### **1. Uccle – Chaussée d’Alseberg , 942**



- Bon état général
- Très bonne situation (gare, bus, écoles, commerces,..)
- Commune recherchée
- Prix très attractif

Exemple :

***Appartement 2 chambres – 90m<sup>2</sup> + petite terrasse et garage 1 voiture.***

Prix de vente	175.000 €
Prix + frais d’acquisition	198.625 €
Rendement Locatif potentiel	Appart (700 € X 12) + Garage (100X 12) = 9600€/an – soit 4,8%
Total du rendement à terme	Revenu locatif (4,8%) + Plus value moyenne (5%) = 9,8%
Rendement total annuel	9,8%

Malgré tout le soin apporté par TREVI à la fiabilité des informations présentées, celles-ci ne sauront engager sa responsabilité.

## **2. IXELLES – Rue Longue vie, 6 - 8**



- Très bon état
- Situation fort intéressante : prox CEE, porte de Namur, commerces
- Citadin
- Prix très attractif
- Immeuble récent

Exemple :

### ***Appartement 3 chambres – 100m<sup>2</sup>***

Prix de vente	225.000 € + 10.000€ de travaux
Frais d'acquisition	265.500 €
Rendement Locatif potentiel	950 € X 12 = 11.400€/an – soit 4,2%
Total du rendement à terme	Revenu locatif (4,2%) + Plus value moyenne (5%) = 9,2%
Rendement total annuel	9,2%

Malgré tout le soin apporté par TREVI à la fiabilité des informations présentées, celles-ci ne sauront engager sa responsabilité.

### **3. BRUXELLES – Rue de l’Hôpital (Immeuble de rapport)**



- Rez commercial + 3 appartements « meublés »
- Excellente situation entre Sablon et Grand' Place de Bruxelles
- Bâtiment en très bon état

Prix de vente	825.000 €
Frais d'acquisition	936.375 €
Rendement Locatif potentiel	54.000€/an – soit 5,76%
Total du rendement à terme	Revenu locatif (5,76%) + Plus value moyenne (5%) = 10,76%
Rendement total annuel	10,76%

### **4. SAINT GILLES - Chaussée d'Alseberg (Immeuble de rapport)**

- Rez « bureau » + 4 appartements
- Excellente situation proche des transports publics et des commerces
- Possibilité de « duplexer » le 4<sup>e</sup> appartement
- Appartements lumineux

Prix de vente	550.000,00 €
Frais d'acquisition	624.250,00 €
Rendement Locatif potentiel	40.800,00 €/an – soit 6,5%
Total du rendement à terme	Revenu locatif (6,5%) + Plus value moyenne (5%) = 11,50%
Rendement total annuel	11,50%

Malgré tout le soin apporté par TREVI à la fiabilité des informations présentées, celles-ci ne sauront engager sa responsabilité.