

Votre investissement locatif en 8 étapes

7/7	Déterminer son budget
14/7	Trouver son crédit
20/7	Calculer son rendement
28/7	Contrôler l'immeuble
4/8	Rédiger l'acte parfait
11/8	Mettre en location
18/8	Assurer ses arrières
25/8	Déclarer ses revenus



Étape 3 Estimez votre rentabilité locative

Calcul de votre budget, estimation de votre rentabilité, choix du crédit hypothécaire, impact de la fiscalité, assurances, etc. Huit semaines d'été, c'est l'occasion de décortiquer les huit étapes nécessaires pour réaliser votre investissement immobilier.

ISABELLE DYKMANS

Lorsque vous achetez un immeuble dans le seul but d'en tirer un revenu locatif, mettez vos émotions de côté et fiez-vous seulement à votre côté rationnel. Ce que vous cherchez? Un logement qui va plaire au plus grand nombre de locataires potentiels (superficie, localisation, etc.), qui n'est pas un gouffre financier en termes de charges communes ni en termes de consommation énergétique, et pourquoi pas, cerise sur le gâteau, dans un quartier en devenir

qui vous permettra de réaliser une jolie plus-value en cas de revente.

Une fois la perle rare trouvée, l'opportunité d'investissement doit être étudiée de la même manière que toutes les autres classes d'actif. Quel sera le rendement de votre projet, et plus particulièrement, celui de l'argent que vous y avez personnellement injecté? De manière générale, «le rendement brut d'un immeuble sur le marché secondaire doit se situer entre 4 et 5% pour qu'il vaille la peine que vous vous y intéressiez», explique Quentin Vandenhoute, associé du cabinet financier Maxel.

Pour les immeubles neufs, qui sont soumis à la TVA handicapante de 21%, il sera toutefois compliqué d'obtenir un rendement brut supérieur à 3,5%. Ceci dit, comme l'explique Morgane Houart, chasseuse immobilière chez Real Stone Invest, «des investisseurs qui sont intéressés par le neuf apprécient la tranquillité. Ils savent qu'il n'y aura pas de travaux à prévoir, que l'achat est très encadré par le vendeur, qu'il s'agit presque d'un investissement clé en main. Le propriétaire bénéficie également de la garantie décennale au cas où des problèmes apparaîtraient dans l'appartement».

et, pire, dans le cas où les loyers sont définitivement perdus.

4. La gestion locative

Si vous passez par une agence pour mettre votre bien en location, vous devrez en principe lui verser le premier mois de loyer. Si vous mettez votre bien en gestion, il vous en coûtera entre 8 et 10% de loyer par mois.

5. L'évolution des prix

Lorsque l'on parle de rendement net, il faut tenir compte des plus-values ou des moins-values de l'immeuble. «C'est l'élément déterminant dans un achat et il est aussi le plus difficile à estimer car nous sommes sur des longues périodes», souligne Quentin Vandenhoute. «Espérer des plus-values aussi importantes que dans les années précédentes est une utopie sauf sur certains micromarchés. Les éléments qui ont poussé depuis 40 ans l'immobilier à la hausse seront moindres pour les années futures. Il s'agit de la baisse des taux d'intérêt, de la démographie, des indexations salariales et de l'effet divorce (on a eu besoin de plus de logements). Si l'on doit faire des estimations générales de marché, il paraît raisonnable de tabler sur maximum l'inflation, soit entre 1 et 2% l'an», précise-t-il.

Rendement brut

Le rendement brut d'un immeuble est déterminé par le prix d'achat (additionné des droits d'enregistrement et des frais de notaire, ainsi que du prix des travaux éventuels) et par les loyers annuels.

Par exemple, un appartement de 250.000 euros (frais compris) qui rapporte des loyers de 1.000 euros par mois offre un rendement brut de 4,8% (12.000/250.000). Si vous vous êtes fixé un objectif de rendement de 5%, vous devrez donc essayer de négocier le prix et de limiter votre budget total à 240.000 euros. Si vous l'achetez au prix demandé, vous devrez alors tenter d'augmenter le loyer de 40 euros par mois.

Rendement net

Bien sûr, ce rendement brut va être grignoté par une série de coûts. En les déduisant, vous obtiendrez le rendement net de l'immeuble. Comme l'explique Morgane Houart, «tous les éléments mis ensemble peuvent diviser en deux le rendement brut d'un immeuble». Quels sont-ils?

1. La fiscalité

Vous êtes imposé sur la détention de votre immobilier, sauf si vous pouvez déduire assez d'intérêts d'emprunts afin d'annuler votre base imposable. Vous êtes toutefois toujours redevable du précompte immobilier.

2. L'entretien

Il y a bien sûr l'entretien courant (réparer une prise, appeler le plombier pour un évier bouché, etc.) mais aussi les travaux plus conséquents.

3. Le vide locatif

Tous les mois sans locataires sont des loyers perdus pendant lesquels il faudra continuer à rembourser par ailleurs votre emprunt. Les retards de paiement peuvent aussi influencer le rendement en raison du coût éventuel des procédures,

Rendement financier

Selon Quentin Vandenhoute, ce n'est pas tant le rendement de l'immeuble en tant que tel qu'il faut regarder, c'est le rendement financier du cash investi. Et là, c'est l'endettement qui va permettre de booster le rendement de vos capitaux propres, grâce à l'effet de levier. Si vous avez un bon profil, vous avez donc intérêt à vous endetter un maximum. Toutefois, cela augmente le risque du projet au cas où les prix de l'immobilier devaient baisser.

4%

Un bien d'investissement (ancien) doit offrir au minimum un rendement locatif brut de 4% pour qu'il vaille la peine de s'y intéresser.



AVEZ-VOUS DÉJÀ PENSÉ À INVESTIR?

Upgrade Estate est votre partenaire idéale pour un investissement sûr et sans soucis

Offre: chambres d'étudiants, studios et appartements à Gand et à Bruxelles

Vos avantages:

- ✓ Formules d'investissement abordables à p.d. €110.000
- ✓ Rendement prévu: 3-5%
- ✓ Pas de soucis: location et service de gestion en interne
- ✓ Conseils sur mesure et accompagnement personnalisé



Prenez rendez-vous ou téléchargez votre brochure sur invest.upgrade-estate.be

Upgrade Estate - Burggravenlaan 31, 9000 Gand
T 09 233 76 66 - sales@upgrade-estate.be - invest.upgrade-estate.be

