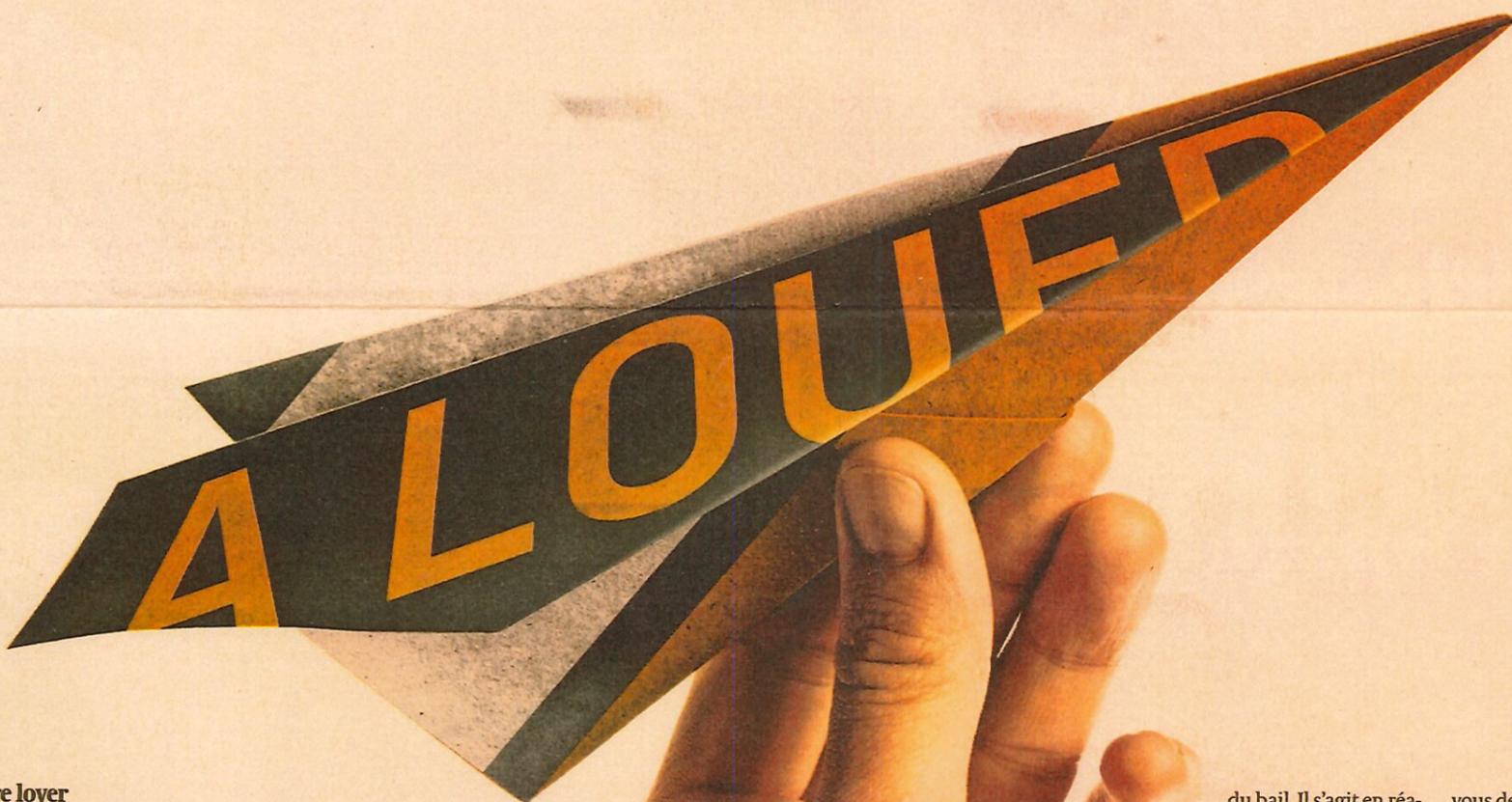


5 manières de gonfler votre rendement immobilier

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier que vous mettez en location? Voici cinq manières d'optimiser le rendement de votre investissement.

par Isabelle Dykmans
et Peter Van Maldegem



1. Indexez votre loyer

La plupart des baux locatifs étant de longue durée, il est important que les loyers suivent la hausse du coût de la vie. Sauf si le bail exclut explicitement l'indexation du loyer, le bailleur peut indexer le loyer une fois par an, à la date anniversaire de la signature du bail. Si le bail est par exemple entré en vigueur le 1^{er} mars 2019, le loyer ne pourra être indexé que le 1^{er} mars 2020. Le propriétaire doit cependant en informer le locataire par écrit, même si le contrat mentionne que l'indexation est automatique.

La loi sur les loyers (droit du bail) prévoit que si un bailleur informe son locataire avec retard, il ne pourra appliquer l'indexation de manière rétroactive qu'aux trois mois précédant la notification. Imaginons que le propriétaire évoqué ci-dessus n'informe son locataire de l'indexation du loyer que le 1^{er} octobre 2020, il ne pourra réclamer la hausse du loyer que pour les mois de juillet, août et septembre 2020 et non pas pour mars, avril, mai et juin.

L'indexation du loyer est calculée selon une formule basée sur l'indice santé. Cet indice est obtenu à partir du panier de produits faisant partie de l'indice des prix à la consommation – utilisé pour mesurer l'inflation – mais en excluant certains produits comme les boissons alcoolisées, le tabac et ses dérivés, ainsi que les carburants. Les citoyens peuvent trouver ces indices sur le site internet de Statbel. Depuis 2013, l'indice santé a augmenté de 8,9%.

Le nouveau loyer est calculé chaque année en multipliant le loyer de base par le nouvel indice et en divisant le montant obtenu par l'indice au moment de la signature

du bail. Il s'agit en réalité de l'indice du mois précédant l'entrée en vigueur du bail. Dans notre exemple, il s'agit donc des indices de février 2019 et 2020.

Au moment de l'indexation du loyer, le propriétaire ne peut en aucun cas augmenter le loyer au-delà de l'indexation. Il peut par contre l'abaisser.

Attention! En Wallonie, si vous n'avez pas fait enregistrer votre bail, vous n'avez désormais plus le droit d'indexer à la hausse votre loyer à la date anniversaire de l'entrée en vigueur du bail.

2. Optimisez votre facture fiscale

Les impôts que vous payez en tant que propriétaire bailleur grèvent votre rendement. Vous êtes en effet imposé de deux manières sur le logement que vous mettez en location: via le précompte immobilier annuel et via l'impôt des personnes physiques. De fait, si votre locataire est une personne physique qui n'affecte pas le logement à une activité professionnelle,

vous devez mentionner dans votre déclaration fiscale le revenu cadastral (RC) de l'habitation louée. Le fisc indexe ce RC et le majoré de 40%. Ce montant est ajouté au reste de vos revenus. Il est donc imposé à votre taux marginal (le plus élevé), souvent 50%.

Il est toutefois possible de diminuer cette base imposable, voire de la supprimer complètement, si vous avez remboursé au cours de l'exercice fiscal des intérêts d'un emprunt contracté pour financer l'acquisition, la rénovation ou la construction d'un bien immobilier. Ces intérêts sont en effet déductibles à hauteur de l'ensemble des revenus immobiliers que vous déclarez au titre de la déduction ordinaire d'intérêts (avantage fédéral).

Le type de crédit n'a pas d'importance, vous devez juste pouvoir prouver qu'il a un lien avec l'un de vos biens immobiliers. Il peut donc s'agir d'un crédit hypothécaire ou d'un prêt à tempérament. Vous pouvez profiter de cette réduction d'impôts même si vous bénéficiez d'un avantage fiscal régional pour l'emprunt hypothécaire que vous avez contracté en vue de financer ou rénover votre habitation propre.

3. Révisez votre loyer

Si vous avez effectué des travaux pour améliorer le confort de l'habitation que vous mettez en location, de préférence en faisant un emprunt (lire point 2) – vous pouvez réviser le montant de votre loyer en cours de bail, à l'expiration de chaque triennat, pour autant que votre locataire

5 manières de gonfler votre rendement immobilier

SUITE DE LA PAGE 41

soit d'accord. Si vous ne parvenez pas à un accord, vous devez saisir le juge de paix, qui fixera l'augmentation maximale que vous pouvez imposer à votre locataire. Mais il le fera uniquement s'il peut constater que les travaux que vous avez effectués (et financés bien entendu) augmentent d'au moins 10% la valeur locative du logement. Les travaux concernés ne peuvent par contre pas avoir été effectués pour mettre le bien en conformité avec le code du logement, ni s'être révélés indispensables pour préserver l'habitabilité du bien (par exemple, remplacer des châssis qui fuient ou une chaudière qui ne fonctionne plus). Les travaux qui peuvent mener à une augmentation du loyer doivent absolument améliorer le confort du locataire sans avoir été réellement «nécessaires».

Vous pouvez également, en suivant la même procédure, demander un loyer plus élevé à votre locataire si la valeur locative du logement a augmenté de minimum 20% en raison de «circonstances nouvelles»: l'accessibilité du quartier s'est améliorée avec l'arrivée d'une nouvelle station de métro, l'attrait du quartier a augmenté grâce à un nouveau piétonnier, un centre commercial, etc.

Notez toutefois qu'en Wallonie, la pos-

sibilité de révision du loyer est conditionnée à l'enregistrement préalable du bail.

4. Travaillez plus!

Plus vous êtes prêt à «travailler» et à vous occuper de votre investissement locatif, plus celui-ci vous procurera du rendement. Ainsi, un propriétaire qui gère lui-même son bien (recherche de locataires, gestion des petits et grands problèmes, indexation des loyers, etc.) obtient un meilleur rendement que celui qui laisse son appartement en gestion. Les gestionnaires de biens prélèvent en moyenne 8% (+ TVA) du montant des loyers pour se rémunérer. Les agences immobilières prélèvent de leur côté un mois de loyer lors de la (re) mise en location d'un bien.

Mais outre cet aspect gestion du bien – qui peut être encore amélioré si vous êtes bricoleur, et pas seulement du dimanche – vous pouvez doper le rendement de votre bien immobilier en optant pour des formes de location plus «prenantes», mais plus rentables.

Le meublé. Si l'on prend comme référence un rendement brut d'environ 4% pour un appartement non meublé (réaliste en Région bruxelloise) le fait de passer au meublé (et d'augmenter le loyer en conséquence) peut porter le rendement moyen vers 4,5%. Mais cela demande davantage de

travail (état des lieux, entretien et remplacement des meubles) et les baux sont souvent plus courts (davantage de rotation).

La colocation. Prenons le cas d'un grand appartement de quatre chambres. Il sera bien plus rentable s'il est habité par des colocataires que par une seule famille. Le droit du bail wallon et bruxellois encadre d'ailleurs désormais les colocations, avec plus de sécurité pour le propriétaire grâce notamment à l'introduction de la solidarité entre les colocataires. Mais bien sûr, on peut s'attendre à un travail de gestion bien plus important avec des «colocs» qui changent régulièrement qu'avec un locataire longue durée. On parle de rendements qui peuvent tout de même atteindre 7%.

La location saisonnière (type Airbnb).

Le petit appartement que vous louez au centre-ville via un bail classique vous rapportera bien plus de satisfaction (financière) si vous le mettez en location sur une plateforme comme Airbnb. Encore faut-il avoir le droit de le faire. En Région bruxelloise, il est par exemple presque impossible de mettre en location saisonnière un bien dans lequel vous n'êtes pas domicilié en respectant la loi. Les propriétaires doivent en outre effectuer un réel parcours du combattant administratif pour obtenir leur autorisation. La procédure est beaucoup plus simple en Flandre et en Wallonie. Les rendements espérés tour-

nent autour de 7%, comme pour la colocation. Mais on parle presque d'un «full-time job» lorsque les clients s'enchaînent!

5. Soyez attentif à l'état des lieux

Les propriétaires peuvent augmenter le rendement de leur bien en le maintenant en bon état. En d'autres termes, en prévoyant à temps les entretiens, ils échappent à des frais conséquents éventuels. Evitez que votre locataire ne vous tombe dessus pour une fuite de gouttière ou pour des canalisations bouchées. Les réparations urgentes coûtent toujours plus cher que les entretiens préventifs.

Dans ce contexte, il est capital d'élaborer un état des lieux. L'état des lieux de «d'entrée» doit comporter une description détaillée du bien au moment de l'installation de nouveaux locataires. L'état des lieux d'entrée est obligatoire, mais l'état des lieux de sortie non. Il doit être réalisé à la demande de l'une des deux parties. Du point de vue du propriétaire, cet état des lieux est fortement recommandé, car il permet plus rapidement d'évaluer l'état dans lequel le locataire remet le bien. Il permet aussi de réclamer des dédommagements pour les dégâts éventuels et d'éviter que le bien ne perde une partie de sa valeur et que les revenus locatifs ne suivent le même chemin.

ENREGISTREMENT OBLIGATOIRE DU BAIL

Le nombre de baux enregistrés ne cesse d'augmenter. En 2018, plus de 272.000 nouveaux contrats ont été enregistrés, contre 262.000 en 2017. L'enregistrement du bail est obligatoire dans les trois Régions du pays. **Si le bail n'est pas enregistré dans les deux mois suivant sa signature, le locataire peut le résilier sans préavis ni dédommagement.** La Wallonie a même prévu une sanction: si un propriétaire n'enregistre pas le bail, il ne pourra pas indexer le loyer ni le réviser à la hausse pour travaux ou circonstances nouvelles (cf. points 1 et 2). Plus d'infos sur: <https://justice.belgium.be/sites/default/files/downloads/loyer-2013-FR>