



CERAULET RDZ ARCHITECTURE

ESPRIT COURBEVOIE
Besix Red et Thomas & Piron Bâtiment lanceront la construction de la seconde phase de ce nouveau quartier situé à la sortie de Louvain-la-Neuve au troisième trimestre (195 appartements).

INVESTISSEMENT

COMMENT BIEN CHOISIR SON APPARTEMENT ?

Le choix de la plupart des investisseurs se porte sur l'achat d'un appartement neuf situé en centre-ville. Le montant à investir, la localisation ou encore la typologie du bien sont autant d'éléments sur lesquels il vaut mieux ne pas se tromper. XAVIER ATTOUT

Le profil des acheteurs qui souhaitent acheter un appartement est très varié et leurs intérêts seront différents qu'ils soient occupants ou investisseurs. Une réalité qui aura des implications sur la localisation de leur appartement, le rendement, voire la superficie du bien. Le champ des possibilités est donc infini. Ceci étant, certaines vérités restent toujours bonnes à rappeler, qu'importe la typologie de l'acheteur...

1. Quel montant investir ?

La soi-disant barre psychologique des 200.000 euros est en fait plus large que prévue. Le prix d'achat d'un bien va aujourd'hui de 150.000 à 300.000 euros. « Le plus étonnant, en fait, est la méconnaissance des investisseurs sur leur

réelle capacité financière, explique Jonathan Pham, cofondateur de l'agence We Invest. Ils sont encore nombreux à vouloir payer leur appartement neuf en cash. Ils se disent qu'ils

La règle de base de tout investissement est simple : n'achetez pas selon vos envies mais selon celles du marché.

disposent de 150.000 euros et qu'ils achèteraient bien un petit appartement. Or, procéder de cette manière, c'est faire fausse route. Avec ce montant, il est beaucoup plus intéressant d'em-

prunter et d'acheter deux appartements, de manière, en plus, à diversifier les risques. Nous passons beaucoup de temps avec nos clients à évoquer cette optimisation fiscale. Il est vraiment important d'avoir un détachement financier par rapport à son choix. Quand on investit dans un bien, on parle davantage de placement que d'immobilier. »

2. Quelle localisation choisir ?

La règle de base de tout investissement est simple : n'achetez pas selon vos envies mais en fonction de celles du marché. Or, le plus souvent, l'investisseur bon père de famille ne suit pas ce précepte. « Il souhaite avant tout acheter dans l'environnement qu'il connaît le mieux, à savoir à proximité de chez lui, constate Jonathan Pham. Il y a une peur d'aller voir ailleurs, de privilégier un quartier en devenir ou un rendement intéressant. Les achats sont le plus souvent émotionnels alors qu'ils devraient être plus rationnels. Nous pensons qu'il est, par exemple, plus opportun de miser sur des quartiers en devenir, comme les abords du canal qui sont en plein renouveau. Des projets situés en centre-ville, à proximité des transports en commun et des lieux de service, sont aussi des évidences. »

3. Quel type d'appartement ?

Le petit appartement reste plébiscité. Il est le plus accessible financièrement, permet d'obtenir un rendement intéressant et dispose d'une demande locative importante. « Il n'y a pas d'investissement idéal, cela dépend de chaque profil, conclut Jonathan Pham. Le rendement le plus élevé est obtenu sur des unités plus petites, comme le kot étudiant, le studio, l'appartement une chambre. Le deux chambres reste l'appartement standard, celui où les risques sont les moins élevés. En résumé, acheter un immeuble pour le mettre en location est très différent que d'en acheter un pour y habiter soi-même. Celui qui investit dans l'immobilier doit établir un plan financier rigoureux et miser sur le rendement le plus élevé possible au mètre carré. Pour chaque euro investi dans un mètre carré supplémentaire ou une chambre de plus, vous devez vous demander si ce supplément peut se traduire en un loyer mensuel plus élevé. » ©

CHOISIR LE BON APPARTEMENT N'EST PAS TOUT...

QUELLE MARCHÉ À SUIVRE ?

Avant de recevoir les clés de votre appartement, il y a quelques étapes à franchir. Un cheminement pas toujours aisé à suivre. « Trends-Tendances » rappelle quelques fondamentaux pour éviter de faire fausse route. XAVIER ATTOUT

Une fois que vous avez sélectionné l'un ou l'autre appartement qui vous intéresse, commence alors une autre aventure : celle du financement et des démarches administratives, de manière à pouvoir trancher en connaissance de cause.

1. Combien votre achat va-t-il vous coûter ?

Pour le neuf, l'équation est relativement simple. Pour un appartement affiché à **200.000 euros**, il faut y ajouter 21 % de TVA (*des exceptions existent, voir l'encadré*), **2.163 euros** d'honoraires de l'étude notariale (fixés par arrêté royal et identiques pour tous les notaires.) de même qu'un montant compris entre **800 et 1.100 euros** pour régler les différents frais administratifs. Cela comprend les recherches et formalités nécessaires à la réalisation de l'acte et qui sont indispensables pour sécuriser la vente (recherches urbanistiques, attestations d'assainissement du sol, frais d'inscription de l'hypothèque, etc.). Ces frais sont variables pour chaque candidat acquéreur en fonction des Régions et des recherches. Au final, le montant total de votre achat s'élèvera donc au moins à **244.963 euros**.

2. Quelles démarches administratives effectuer ?

Dès que vous avez trouvé le bien que vous souhaitez acquérir, les événements vont s'enchaî-

ner. Première étape : signer un compromis de vente. Ce compromis vaut vente, sauf si vous y avez adjoint des clauses suspensives. Un passage chez le notaire est nécessaire pour finaliser l'opération. Vous devrez directement payer 5 % du montant de l'achat. Le compromis stipule l'identité des parties, la nature et description du bien, son prix et la date du transfert de propriété. Si vous empruntez le montant, vous disposez ensuite de quatre mois jusqu'à la signature de l'acte d'achat pour faire le tour des banques ou courtiers pour finaliser le crédit hypothécaire nécessaire au financement. Faire jouer la concurrence est un élément indispensable. Le notaire effectue de son côté les vérifications urbanistiques et administratives. Suivront la signature de l'acte et la remise des clés, moment où vous devrez verser le solde de l'achat.

3. Qui va s'occuper de la gestion locative de mon appartement ?

Deux possibilités s'offrent à vous quand vous achetez un bien et que vous désirez le louer : être un bailleur actif ou passif. Soit vous vous chargez vous-même de trouver un locataire, de percevoir le loyer et de vous accommoder des différentes remarques ou réparations demandées par le locataire. Soit vous faites appel à un syndic pour la gestion locative. Ce dernier s'occupera de tout : recherche de locataire, rédaction du bail, versement des loyers, suivi des sinistres et gestion de la sortie locative. De quoi assurer une certaine tran-

COMMENT ÉVITER LES 21 % DE TVA ?

La TVA à 21 % est souvent mise en avant parmi les détracteurs du marché neuf. Il existe toutefois des alternatives fiscales pour qu'un acquéreur ne paie pas ce montant. En recourant notamment à des opérations de *split terrain/construction* lors du lancement d'un projet immobilier. Ou même de démembrement de la propriété du terrain. Des techniques qui visent en fait à faire passer une partie

du prix de vente de l'appartement neuf dans le régime des droits d'enregistrement. La séparation terrain/construction est le cas le plus fréquent. Dans ce montage, le prix total est divisé en deux : une partie est dédiée au terrain, l'autre à l'immeuble. La première sera soumise aux droits d'enregistrement (10 à 12,5 %, selon la Région), l'autre à la TVA (21%). Résultat : plus la partie consacrée au

terrain est importante, plus la taxation sera avantageuse. Précisons que ce cas de figure n'est effectif que lorsque le promoteur n'est pas propriétaire du terrain. Une astuce qui ne change rien pour l'acheteur puisqu'il sera, au final, pleinement propriétaire du terrain et de son appartement. Mais son taux de taxation aura diminué, en moyenne, à 18 %.

UNE BAISSÉ DE LA TVA À 6% JUSQU'EN DÉCEMBRE ?

Les promoteurs immobiliers ont demandé il y a peu au gouvernement belge qu'une baisse de la TVA de 21 % à 6 % sur la vente d'appartements ou maisons neuves leur soit octroyée jusque à la fin de l'année 2020. Une manière de relancer le marché du neuf. La demande de l'Upsi (Union professionnelle du secteur immobilier), qui représente les principaux développeurs d'immobilier résidentiel, est toujours en attente.

Cette demande vise à relancer un secteur pénalisé par deux mois d'arrêt des activités.

« Des efforts urgents sont nécessaires pour aider le secteur de l'immobilier résidentiel en ces temps difficiles, déclare Olivier Carrette, CEO de l'Upsi. Cette mesure est temporaire et, budgétairement, elle sera neutre vu les effets retour.

La demande actuelle concerne une réduction temporaire du taux de TVA de 21 % à 6 % sur la première tranche de 60.000 euros pour l'achat d'une nouvelle construction, que ce soit pour une utilisation propre ou comme investissement, avec une superficie maximum de 190 m² pour une maison et 100 m² pour un appartement. » Cette mesure spécifique se traduirait par une réduction de TVA qui représenterait 9.000 euros par logement. L'Upsi souhaite une entrée en application pour le 1^{er} juillet 2020.



quillité au propriétaire. Ce service a un coût: de 6 à 8 % du loyer. Un point à prendre en compte lors du calcul du rendement. Autre possibilité: acheter un appartement via des Agences immobilières sociales (AIS). Un mécanisme clé sur porte permet à des particuliers d'acheter un appartement neuf construit par un promoteur et de confier directement sa gestion à ce type d'agence. De quoi s'assurer un rendement fixe (environ 3 % net) pour au minimum 15 ans, sans lever le petit doigt.

4. Quid de la copropriété ?

Tous les propriétaires d'un appartement doivent partager la gestion des parties communes de l'immeuble avec les autres propriétaires.

Ils sont réunis dans une copropriété. Cela entraîne un certain nombre de réunions pour s'assurer du bon entretien du bien. Des charges communes doivent également être payées. Mais vous pouvez également déléguer cette mission à un syndic. ☉