

9 Rendement d'une location
10 Acheter pour louer : enquête
12 Copropriété : nouvelle loi
16 Droits d'enregistrement

Investir dans l'immobilier

Les Belges ont une brique dans le ventre, c'est bien connu. Outre leur propre habitation, pas mal ont acheté un autre bien, qu'ils mettent en location. Ce vaste dossier aborde différents aspects, des droits d'enregistrement à payer lors de l'achat aux règles à respecter dans les copropriétés.



PLUS D'INFO

Vous trouverez sur notre site une foule d'informations pour les candidats acheteurs, les vendeurs, les bailleurs et les locataires. Ainsi que des contrats types d'achat et de location.
www.testachats.be/logement

Acheter pour louer : combien ça rapporte?

Yves Evenepoel et Isabelle Nauwelaers

Investir dans des briques attire : plus de 70 % des participants à notre enquête sur le patrimoine immobilier (voir p. suivantes) achèteraient un bien (autre que leur habitation principale) s'ils avaient 500 000 € à investir. Mais acheter pour louer, est-ce rentable ? Impossible de répondre avec certitude à cette question, tant les inconnues sont nombreuses : évolution des frais et du loyer au fil des ans, gros travaux, éventuels impayés de loyer ou vide locatif, valeur du bien lors de sa revente éventuelle, etc. Nous tentons l'exercice ci-contre pour un cas précis, dont vous pouvez vous inspirer. Une chose est sûre en tout cas : ne vous lancez pas dans l'aventure si vous risquez d'avoir besoin de cet argent dans les prochaines années. Si vous revendez rapidement, les frais liés à l'achat (et l'éventuelle taxation sur la plus-value) pèseront en effet lourdement sur le rendement.

Cela dit, il y a d'autres aspects qui entrent en ligne de compte dans la décision d'investir ou non dans des briques. D'un côté, la location engendre tout un travail de suivi et peut être source de bien des soucis si vous tombez sur un mauvais locataire, si la copropriété se passe mal, etc. D'un autre côté, ce logement supplémentaire pourrait peut-être venir à point un jour ou l'autre pour vous-même ou un proche... Et, si vous ne consacrez pas votre épargne à un achat immobilier, encore faut-il savoir ce que vous ferez de cet argent. Autant de facteurs qu'il est impossible de chiffrer.

* montant dans ce cas précis (achat d'une seconde résidence en Flandre dans une commune à 7,5 % de centimes additionnels - Alost -, RC de 1125 €, taux marginal de 50 %). Il peut être fort différent dans un autre scénario.

Voici un exemple basé sur un cas réel. Les chiffres initiaux (achat et première année) sont les vrais chiffres. Le rendement après 20 ans est calculé sur l'hypothèse d'une inflation de 2 % par an (les dépenses liées au bien, les loyers perçus et la valeur de l'appartement augmentent donc tous de 2 % par an). Philippe et Muriel, qui disposent d'une belle épargne, ont acheté en 2018 un appartement de deux chambres dans le but de le mettre en location. Ils l'ont payé avec leurs fonds propres, donc sans emprunter. Ils comptent revendre dans 20 ans.

FRAIS D'ACHAT

prix d'achat :	150 000 €
droits et frais* :	18 800 €
TOTAL :	168 800 €



CHARGES ET ENTRETIEN (année 1)

par mois	133,33 €
soit 1 600 € sur base annuelle. On ne tient pas compte ici des charges payées par le locataire.	



FISCALITÉ (année 1)

précompte immobilier 2018*	952 €
impôt sur le revenu*	1 512 €
TOTAL :	2 464 €



LOYERS (année 1)

par mois :	580 €
soit sur base annuelle :	6 960 €



QUEL EST DONC LE RENDEMENT ?

Rendement année 1
6 960 € - 2 464 € - 1 600 € = **2 896 €**,
soit **1,72 %** de l'investissement total de 168 800 €.

Rendement à long terme

Prix de revente après 20 ans : 223 000 €. La plus-value s'élève donc à **32 %** de la mise initiale de 168 800 €, soit **1,40 %** net sur base annuelle (et non 2 % puisqu'il faut tenir compte des 18 800 € de frais payés à l'achat). Dans ce scénario, le rendement total annuel est de **3,21 %**.

Rendement total annuel dans d'autres scénarios (après 20 ans)

Si inflation de 1 % au lieu de 2 % : **2,21 %**.
Si inflation de 4 % au lieu de 2 % : **5,20 %**.
Si 600 € de loyer en plus (ou de frais en moins) par an : **3,58 %**.
Si 600 € de loyer en moins (ou de frais en plus) par an : **2,84 %**.

