

# Vaut-il mieux vendre ou louer son habitation?

Vous souhaitez acheter une nouvelle habitation plus adaptée à vos besoins, mais que faire de votre logement actuel? Le donner en location ou le vendre pour disposer de l'argent?

MATHILDE RIDOLE

Il y a parfois des étapes dans une vie, qu'il s'agisse d'agrandir la famille ou de voir les enfants quitter le nid, où votre habitation ne correspond plus à vos besoins. Une maison trop grande pour vos vieux jours, le manque d'espace pour la naissance d'un enfant... Changer de toit devient une nécessité. Se pose alors une question concernant votre habitation actuelle: que devez-vous en faire? La garder pour la donner en location ou plutôt la revendre pour placer cet argent ailleurs? Il n'existe pas de réponse toute faite. «Un cas n'est pas l'autre, il faut raisonner de manière individuelle», estime Corentin Minne, planificateur financier chez Pareto, qui indique qu'il est nécessaire de prendre en compte

une série de critères: situations personnelle et financière, revenus disponibles, besoins, situation du bien et frais liés à la location.

## 1. Situation personnelle

Votre stade de vie est un élément déterminant. «On peut en déterminer trois: construire, développer/optimiser et transmettre», indique Nicolas Cellières, fondateur d'Optivy, cabinet de planification financière et de gestion de patrimoine. «En fonction du stade dans lequel on se trouve, on a des objectifs patrimoniaux et financiers différents, donc on réalise des choix différents.»

Un jeune couple qui achète son premier bien se trouve au premier stade, lorsqu'il souhaite acheter un autre bien plus grand, afin par exemple de loger sa petite famille, il se trouve au deuxième stade. Un couple dont les enfants ont quitté



Décider ou non de donner en location son habitation dépend de la rentabilité que le propriétaire pourra en tirer. © BELGA

le foyer se trouve, lui, au troisième stade. «On peut prévoir de vendre ou de louer le bien dans une logique de croissance ou de développement familial. Il vaut mieux, pour un jeune couple qui vend pour acheter plus grand, maintenir le premier bien en

question, pour autant que ce soit possible d'un point de vue budgétaire», conseille Nicolas Cellières.

«Mais si on se trouve dans le troisième stade de vie, par exemple quelqu'un qui possède une villa et désire acheter plus petit, plus pratique,

en centre urbain... on peut imaginer qu'il vende son bien. Car je ne vois pas trop l'intérêt de mettre une grosse villa en location au vu des charges d'entretien», pointe le planificateur financier, qui ajoute: «Si le bien n'est pas sentimental, on conseille de le vendre, puisque la transmission mobilière est facilitée par rapport à la transmission immobilière, celle-ci étant soumise à la règle de progressivité.»

## 2. Situation financière

Décider de vendre ou de donner en location un bien nécessite «une analyse particulière de la situation financière du ménage», indique Nicolas Cellières. En d'autres termes, il faut identifier les besoins du ménage, ses revenus disponibles, ses dettes, ses dépenses, son épargne et ce qu'il pourra tirer comme revenus locatifs du bien donné en location, c'est-à-dire sa rentabilité brute, mais aussi sa rentabilité nette (en intégrant les aspects fiscaux).

Un jeune couple qui achète sa deuxième habitation peut disposer de l'hypothèque sur son premier bien. «Il peut aussi tabler sur les revenus locatifs qu'il tirera de la location du bien pour rembourser son premier crédit. Plusieurs options s'offrent à lui: refinancement, reprise d'encours, on peut aussi réétaler ses dettes en fonction de l'évolution de ses revenus, de la situation du ménage», détaille le spécialiste. «Si un jeune couple peut s'en sortir en gardant son premier bien pour le donner en location, c'est l'idéal. Le montant du loyer perçu peut être suffisant pour couvrir le coût de l'emprunt. Mais c'est la banque qui décide in fine pour le client: soit elle croit en son modèle financier, soit elle n'y croit pas», appuie Corentin Minne.

## 3. Frais liés à la location

La rentabilité du bien donné en location joue également quant à savoir s'il vaut mieux le louer ou le vendre. Un logement trop cher ou perdu au milieu de nulle part ne se louera pas facilement, tandis qu'un appartement deux chambres en ville répond à une forte demande. Il faut donc estimer sa rentabilité. «Il faut aussi évaluer les frais annexes, même au-delà de l'aspect fiscal: mises en conformité,

frais, autorisations, électricité, sécurité, etc. Il faut vérifier que tous ces éléments ne rongent pas trop votre loyer. Si cela vous coûte un an de loyer, c'est faisable. Mais s'il s'agit de quatre ou cinq ans, c'est trop lourd», prévient Corentin Minne, qui estime que l'aspect fiscal (pré-compte immobilier, taxation sur les revenus locatifs, déduction ordinaire d'intérêts, NDLR) n'a quant à lui pas un énorme impact pour prendre la décision de vendre ou de louer.

**«Le montant du loyer perçu peut être suffisant pour couvrir le coût de l'emprunt.»**

CORENTIN MINNE  
PLANIFICATEUR FINANCIER CHEZ  
PARETO

## 4. But de la vente

Il est également nécessaire de se poser certaines questions: que vais-je faire des fruits de la vente? En ai-je une utilité ou ai-je besoin de plus de revenus? «S'il s'agit de vendre son bien pour mettre l'argent sur un compte d'épargne, oubliez», prévient d'emblée Corentin Minne, «car si vous percevez un loyer, vous obtenez au moins un petit rendement, alors que les comptes d'épargne ne rapportent plus rien. 2% de rendement est toujours mieux que 0%».

«Si par contre l'objectif est de placer l'argent en bourse ou d'acheter un nouvel immeuble, c'est une bonne solution», explique le spécialiste en planification financière, qui conseille, si on se trouve à un stade de vie plus lointain, de penser au même moment à la transmission de ce patrimoine, par exemple en effectuant un achat scindé ou au nom de ses enfants... Et Corentin Minne de conclure: «Il vaut souvent mieux conserver le bien pour le louer, car aujourd'hui il est difficile de placer de l'argent à de bonnes conditions.»