

LES BONS PLANS POUR ACHETER

par David Chicard

LES CHOIX À FAIRE POUR UN INVESTISSEMENT IMMOBILIER AVEC LES INSTITUTIONS EUROPÉENNES ET LES SOCIÉTÉS LIÉES À CES DERNIÈRES, L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER À BRUXELLES EST ET RESTE AUJOURD'HUI PARTICULIÈREMENT ATTRACTIF. A CONDITION DE FAIRE LES BONS CHOIX AVANT D'INVESTIR...

Payement comptant ou avec crédit ?

Même si vous avez les moyens de payer comptant, ce n'est pas forcément la solution la plus avantageuse pour vous. Les investisseurs locatifs déduisent, on le sait, les intérêts de leurs revenus fonciers. Plus ils sont imposables, plus ils ont intérêt à s'endetter. A la limite, le coût réel de l'emprunt peut être diminué de moitié quand l'imposition marginale est à 50%.

A l'inverse, si les taux nominaux des emprunts sont faibles, leur coût réel n'est pas négligeable en raison du faible niveau de l'inflation. On ne s'enrichit plus en empruntant comme jadis quand la hausse des prix était à deux chiffres...

Taux fixe ou variable ?

Les taux nominaux sont faibles, même si leur coût réel est relativement élevé. Il y a peu de chances qu'ils descendent au-dessous des niveaux actuels, comme l'inflation d'ailleurs. Mieux vaut donc s'endetter à taux fixe : vous connaîtrez exactement le montant de vos échéances et vous serez gagnant si l'inflation repart.

Petits ou grands appartements ?

La question ne se pose que pour les investisseurs locatifs qui cherchent la meilleure rentabilité. Les petites surfaces se louent proportionnellement plus cher : leur rendement locatif est donc plus élevé. Dans certaines villes « onéreuses », la petite surface est plus facilement accessible aux petits investisseurs. En cas de crise immobilière, elles résistent mieux en termes de prix et se vendent plus rapidement. Les locataires « tournent » plus rapidement, ce qui permet d'ajuster plus fréquemment les loyers. Mais cette rotation rapide entraîne souvent des frais de remise en état fréquents. D'autant plus que ce type de locataires est généralement moins soigneux et parfois sujet à des difficultés financières, synonymes d'impayés. Les perspectives de plus-values sont également moins importantes pour les petites surfaces. Généralement, les rendements élevés vont de pair avec des plus-values médiocres.

Passer par un professionnel ?

Les transactions entre particuliers permettent d'économiser la commission de l'intermédiaire mais attention aux surprises et à un achat surévalué. L'intervention d'un professionnel comme un agent ou un chasseur immobilier est un gage de sécurité supplémentaire. Vous pourrez aussi faire appel à lui pour vérifier certaines données (surfaces, état de l'immeuble, urbanisme, travaux de copropriété, etc.). Ils vous conseilleront sur la valeur vénale du bien et ils vous accompagneront lors de la négociation. En outre, les biens que commercialisent les professionnels sont souvent évalués au juste prix. Tandis que les propriétaires ont parfois tendance à surévaluer leur bien.

Choisir du neuf ou de l'ancien ?

Le neuf est plus favorisé que l'ancien sur le plan fiscal. Le neuf est en outre plus fonctionnel, mieux isolé sur le plan thermique et phonique, presque toujours avec parking. Les droits d'enregistrement sont également réduits mais gare à la TVA sur la construction de 21 %. Enfin, la garantie et l'état du neuf excluent tout risque de travaux importants à court terme.

En revanche, le neuf reste bien plus cher que l'ancien avec une surcote qui peut aller de 20% à 30%. Le rendement locatif est donc moins élevé, même si un logement neuf se loue généralement plus cher. De même, les perspectives de plus-values sont moins importantes et moins rapides. Elles sont même quasi-nulles les premières années.

Les travaux éventuels dans l'ancien ne sont pas toujours un inconvénient dans la mesure où leur coût peut être déduit du revenu foncier et des frais d'enregistrement. Ils peuvent même faire, dans certains cas, l'objet d'une subvention.

Dans certains ensembles neufs, les charges de fonctionnement sont importantes (espaces verts, équipements, ascenseur etc.). Même si à court terme, le gros entretien est réduit, contrairement à l'ancien où le ravalement est vite arrivé...

Autres avantages de l'ancien : le choix est beaucoup plus large, la situation souvent plus favorable et surtout, on sait ce qu'on achète. A la différence des réservations sur plan...

Enfin, attention à la qualité de construction du neuf. Nul ne sait encore ce que donneront ces matériaux modernes dans trente ans... Privilégiez donc le haut-de-gamme.

Beaux quartiers ou quartiers peu chers ?

Certains investisseurs n'ont pas les moyens d'accéder aux « beaux quartiers », que ce soit pour acheter une résidence principale ou un logement locatif.

Ceux qui peuvent choisir doivent privilégier les bons emplacements. C'est là où les perspectives de plus-values sont les plus rapides et les plus importantes.

Le rendement locatif est cependant plus élevé dans les emplacements moyens ou mauvais. En outre, il est possible de sélectionner des quartiers en mutation que l'arrivée de transports en commun ou de commerces valorisera.

Un grand merci à toute l'équipe de Property Hunter, pour leurs conseils avisés - T. 02/344.61.47