



Comment savoir s'il est plus opportun de vendre son bien sans faire de travaux ou le garder en le remettant à neuf ?

Lorsque nous sommes mandatés pour ce type d'étude de risque, nous abordons d'abord les questions suivantes avec les propriétaires :

- **Quelle est la situation locative actuelle et quelles sont les projections futures ?**
- **Les travaux envisagés engendrent-ils un permis d'urbanisme et/ou de régularisation ?**
- **Quelles sont les conséquences légales de ce permis ?**
- **Le propriétaire maîtrise-t-il le coût des rénovations ?**
- **Quelle est la rentabilité du projet dans sa globalité ?**

Dans le cas d'une rénovation lourde, il est plus efficace de rénover l'ensemble des unités d'un bâtiment simultanément, ce qui implique un immeuble libre d'occupation, avec les contraintes légales ou le chômage locatif que cela comprend. En revanche, les désagréments ne sont pas étalés dans le temps, comme ce serait le cas si chaque unité était rénovée lorsqu'elle est libérée par un locataire. Une rénovation de l'ensemble de l'immeuble permet en outre d'en améliorer le «standing» avec, par exemple, un rafraîchissement des espaces communs.

Une bonne connaissance des lois et une gestion rigoureuse des délais permettront de minimiser les coûts liés au chômage locatif et au chantier à proprement parler.

Bien estimer le budget de travaux et l'ensemble des frais annexes, ainsi qu'anticiper les suppléments éventuels est un exercice extrêmement complexe, même pour les professionnels.

Il est donc fortement conseillé de prévoir une marge supplémentaire de 20% par rapport au budget établi.

À partir du moment où les rénovations nécessitent un permis d'urbanisme, il faut être attentif aux répercussions inévitables qui en découlent :

- **Coût (frais d'architecte, géomètre, administratifs etc.)**
- **Délai de délivrance**
- **Dispositions SIAMU, PEB ou d'environnement**
- **Augmentation du revenu cadastral**

Exemple :

M. Dupont rénove son immeuble de rapport de 3 appartements à Bruxelles. Il en profite pour réaliser un duplex en intégrant les combles du dernier appartement. Cette demande de permis entraîne des conséquences urbanistiques importantes. En effet, la commune lui impose les modifications suivantes :

- *Application des normes du RRU dudit appartement,*
- *Nouvelle isolation de la toiture pour répondre aux normes PEB,*
- *Remplacement des ouvrants pour répondre aux normes du code du logement en matière d'éclairage naturel,*
- *Portes et cloisons « coupe-feu » pour répondre aux normes SIAMU.*
- *Ces éléments pris en considération, M. Dupont constate que le coût dépasse largement la rentabilité recherchée.*

Chaque cas est singulier et l'idée n'est pas de tirer de conclusions hâtives ou de définir des généralités. C'est pourquoi nous analysons chaque projet de manière globale avec le recul qui s'impose.

Vendre un immeuble existant en mauvais état et mal entretenu pour acquérir un immeuble récent, déjà loué, peut s'avérer un meilleur calcul que l'engagement de rénovations lourdes mal anticipées. Il peut s'agir également d'une bonne solution pour acquérir un immeuble sans irrégularité urbanistique.

Sans vouloir occulter la dépréciation liée aux frais de mutation, ce choix est a priori neutre en terme de pondération immobilière : en effet, à partir du moment où un arbitrage est fait en réalisant une vente et un achat simultanément, le propriétaire reste « investi » en immobilier de la même manière.

Nous constatons néanmoins que l'arbitrage peut favoriser, notamment grâce à l'effet de levier, l'exposition immobilière du propriétaire qui pourrait tirer un bénéfice des tendances de marché (si ce dernier est à la hausse).



invest@trevi.be



www.trevi.be



02 340 24 88