

Dix conseils de pro pour réussir votre investissement en immobilier résidentiel

Payer le prix juste, comparer, faire un plan de rentabilité réaliste mais aussi «homestager» votre bien, voici les conseils d'Eric Verlinden, le patron de Trevi, pour un investissement immobilier réussi.

ISABELLE DYKMANS

RENDEMENT NET FINAL MOYEN

BIEN NEUF

Localisation bon père de famille	2,8%
Localisation précurseur*	3,3%
Localisation prestige	2,5%

BIEN SECONDAIRE

Localisation bon père de famille	3,1%
Localisation précurseur*	3,6%
Localisation prestige	2,8%

*environnement spéculatif - Source : Trevi

Le réseau d'agences immobilières Trevi a réuni le week-end dernier plus de 700 personnes lors du Trevi Invest Day. Trois thèmes chers au cœur des investisseurs ont été présentés par des spécialistes: la fiscalité des revenus immobiliers, les aspects successoraux ainsi que l'état du marché résidentiel en Belgique. L'emblématique patron de Trevi, Eric Verlinden, a également détaillé les dix règles pour un investissement immobilier réussi. Rendement espéré? Jusqu'à 3,6% net pour un bien situé dans une localisation «précurseur», assure Trevi (voir tableau). Voici votre «to do».

1. Choisir des finitions originales.

Cela concerne les immeubles neufs. «Les investisseurs qui choisissent les finitions proposées par le promoteur vont avoir du mal à se démarquer aux yeux des locataires, étant donné que tous les autres appartements à louer seront mis sur le marché, au même moment, avec les mêmes finitions», explique-t-il.

2. Ne pas acheter dans une copropriété d'investisseurs.

«Forcément, tous les appartements vont être livrés au même moment, la plupart du temps avec des finitions similaires», poursuit-il.

3. Répondre à la demande locative.

Le plus important? La localisation du bien. Il doit être situé à proximité des moyens de

communication, des commerces, des écoles, des parcs, etc.

4. Payer le prix juste.

C'est évident! «Pour autant, les investisseurs ne prennent trop souvent pas le temps de comparer les biens et les prix dans le quartier visé. Ils peuvent passer deux heures sur internet pour acheter un billet d'avion moins cher, mais n'adoptent pas

cette démarche pour l'immobilier», constate Eric Verlinden. «Si vous payez 15 ou 20% trop cher, votre investissement ne va rien vous rapporter en plus value pendant les cinq premières années», prévient-il.

5. Rester objectif.

La question n'est pas de savoir si vous verriez habiter dans cet appartement, mais si un locataire s'y verrait. Il ne faut jamais s'identifier au bien.

6. Rendre le bien attrayant.

De petites améliorations esthétiques pourront vraiment faire la différence. Pour une maison, il faut obligatoirement soigner les abords, le jardin, nettoyer la façade, etc. Pour l'aménagement intérieur, Eric Verlinden conseille d'investir dans les luminaires, les stores et les placards intégrés, car les locataires, notamment les expats qui ne savent pas combien de temps ils vont rester dans leur logement, n'aiment pas investir dans ce genre de choses.

7. Se faire épauler par un notaire pour la signature du compromis de vente.

Cela vaut pour l'investissement, mais aussi pour l'acquisition classique en vue d'occuper les lieux.

8. Etudier sa rentabilité de manière réaliste.

«Cela passe par l'effort de comparer les prix avant l'achat», souligne à nouveau Eric Verlinden. Pour acheter au prix juste et aussi pouvoir estimer correctement les loyers espérés.

9. Etre attentif à l'aspect fiscal et successoral.

Via une visite préalable chez le notaire et le fiscaliste, par exemple!

10. Définir son profil d'investisseur.

Passif ou actif? Cela va impacter votre rendement. «Êtes-vous prêt à aller un samedi matin chez votre locataire s'il y a un problème? Acceptez-vous d'être dérangé pendant la semaine? Si pas, vous êtes un investisseur passif et vous envisagerez de confier la gestion locative de votre bien à des professionnels. Il faut compter 6% du loyer en moyenne, avec un départ à 80 euros», conclut-il.