



Investir dans l'immobilier: Trevi fait le point

Dans le climat d'incertitude que nous connaissons, tous les conseillers patrimoniaux reconnaissent que la brique est incontournable. Elle l'a démontré par le passé, notamment durant la crise financière de 2008: alors que tous les actifs boursiers tanguaient dans tous les sens, l'immobilier résidentiel gardait le cap. Quelles sont les raisons qui poussent les investisseurs à faire confiance à la brique? Eric Verlinden, patron du groupe Trevi, dresse un état des lieux.

Stabilité et équilibre

«Le marché résidentiel montre chaque année sa force tranquille. Il connaît une croissance de 2,5 à 3,5% par an faisant ainsi un peu mieux que l'inflation. Certains espéraient une forte augmentation des prix: nous n'en faisons pas partie car nous savons qu'une croissance régulière de 8, 10% signifierait à moyen terme une chute de prix. Nous sommes très heureux de constater qu'à aucun moment un climat euphorique ne s'est installé de manière dangereuse. Equilibre et stabilité sont des paramètres indispensables à conforter les Belges dans le choix d'investir dans un appartement ou une maison».

Climat économique favorable

Par ailleurs, «Nous observons l'amélioration de la croissance économique. Par conséquent la demande immobilière devrait, elle aussi, encore s'améliorer. En effet, pour accepter de s'endetter, un ménage a besoin d'être rassuré sur son propre sort et s'assurer de la stabilité de son emploi... ou mieux encore en trouver un», poursuit-il.

Demande locative en hausse

«Dans les zones où les prix sont les plus élevés (NDLR: comme en Région bruxelloise) nous constatons une forte croissance du nombre de locataires au détriment des propriétaires occupants. Il est évident qu'au plus les prix sont élevés, au plus l'accès à la propriété est compliqué. Dès lors les candidats se retournent vers une location au lieu d'une acquisition. Savez-vous par exemple que le taux de propriétaire occupant est passé en 15 ans de 62% à 43% dans la seule Région bruxelloise?»

Les règles d'or de l'investissement

Trevi a défini 10 règles d'or à respecter afin de bien réussir son investissement. Si ce n'est pas une garantie à 100 %, cela améliorera

certainement la probabilité d'investir judicieusement.

1. Choisir des finitions conformes aux attentes des locataires mais avec un peu d'originalité.
2. Ne pas acheter dans une promotion dans laquelle tous les copropriétaires sont des investisseurs.
3. Choisir un appartement répondant à la demande.
4. Payer le prix juste !
5. Ne pas vous identifier à votre appartement : restez objectif !
6. Rendre le bien attrayant : un peu de home staging.
7. Se faire épauler par un notaire pour la signature du compromis de vente.
8. Etudier votre rentabilité de manière réaliste.
9. Etre attentif à l'aspect fiscal et successoral – envisagez éventuellement un crédit hypothécaire.
10. Définissez votre profil d'investisseur actif ou passif et le cas échéant se faire épauler par un gestionnaire de bien.

Gestion privative

Vous souhaitez acheter un bien immobilier ; vous connaissez aussi les impératifs que cela génère (relation avec le locataire, trouver des corps

de métier...). Il est indispensable d'en prendre toute les mesures et le cas échéant d'envisager de confier votre bien à une société professionnelle.

«Le département «Gestion privative» du groupe Trevi connaît d'ailleurs une croissance ininterrompue depuis plusieurs années car de plus en plus de propriétaires comprennent l'utilité de cette offre de service. Pour un honoraire de 80 à 100€ selon les formules choisies, vous pouvez bénéficier d'un gestionnaire qui veille à votre bien comme si c'était le sien. Vous pouvez aussi bénéficier d'une assurance garantissant les propriétaires des problèmes de paiement de votre locataire... et ce pour une prime très accessible», continue l'administrateur délégué avant de conclure.

«Les taux d'intérêt à un niveau extrêmement attractif, un marché sain, équilibré et solide, de belles perspectives de plus-values à moyen terme, des prix pratiqués qui restent faibles par rapport à la moyenne européenne et enfin une fiscalité acceptable, sont autant d'arguments qui contribuent à motiver les Belges à investir dans l'immobilier résidentiel».