

L'immobilier « social », un beau et bon placement sûr, à du 6% !

Le législateur a créé un cadre au niveau fédéral pour accueillir les initiatives en matière de logement pour les familles locataires aux budgets serrés.

Trevi Group y a trouvé une manière de répondre à un énorme besoin populaire et à celui d'investisseurs en recherche de sécurité.



Olivier Peters, directeur du département « immobilier neuf » chez Trevi Group, a le sourire : le projet TVI pour « Trevi Valuable Invest », lancé en mars 2018, en Région bruxelloise, tourne à plein régime. Pourquoi ?

Au moment de lancer ce projet, nous voulions avant tout tester le marché. Et au terme de l'année, nous avons déjà vendu plus de cent appartements à des investisseurs !



Quel est le principe de cette nouvelle activité du groupe ?

Nous nous sommes basés sur la législation offrant des avantages fiscaux aux propriétaires mettant leurs biens en location pour une durée de 15 ans minimum, auprès des Agences Immobilières Sociales (AIS). Les AIS prennent en charge les loyers et mettent les biens à disposition de locataires à la recherche d'un logement convenant à leurs revenus. Pour le propriétaire, c'est là la garantie de percevoir un loyer régulier, indexé,

sans chômage locatif, et sans devoir s'occuper de quoi que ce soit. En outre, le bien neuf bénéficie d'une TVA à 12 %, et une fois loué, il est exempté de précompte immobilier (PI).

Que se passe-t-il au terme du bail ?

Après 15 ans, il est possible de reconduire l'engagement, sachant qu'au terme du bail, l'AIS se charge de remettre le bien dans son état initial. Et, si l'on souhaite le vendre, c'est possible. Le propriétaire réalise à ce moment la plus-value engrangée par le bien.

Quel est le rendement d'un tel investissement ?

Il y a évidemment un rendement « social » puisque l'on répond à une demande du public bruxellois, puis il y a la protection du capital par le rendement locatif qui tourne autour de 3% l'an, et enfin, la plus-value à terme est estimée raisonnablement à +/- 3% par an sur le capital de départ. On bénéficie donc avec ce type d'investissement d'un rendement annuel total brut de 6% en toute sécurité. Il y a lieu de préciser pour être totalement objectif que ce taux de 6% dépend évidemment de la plus-value qui n'est pas garantie ; toutefois nous constatons que la moyenne de l'évolution des prix de l'immobilier des 30 dernières années a été largement supérieure.

EN PRATIQUE :

Après avoir choisi l'appartement dans lequel il souhaite investir, le candidat-propriétaire signe un compromis de vente. Une fois le bien réceptionné, il signe un bail locatif et encaisse directement les premiers loyers. Trevi Group assure ici le rôle de chef d'orchestre, gérant les relations entre les différents intervenants.

Un marché ? Un marché énorme. Olivier Peters l'assure, à Bruxelles, la demande pour ce type de bien est très importante. « Les personnes qui remplissent les conditions d'accès représentent près de 45% de la population bruxelloise ».

Les perspectives reprises par le Bureau du Plan nous confortent dans cette analyse : le marché qui connaîtra la plus forte croissance de la demande dans les 10 ans à venir est celui qui correspond aux personnes disposant de revenus faibles à moyens. Notre formule TVI couple donc parfaitement la demande et la sécurité du revenu locatif.

● Vous souhaitez plus de renseignements sur le produit TVI
TREVİ GROUP
Tél : +32 (0)2.340.24.73 - new@trevi.be