



REAL  
STONE  
INVEST

L'immobilier est il encore  
un placement intéressant ?

Wavre, le jeudi 03 avril 2014

## Comportement de l'immobilier belge

### Qui sommes-nous ?

Structure et méthodologie

### L'investissement immobilier en 5 étapes

Définition de votre capacité d'investissement

Recherche, sélection et négociation de biens

Calcul de rentabilité

Financement

Acquisition

## Conclusion



REAL  
STONE  
INVEST

# COMPORTEMENT DE L'IMMOBILIER

EN EUROPE  
EN BELGIQUE  
A BRUXELLES

### Nos sources

Baromètre des Notaires	01/2014
Deloitte - European Property Index	05/2013
Secrétariat d'Etat au Logement – RBC	01/2014
Federal Planning Bureau	03/2014
ING Belgique, Economic Research	02/2014

### Ce qu'il faut en retenir :

Le **marché immobilier** belge se comporte mieux que le reste de l'économie belge. **2014** s'entame sur des **meilleurs indicateurs** de confiance et un nombre de projets immobiliers en légère hausse.

**Offre/demande** : Equilibrée en Belgique mais à géométrie variable selon les régions. Bruxelles : pénurie de logements et une demande qui va croître de + 9,2% d'ici 2030.

Comparé aux autres pays, **l'accès à la propriété** est plus abordable.

Pour l'année 2013 dans son ensemble, le marché se porte « bien »

**L'activité immobilière en 2013 : -0,1%**

Flandre (+1,1%)

Wallonie (-1,6%)

Bruxelles (-2,6%).

**Les prix des maisons en 2013 : +3,2%**

Prix moyen : 233.959€

Flandre est de 250.281€ (+2,3%)

Wallonie de 176.179€ (+3%)

Bruxelles 410.194€ (+1,6%).

**Les prix des appartements en 2013 : +2,1%**

Prix moyen : 204.181€

Flandres : 204.402€ (+0,6%),

Wallonie 155.610€ (+1,7%)

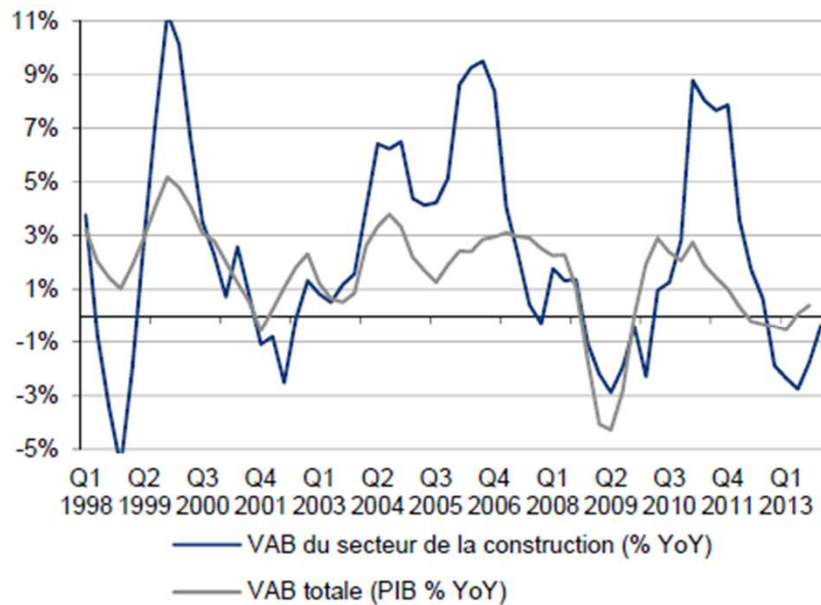
Bruxelles: 228.408€ (+4,2%).

Baromètre des Notaires



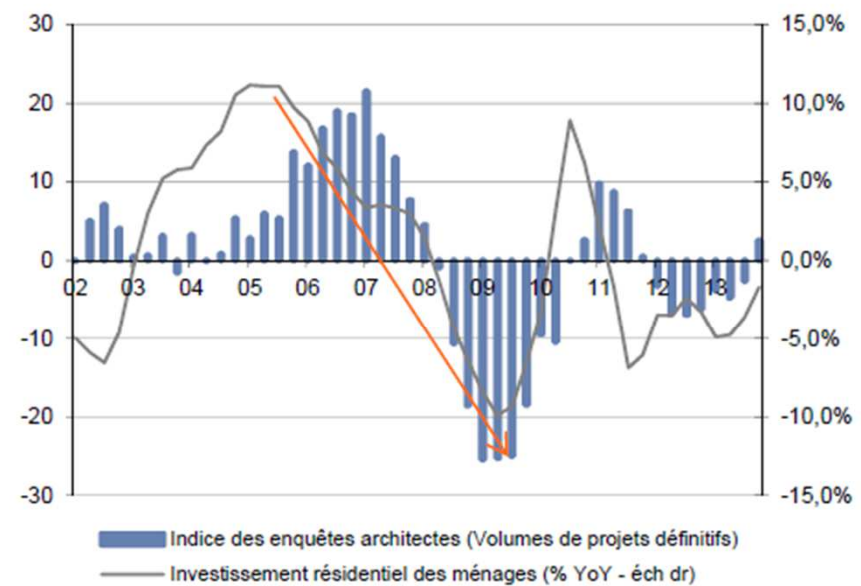
# REAL ACHETER AU SON DU CANON, VENDRE AU SON DES VIOLONS ?

STONE  
INVEST



Source: BNB

Le secteur de la construction profite mieux des phases de reprises



Source: BNB

La construction résidentielle semble être à un nouveau tournant en terme d'activité

	2013	2030		2060	
	Unités (en milliers)	Taux de croissance par rapport à 2013	Unités supplémentaires (en milliers)	Taux de croissance par rapport à 2013	Unités supplémentaires (en milliers)
<i>Population</i>					
Belgique	11100	7,0%	795	13,0%	1423
Région de Bruxelles-Capitale	1155	10,3%	119	14,3%	165
Région flamande	6382	6,4%	405	10,6%	675
Région wallonne	3340	7,6%	271	16,4%	583
<i>Ménages</i>					
Belgique	4770	11,3%	540	21,0%	1003
Région de Bruxelles-Capitale	542	9,2%	50	12,9%	70
Région flamande	2692	10,5%	284	18,8%	506
Région wallonne	1536	13,4%	206	27,8%	427

Sources : 2013, RN-DGSIE et calculs BFP ; 2013-2060, perspectives démographiques 2013-2060, BFP-DGSIE.

Source : Federal Planning Bureau – communiqué du 18/03/2014

### Indice de construction de logements neufs par milliers d'habitants

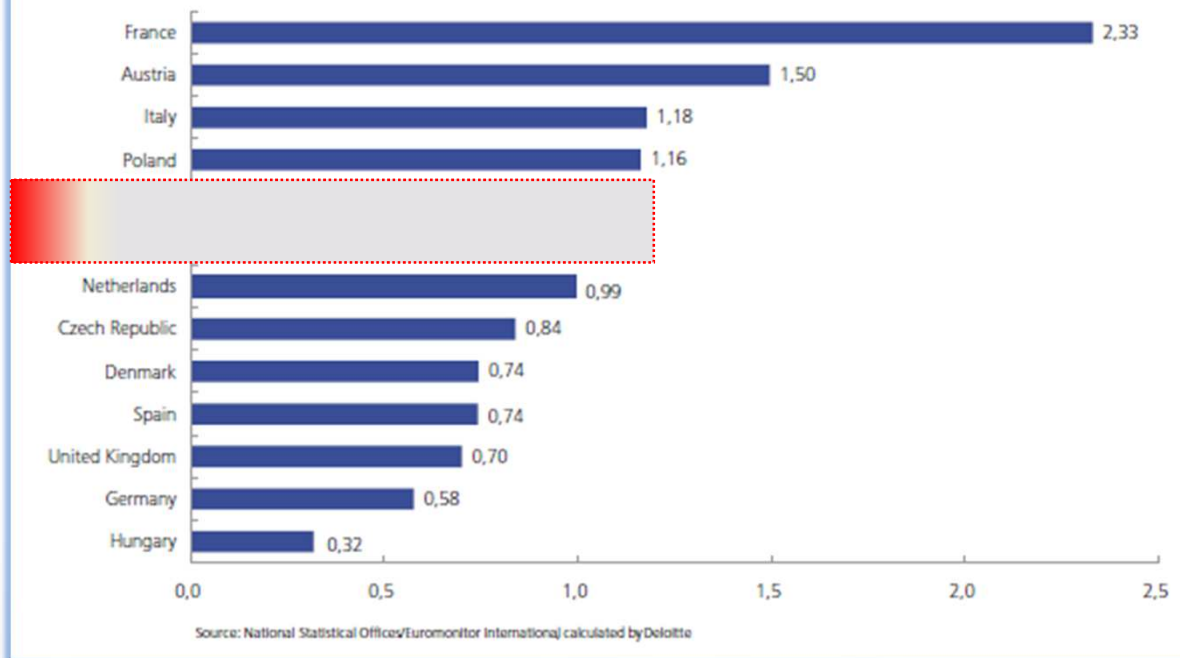
En Belgique :  
Forte progression entre 2008 et 2011  
Puis stabilisation  
2014 : Légère croissance prévue

*La construction de nouveaux logements ne suit pas la courbe d'arrivée des nouveaux ménages*

#### Housing development intensity

Index of the number of completed apartments per 1,000 citizens 2012

EU 27 = 1



Source : European Property Index 2013 - Deloitte



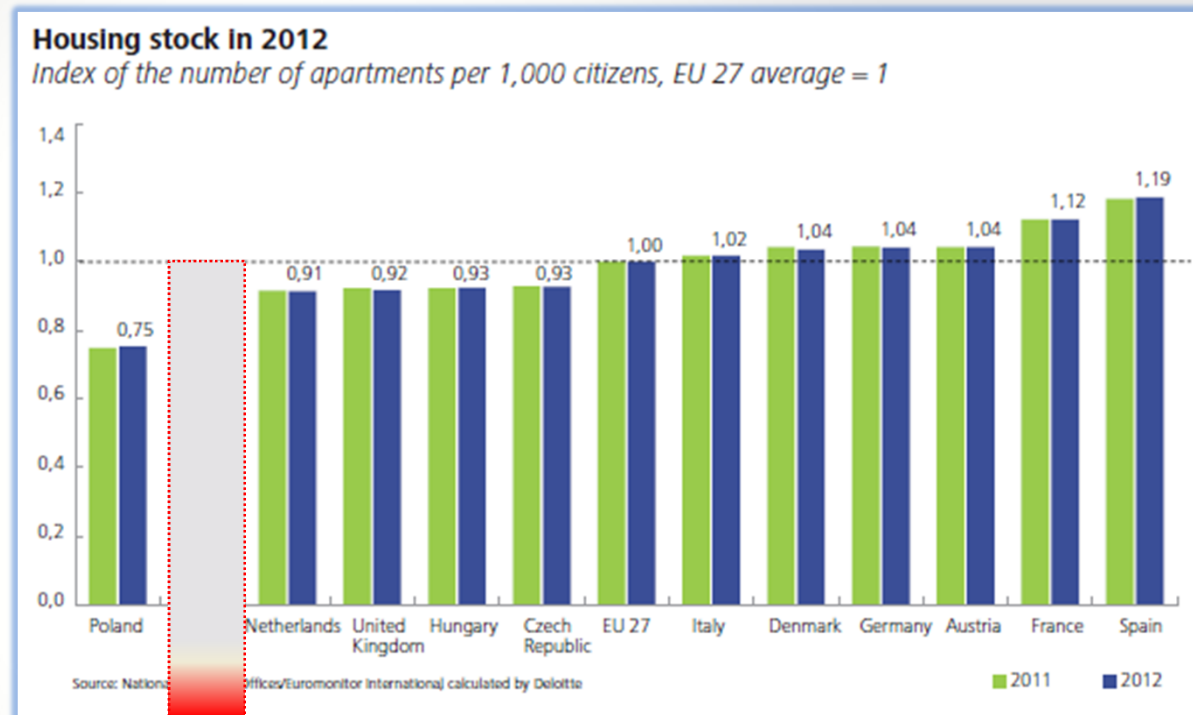
**Parc de logements = toutes les unités habitées, inhabitées et vacantes.**

Le stock évolue selon l'intensité de développement du « neuf ».

Le plus faible stock de biens immobilier se situe en Pologne suivi de la Belgique.

**Belgique :**  
16% en-dessous de la moyenne Européenne soit 357 appartements pour 1.000 citoyens.

**Différentiel positif de 8% entre le nombre de logements disponibles en Belgique et le nombre de ménages**



Source : European Property Index 2013 - Deloitte

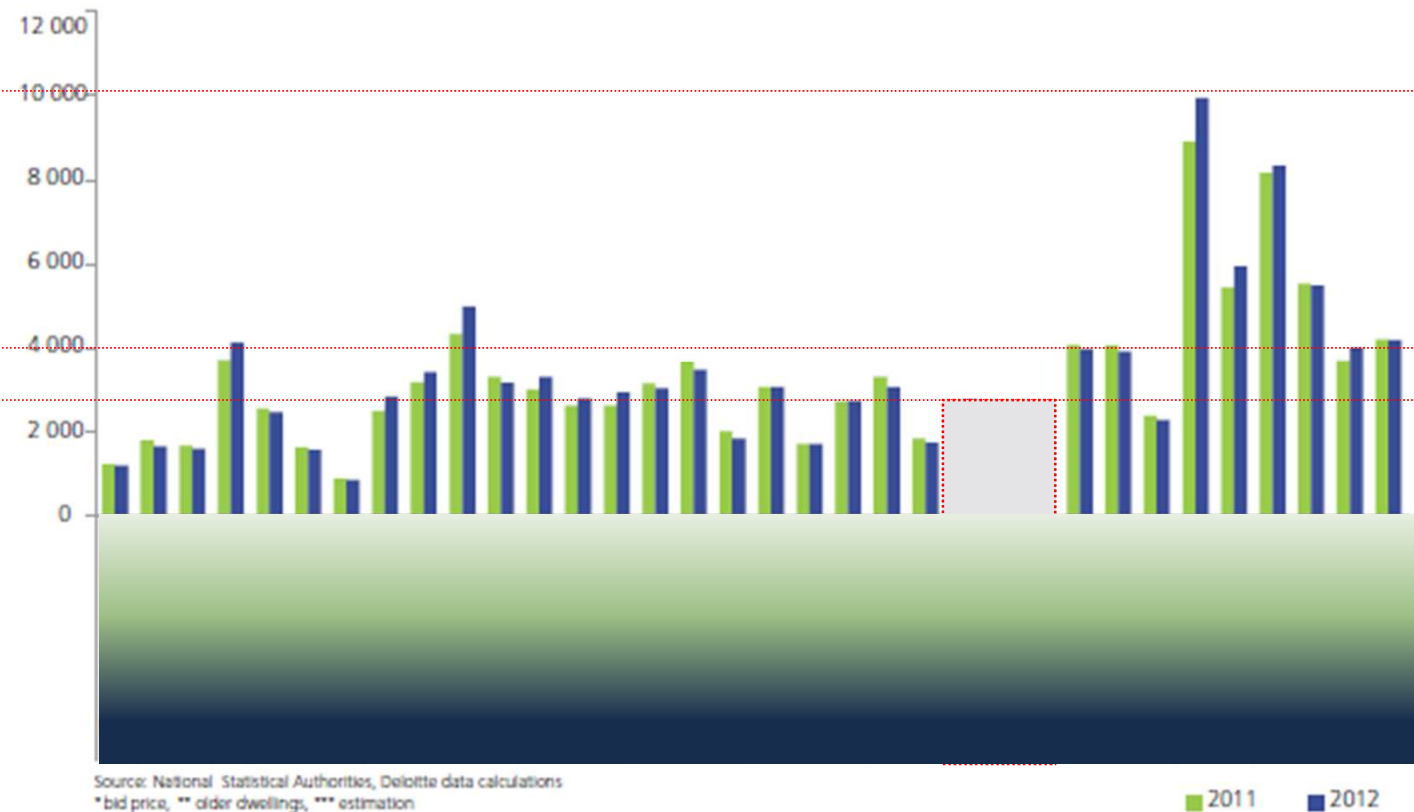
Quelle est la ville la plus chère d'Europe ?

Quelle est la ville la moins chère d'Europe ?

Quelles sont les deux villes qui ont les plus grands écarts de prix (+) avec leur moyenne nationale ?

**Average Transaction Price of the New Dwelling**

EUR/ m<sup>2</sup>

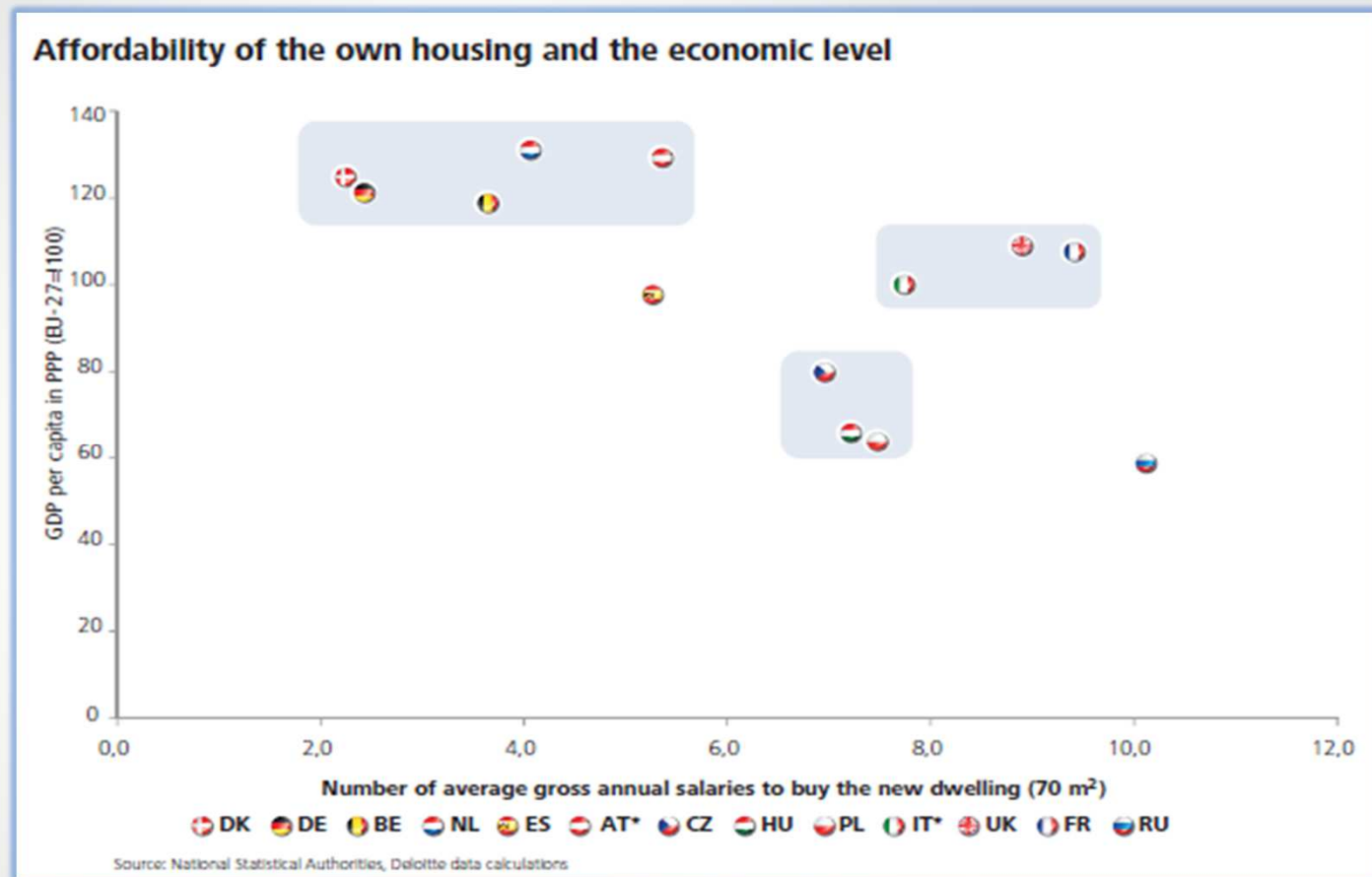


Source : European Property Index 2013 - Deloitte

Salaire annuel brut nécessaire afin d'acquérir un nouveau logement de 70m<sup>2</sup>

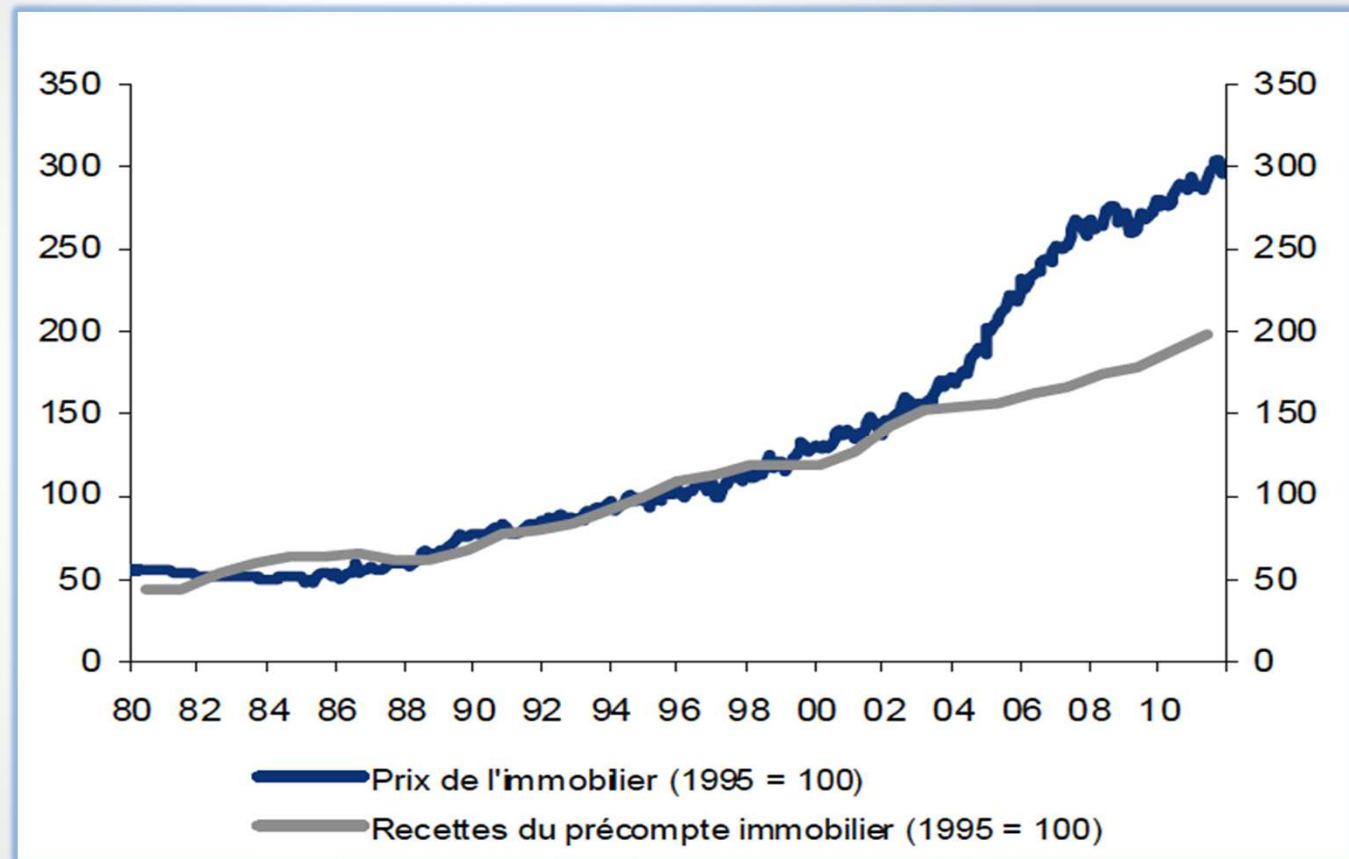
Une accessibilité à la propriété variable selon les pays

Il n'y a pas obligatoirement une corrélation entre l'accessibilité et le niveau économique du pays (PIB)



Source : European Property Index 2013 - Deloitte

Le cadastre ne reflète plus la valeur des biens



Source : ING Belgique, Economic Research, 06/2012



REAL  
STONE  
INVEST

QUI

SOMMES

NOUS ?



Vous êtes convaincu que l'immobilier est un bon placement.

Mais vous n'avez pas le temps de vous charger de la recherche et des nombreuses visites qu'un bon achat suppose ?

Vous disposez de liquidités improductives, par exemple, sur un compte d'épargne ?

Vous avez peur de vous tromper, votre méconnaissance du marché immobilier vous empêche de passer à l'action ?

Vous avez besoin de conseils financiers pour mener à bien votre investissement ?

---

---

**1/ DÉFINITION DE VOTRE CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT**

**2/ RECHERCHE, SÉLECTION ET NÉGOCIATION DE BIENS**

**3/ CALCUL DE RENTABILITÉ**

**4/ FINANCEMENT (optionnel)**

**5/ ACQUISITION**







REAL  
STONE  
INVEST

INVESTISSEMENT

### Fiscalité immobilière :

Isoc	produits – charges d'exploitation	: revenus réels	
Ipp	habitation propre et unique	: RC indexé	
	seconde résidence	: RC indexé *1,40	
	bien de rapport	: RC indexé *1,40	
	local meublé	: loyer principal*40% (forfait) * ipp taux rev. mobilier	
	bien à usage professionnel		: Max : RC indexé x1,40
			Max : Loyer brut *0,60
		Max : Loyer brut – (2/3 x RC revalorisé)	
	enregistrement	: 6, 10, 12,5% (taux régionalisé)	
	régime TVA	: 21% sur la construction <u>et</u> sur le terrain si le vendeur du projet n'a pas démembré	

**Investissement :**

- 1) Maison d'habitation :
- 2) Seconde résidence :
- 3) Bien de rapport à Usage privé :



**Investisseur :**

Privé  
ou  
Société (dirigeant)  
ou même  
Nue-propriété - Usufruit

4) Bien de rapport à usage professionnel : → Société

## Octroi d'un crédit :

### 4 éléments d'appréciation :

- Profil des emprunteurs
- Objet du crédit
- Quotité empruntée
- Rapport charges / revenus

Investissement			
Achat		250.000	€
Refinancement			€
Divers à but immo.			€
notaire/TVA	estimation <a href="http://www.pim.be/pimfichier/frais...">http://www.pim.be/pimfichier/frais...</a>	35.312	€
frais de crédit	estimation <a href="http://www.pim.be/pimfichier/frais...">http://www.pim.be/pimfichier/frais...</a>	4.902	€
expertise		250	€ estimation
dossier		300	€ estimation
			€
		<b>290.764</b>	<b>€</b>
Fonds propres			
acompte au compromis		25.000	€
		78.264	€
		<b>103.264</b>	<b>€</b>
Financement		<b>187.500</b>	<b>€</b>
Crédit			
Institution			
formule	fixe 20 ans		
taux	3,50%		
mensualité		<b>1.080,00</b>	<b>€</b>
Reconstitution (éventuelle)			
Prime unique			€
Prime périodique			€
	Valeur au terme :		€
Quotité			
val, vente Gré à Gré		250.000	€ expertise
montant emprunté		187.500	€
	<b>Quotité :</b>	<b>75,00%</b>	
Capacité de remboursement			
revenus	professionnel conjoint 1	2.500	€
	professionnel conjoint 2	2.000	€
	revenus immobiliers (bien de rapport)	1.100	€
	revenus mobiliers		€
		<b>5.600</b>	<b>€</b>
charges	New Crédit	1.080	€
	crédit en cours	900	€
	Prêt en cours		€
			€
		<b>1.980</b>	<b>€</b>
	<b>Quotité :</b>	<b>35,36%</b>	30% -> 45-50% max
	Revenu disponible :	<b>3.620</b>	<b>€</b> 1000-1500€ min.

### Impact fiscal du crédit à but immobilier :

	RC	RCi	déduction	majoration	imposable
habitation	2.199,00 €	3.738,30 €	3.433,00 €		305,30 €
garage	118,00 €	200,60 €		80,24 €	280,84 €
bien de rapport (NEW)	2.640,00 €	4.488,00 €		1.795,20 €	6.283,20 €
					6.869,34 €
achat du bien de rapport de 200.000€ :					
<b>- sur fond propres</b>					
	imposable	6.869,34 €			
	placement	18.000,00 €	loyer		
				taxation	gain
				3.685,65 €	- € (1)
				3.685,65 €	450,00 €
					-3.235,65 €
<b>- via crédit classique</b>					
	mensualité de 1424€				
	intérêt	6.725,00 €	314,61 €	1.806,67 €	(2)
	capital	10.365,87 €	16.776,64 €		(3)
	placement	200.000,00 €			5.000,00 €
		912,00 €	loyer		22,80 €
				1.806,67 €	6.490,80 €
					4.684,13 €
<b>- via crédit bullet</b>					
	mensualité de 574€				
	intérêt	6.888,00 €		241,65 €	(4)
	placement	200.000,00 €			5.000,00 €
		11.112,00 €	loyer		277,80 €
				241,65 €	5.277,80 €
					5.036,15 €

(1) : progression de la base imposable de 1% par an et d'un taux de taxation de 50%

(2) : écart - répartis sur 15 ans - entre l'augmentation de la base imposable de 1% et la diminution annuelle des intérêts déductibles de 6725 à 314€

(3) : enveloppe de 2280/contribuable majorée de 1% par an et déductible à 30%

(4) : écart - répartis sur 15 ans - entre l'augmentation de la base imposable de 1% et les intérêts déductibles fixes de 6888€.

## Choix de l'investisseur

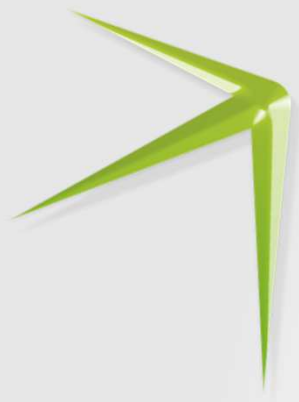
- ✓ Privé
- ✓ Société
- ✓ NP/Usu

acquisition Immeuble :		
achat	Villa terrain	600.000 100.000
Frais	achat crédit	91.800 13.200
		805.000
RC		3.500
part prof.		30%
usufruit 20 ans	63,07%	507.712
n/propriété	36,93%	297.288

Société	en Société	en Privé	en Usu/NP
chiffre d'affaires	200.000	200.000	200.000
frais généraux	12.500	12.500	12.500
loyer		12.000	
rémunération	36.000	36.000	36.000
immeuble : amortissement	21.150		25.386
intérêt financement (3,5%)	15.496		9.773
frais annuel immeuble	7.500		7.500
	107.354	139.500	108.841
ISOC	36.490	47.416	36.995
amortissement	21.150		25.386
remboursement capital financement	40.250		25.386
dividende	51.764	92.084	71.846
cash Flow de l'année :	0	0	0

Privé			
loyer Brut		7.333	
forfait frais		2.325	
déduction ord. intérêts		5.008	
revenu immobilier imposable		0	
Rémunération gérant	36.000	36.000	36.000
+ ATN logement	22.610		22.610
+ loyer requalifié		4.667	
cotisations sociales	12.656	8.947	12.656
estimation IPP (40%)	18.382	12.688	18.382
dividende net	38.823	69.063	53.884
dépenses "ménage"	18.000	18.000	18.000
mensualité financement (20ans/3,5%)		55.746	20.583
frais annuel immeuble		7.500	
solde net :	25.786	14.182	20.264

	en Société	en Privé	en Usu/NP
évol. Immobilier (3%)	1.264.278	1.264.278	1.264.278
Isoc "immeuble en société"			
valeur nette comptable	382.000		
plus-value	882.278		
Isoc	299.886		
	964.392		
évolution épargne (3%)	739.443	406.688	581.096
<b>patrimoine net :</b>	<b>1.703.834</b>	<b>1.670.965</b>	<b>1.845.374</b>



REAL  
STONE  
INVEST

RECHERCHE,  
SELECTION,  
ET NEGOCIATION  
DE BIENS DE RAPPORT

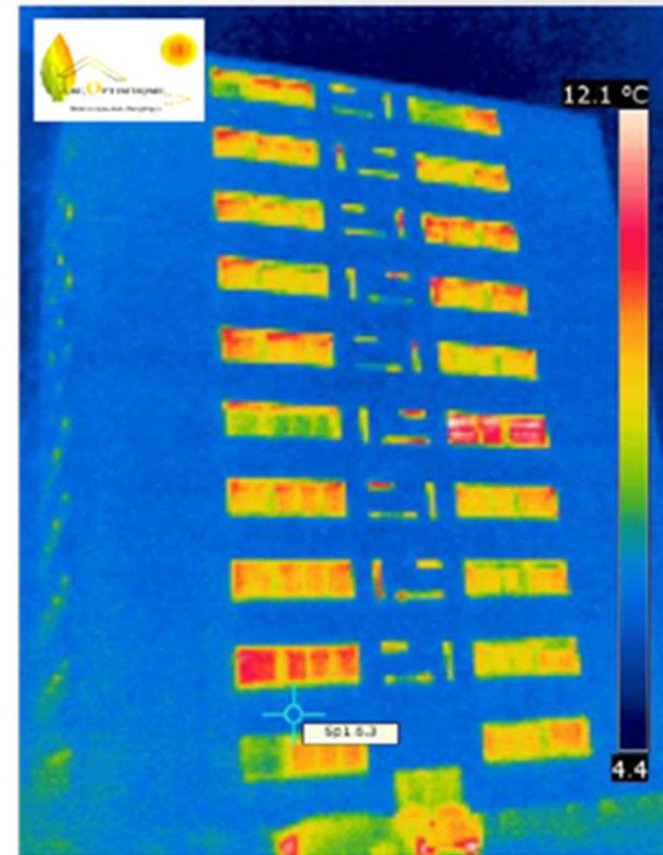
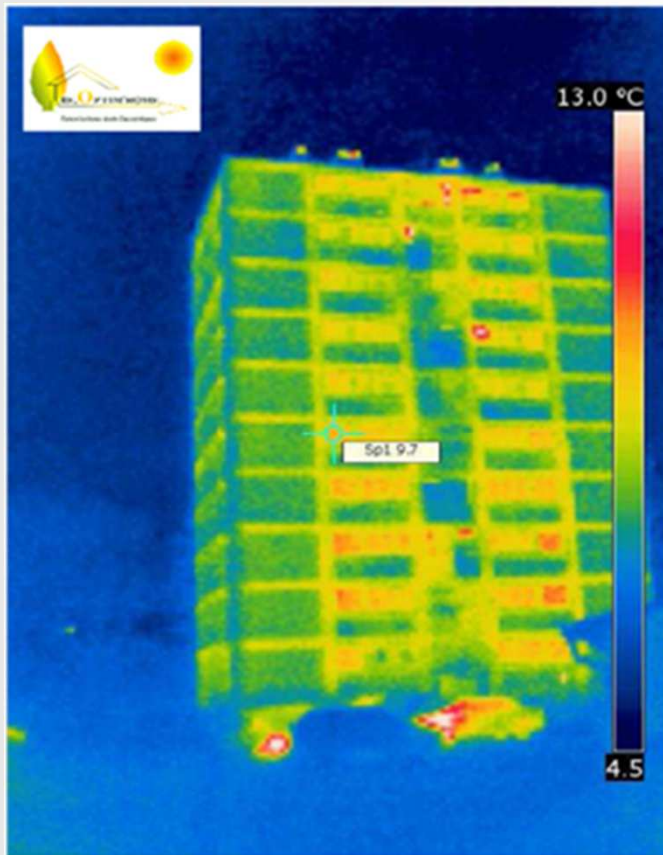


1	<i>IMMEUBLE NEUF</i>	EN SOLO	EN CLUB DEAL *
2	<i>LE BIEN MEUBLE</i>		
3	<i>MONTAGE DE PROJETS</i>		
-	<i>OPPORTUNITES</i>		

*Choix orientés par un comité d'experts indépendants*

1	<i>IMMEUBLE NEUF</i>
2	<i>LE BIEN MEUBLE</i>
3	<i>MONTAGE DE PROJETS</i>
-	<i>OPPORTUNITES</i>

Pourquoi le neuf ?



Pour éviter les déperditions ... financières

## Pourquoi le neuf ?

- confort, efficacité techniques et agencement
- garantie décennale

## Pourquoi le neuf via R.S.I.

- Filtre sur base de critères précis
  - marché locatif
  - mobilité
  - qualité intervenants
  - typologie du bien vs prix
  - Prix
- Accès à l'information en amont (avant permis/commercialisation)

## Conclusion:

Le meilleur au meilleur prix avec un conseiller indépendant qui :

- sélectionne
- protège vos intérêts !



## Projet à Ottignies



## Projet à Bruxelles

1	<i>IMMEUBLE NEUF</i>
2	<i>LE BIEN MEUBLE</i>
3	<i>MONTAGE DE PROJETS</i>
-	<i>OPPORTUNITES</i>

### Pourquoi le meublé ?

1. La rentabilité globale d'un investissement immobilier est largement formée par la plus-value à terme.
2. Mais est ce une raison pour se priver d'un « rendement immédiat » décent ? > Optimiser son rendement.
3. Le concept est d'augmenter le rendement de l'investisseur et pas d'augmenter la marge du promoteur/vendeur !
4. Réseau de prestataires indépendants et sélectionnés

### 12 APPARTEMENTS MEUBLES (40-50M<sup>2</sup>) AU CENTRE VILLE DE BRUXELLES

- **Revenu locatif brut: 189.350 EUR**
  - soit 1273 EUR en moyenne par appartement (all in)
  - 5 X 100 EUR pour les parkings
- **Charges et taxes: 29.356 EUR**
  - soit 200 eur/mois/appart
  - nettoyage, électricité, eau, chauffage, poubelles, assurances, précompte,,...
- **Frais d'agence (location): 14.689 EUR**
- **Revenu locatif net: 145.305 EUR**
- **Cout d'acquisition all in 2.250.000 EUR**
- **Rendement initial net: 6.46%**
- **Amortissement mobilier: +/- 0,50%**
- **Prix/m<sup>2</sup> net: 3.500 EUR**  
hors mobilier, hors parking





1	<i>IMMEUBLE NEUF</i>
2	<i>LE BIEN MEUBLE</i>
3	<i>MONTAGE DE PROJETS</i>
-	<i>OPPORTUNITES</i>

Risque de « promotion » dans cadre précis.

- construction OU rénovation
- projet défini , pas exploratoire
- équipe de projets en place

Exemple 1 :

Projet de 2 X 5 maisons à Uccle

>> in & out à priori

>> club deal

>> Estimation profit =

ROI 23% - ROE 70% sur 2 ans soit 35% /an.

Exemple 2:

1	<i>IMMEUBLE NEUF</i>
2	<i>LE BIEN MEUBLE</i>
3	<i>MONTAGE DE PROJETS</i>
-	<i>OPPORTUNITES</i>

## Il y a recherche ...et ... recherche

- **EXEMPLE:**

### Un immeuble situé en bordure de Bruxelles (région flamande, fiscalité)

- Une copropriété dans laquelle 10 appartements sont à vendre en bloc
- 8 appartements 2 chambre et 2 appartements 1 chambre.
- Off market
- Rendement initial attractif de l'ordre de >5% net
- Construction quasiment neuve







REAL  
STONE  
INVEST

CALCUL

DE

RENTABILITE

### NOTION DE ROE (RETURN ON EQUITY)

#### Notion financière indispensable en investissement immobilier

ROE : rentabilité de fonds propres = rentabilité économique \* effet de levier

Exemples : ROE d'un compte épargne : entre 1.00 % et 2.00 %

ROE d'une obligation : entre 2,00 % et 3,50 %

ROE d'un fonds de placement : entre 5 % et 7 %

Rentabilité économique : Le revenu locatif

Effet de levier : L'endettement

- **Données**

- Prix d'achat : 880.000 € + frais → 1.000.000 €
- RC = 6.500€
- Inflation : 2 %
- Hausse de l'immobilier : 2,50 %
- Taux d'imposition du RC = 40%
- Loyer : 4.167 € mensuels (rendement de 5 % acte en main)
- Gestion locative : 8 % des loyers
- Inoccupation : 5 %
- Frais d'entretien : 5 % des loyers les 10 premières années et ensuite 7 %
- Durée de détention du bien : 15 ans

- **Démonstration logiciel**





### ROE sur 15 ans

- paiement cash de l'opération

- Capital initial = 1.000.000 €

- Capital final = 1.839.000 €

4,15 % / an

- Financement de 2/3 du prix d'achat en formule classique sur 30 ans

- Capital initial = 333.333 €

- Capital final = 923.000 €

7,03 % / an

**« Pour un niveau de fonds propres de 1.000.000 €,  
il faut acheter 3.000.000 € d'immobilier et financer 2.000.000 € »**

- Financement de 2/3 du prix d'achat en formule classique sur 30 ans

- Capital initial = 333.333 €
- Capital final = 923.000 €

7,03 % / an

- Capital initial = 1.000.000 €
- Capital final = 2.770.907 €

- Gain lié à l'effet de levier (au crédit)

disponible :	1.000.000,00 €		
durée :	15 ans		
Taux d'endettement	2/3 max		
	option 1	option 2	option Maxel
endettement	0	0,67%	0,67%
fds propres	1.000.000,00 €	333.333,33 €	1.000.000,00 €
fds empruntés		666.666,67 €	2.000.000,00 €
Investissement	1.000.000,00 €	1.000.000,00 €	3.000.000,00 €
solde net	839.099,00 €	590.302,00 €	1.770.907,00 €
ROE	4,15%	7,03%	7,03%

+ avantages successoraux (pouvant aller jusque 30 % de l'emprunt...)

- Mise en pratique

- Exemple concret : tellement de paramètres qu'il n'aide plus à la décision.
  - » Kot LLN
  - » Immeuble de rapport Bxl en seconde main
  - » Appartement neuf
  - » Maison 4 façades
  - » AIS
  - » COLOC...

- **Hypothèses retenues**

- Prix d'achat : 300.000 € + frais → 345.000 €
- Gestion locative : 8 % des loyers
- Inflation : 2 %
- Inoccupation : 10 %
- Hausse de l'immobilier : 3 %
- Durée de détention du bien : 15 ans
- **Crédit : 245.000 € en crédit bullet**
- Taux d'intérêt du crédit : 3,60 %
- Loyer : 1.150 € mensuels (rendement de 4 % acte en main)
- Frais d'entretien : 5 % des loyers les 10 premières années et ensuite 8 %

→ rendement annualisé : 6,50 %

- Pourquoi le crédit bullet et non un crédit classique ?

Rentabilité au terme des 15 ans : comparable

Besoin en liquidités tout au long de la vie du projet : incomparable

- Mensualités du crédit supérieures
- Le projet est-il encore réalisable ?
- Plus de fonds propres ?

- Faire varier les paramètres
  - Éléments déterminants ?
    - » Le loyer ?
    - » La plus-value ?
    - » Les frais de gestion ?
    - » Taux du crédit ?
    - » Le financement par endettement !

- Le loyer

Loyer en % du prix d'achat	3,50%	3,75%	4,00%	4,25%	4,50%
Loyer mensuel	1.006 €	1.078 €	1.150 €	1.222 €	1.294 €
ROE	5,73%	6,13%	6,50%	6,86%	7,20%

- L'évolution des prix de l'immobilier

Progression annuelle immo	1%	2%	3%	4%	5%
ROE	2,17%	4,50%	6,50%	8,29%	9,93%



- Le coût de la gestion locative (8%)

Gestion locative	Oui	Non
ROE	6,50%	7,02%

- Le taux d'intérêt du crédit

Taux du crédit bullet	3,20%	3,40%	3,60%	3,80%	4,00%
ROE	6,94%	6,72%	6,50	6,27%	6,03%

- Avec ou sans crédit

Crédit	Oui	Non
ROE	6,50%	3,94%

- Concrètement ? Que retenir ?

L'élément déterminant est la « PLUS-VALUE » (+ de 5.5 % sur 50 ans)

Il existe différents types de profil de risque dans l'immobilier (comme en placement)

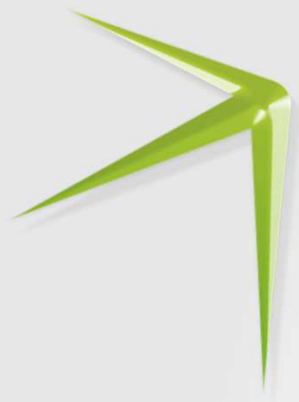
- Parking (l'incidence terrain pour du parking )
- Immeuble de rapport à Charleroi, Liège ou à Ixelles ou Nord de Bxl
- Kots
- Appartement neuf
- ....

Problème de gestion locative

Estimation de rendement prudent sur fonds propres entre 5 et 6 %

Cas malheureux

=>demander conseil à un professionnel « neutre ».



REAL  
STONE  
INVEST

# CONCLUSION



**REAL**  
**STONE**  
**INVEST**

[www.maxel.be](http://www.maxel.be)

[www.realstoneinvest.be](http://www.realstoneinvest.be)