

JUIN '22

FOKUS.

smart
media
agency

PERSONAL FINANCE

Morgan Wirtz

Le profit de l'intérêt composé

Patrimoine immobilier

Avez-vous une brique dans le ventre?

Jean-Philippe Weicker

La planification successorale

**Florence
Blaimont**

« Le risque fait partie de l'investissement en bourse. Il faut le prendre pour saisir ou se créer une opportunité. »

En plus sur
Fokus-online.be





Investir dans l'écologie pour réduire sa facture énergétique

Gaz, électricité, essence ... la hausse est générale et ce sont les consommateurs qui en payent le prix. Face à ce constat, il faut redoubler d'ingéniosité pour diminuer sa consommation afin d'épargner quelques précieux euros.

Entre juillet et décembre 2021, la facture moyenne annuelle de gaz des Belges a doublé passant de 1386 euros à 2780 euros. Un chiffre qui va certainement encore être revu à la hausse en raison de la guerre entre l'Ukraine et la Russie, importatrice majeure de gaz en Europe. « La hausse du prix de l'électricité est liée à la hausse du prix du gaz. C'est le gaz qui est à la base de tout. La Russie fournit 40% du gaz européen », affirme le porte-parole de la fédération belge des entreprises électriques et gazières Stéphane Bocqué, qui ajoute qu'avec la conjoncture actuelle, il y a peu de chance que le gaz revienne à son prix d'avant conflit dans les prochains mois. Dès lors, un seul mot d'ordre pour ceux qui voudraient alléger leur facture énergétique : économie d'énergie. Et pour ce faire, il existe de nombreuses solutions plus ou moins onéreuses.

La première chose à laquelle penser pour de faire des économies sur le plan énergétique est gratuite : faire attention au moindre petit geste. « Le chauffage, c'est 70% de la consommation du logement. Il faut donc veiller à utiliser correctement le thermostat ainsi que les vannes thermostatiques », explique Jonas Moerman, conseiller énergétique et climat chez Écoconso. Autre conseil, identifier les appareils les plus énergivores. « Débrancher son chargeur de GSM, c'est bien. Mais ce n'est pas ce qui va avoir un gros impact sur la facture. Il faut se concentrer sur les appareils qui consomment plus que les autres. On peut citer ceux qui produisent de la chaleur et du froid comme les chauffages d'appoint qu'il faut essayer d'utiliser

« C'est une super épargne forcée pour laquelle on bénéficie d'une plus-value à terme.

— Adrian Devos, BuyerSide

le moins possible. Il faut aussi éloigner le plus possible un frigo d'une source de chaleur », poursuit Jonas Moerman.

Une fois ces conseils appliqués, il faudra aussi réaliser de petits investissements afin de diminuer davantage la facture. « Cela démarre par le choix d'installer un thermostat d'une classe énergétique A ou B lors de l'achat d'un gros électroménager », précise Jonas Moerman. « Il faut également veiller à ce que les appareils soient en bon état afin qu'ils consomment le moins possible. « Au niveau du chauffage, il faut régulièrement entretenir le ballon d'eau chaude. Un ballon entartré peut

doubler la consommation », ajoute Mathilde Lepage, du site web Kill my Bill. L'achat de multiprises avec interrupteur peut également se montrer intéressant afin de couper la veille de plusieurs appareils avant d'aller se coucher.

Envie de réduire davantage encore votre facture ? Il vous faudra alors investir de manière conséquente pour le futur. « Isolation, changement de chauffage, installation de panneaux photovoltaïques, ... Cela peut coûter très cher au premier abord, mais il a été largement démontré que c'était rentable », explique le porte-parole de Écoconso. Laura Suggy, de la société In Sun We Trust, estime qu'il faut une dizaine d'années pour rentabiliser des panneaux photovoltaïques et que les gains, bien que pouvant fluctuer en fonction de la position géographique de la maison, peuvent représenter le triple de l'investissement initial.

Autre solution : opter pour un logement entièrement écoresponsable en favorisant des matériaux durables et recyclables, non-nocifs pour la nature et issus de l'exploitation locale. Il est à noter que la Belgique encourage la rénovation et l'isolation des bâtiments via des primes énergies.

Diminuer ses dépenses énergétiques, c'est protéger son portefeuille mais également la nature. Une pierre, deux coups !

Par François Ladouce

Remplacez vos vitrages en conservant vos châssis

Une économie d'énergie

Le verre FINEO d'AGC a une valeur d'isolation thermique de 0,7 (W / m².K), ce qui correspond au triple vitrage et ce qui est jusqu'à 8 fois mieux que le vitrage simple. Vous bénéficiez d'une excellente isolation tout en conservant la lumière du jour!

Le verre FINEO garde la chaleur à l'intérieur et le froid à l'extérieur, quelle que soit la température extérieure. Cela permet de réaliser des économies maximales sur les coûts énergétiques.

Très rentable en cas de rénovation

Les vitres FINEO peuvent être installées sur des châssis existants. FINEO est donc la solution parfaite pour effectuer vos rénovations dans un esprit de conservation du bâtiment, en préservant et en réutilisant ce qui peut l'être (économie circulaire).

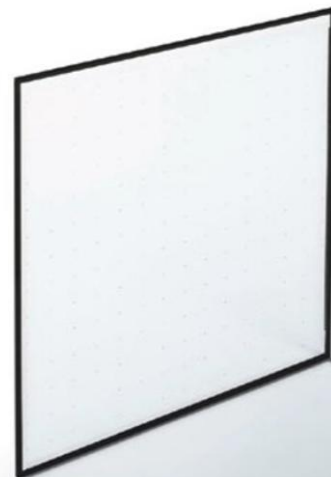
L'installation du verre isolant FINEO demande beaucoup moins de travail que le placement d'un triple vitrage, pour lequel il faut casser les châssis de fenêtre existants. Les vitres FINEO sont si minces et facile à installer qu'elles permettent de conserver les châssis originaux. C'est pourquoi FINEO sera bien souvent l'alternative la moins onéreuse pour vos rénovations.

Une installation professionnelle par RenoWindow

Née de la collaboration entre AGC, le leader mondial du verre et la Région Wallonne, RenoWindow est désormais la référence belge du revitrage.

Si vous souhaitez l'avis d'un expert et un devis gratuit, contactez le 0800/48.206 ou envoyez un mail à info@renowindow.be.

Plus d'infos sur www.renowindow.be



 **RenoWindow**
A service by AGC



Pièges à éviter

Pour les futurs acheteurs, certains pièges sont à éviter et certains bons conseils à adopter. Par exemple, en essayant de trouver des biens hors marché pour lesquels la concurrence est faible, voire inexistante, vous bénéficiez de prix plus attractifs. Également, lorsque vous envisagez l'achat d'un bien, prêtez une énorme attention à sa régularité urbanistique. En Belgique, 8 biens sur 10 sont en infraction urbanistique (châssis remplacés par l'ancien propriétaire qui ne respectent pas les critères urbanistiques, etc).



Co-financer un hôtel

Envie d'un projet immobilier de niche et donc à part ? Il est possible de co-financer l'achat d'un hôtel ou d'une résidence de services en achetant une chambre (approximativement 135.000 euros) et en récupérant l'usufruit ! En tant qu'investisseur, vous percevrez alors une rente annuelle sur base du pourcentage de l'occupation de l'hôtel.

Avez-vous une brique dans le ventre ?

Pour de nombreux Belges, accéder à la propriété immobilière est une étape capitale, voire un objectif de vie. Inflation et marché hyper concurrentiel, l'immobilier rapporte-t-il encore de l'argent ?

De la sécurité de l'acquéreur en passant par la constitution d'un patrimoine qui peut se transmettre ou encore la possibilité d'effectuer une plus-value à la revente, l'acquisition d'une propriété immobilière offre une série d'avantages indéniables. Face à une hausse record en 2021 et avec une inflation qui continue de grimper en Belgique en 2022, est-il encore possible de faire de bonnes affaires immobilières ou est-ce devenu un véritable gouffre financier ?

Pour Adrian Devos, cofondateur et administrateur de BuyerSide, il est essentiel de se rappeler que « l'immobilier est et reste une valeur refuge qui résiste à la crise malgré tout. » Faut-il alors toujours envisager un bien immobilier comme un investissement gagnant ? Voilà une question qui, pour cet expert, ne se pose même plus. De passif à actif, de bien d'usage à bien de rapport, d'un élément du patrimoine qui "coûte" de l'argent à un élément qui rapporte de l'argent, l'immobilier reste LA bonne opération.

« Devenir propriétaire c'est s'autofinancer chaque mois et bénéficier d'un avantage fiscal. En occupation propre, c'est une super épargne forcée pour laquelle on bénéficie d'une plus-value à terme. En location, l'investissement est financé par vos

🗨️ **C'est une super épargne forcée pour laquelle on bénéficie d'une plus-value à terme.**

— Adrian Devos, BuyerSide

locataires. Alors, bien que le rendement ait diminué au vu de l'augmentation des prix d'achat, l'immobilier reste une valeur sûre. »

Pour Gaëtan Breuls, expert-conseil en investissement immobilier et gérant de Locustone, l'équilibre dépense-investissement est un calcul qui dépend de la capacité individuelle de chacun. Souhaitez-vous générer un revenu mensuel complémentaire ou plutôt avoir plus de moyens pour les enfants plus tard ? Pour ce spécialiste, la réflexion autour du premier achat immobilier est le point de départ qui nécessite toutes les attentions puisqu'il servira d'effet de levier pour l'achat suivant.

Faire son nid, petit à petit

« Un bien se rentabilise sur sept ans minimum. Aujourd'hui, le Belge achète trop tôt (avant 30 ans) l'habitation dans laquelle

il souhaite résider le reste de sa vie. La villa quatre façades ? Ce n'est pas toujours nécessaire comme premier achat. Pour un jeune couple, il est idéal d'investir son capital économisé dans un appartement en premier lieu avant de refaire le bilan sur ses besoins quelques années plus tard. »

Et si la location ne vous tente absolument pas, il existe une autre alternative. Moins courant, car plus risqué et donc souvent réservé aux investisseurs aguerris, l'achat de biens à rénover et à revendre dans les deux ans pour faire une plus value est également une option d'investissement immobilier. Vous faites partie de ces Belges qui ont une brique dans le ventre ? N'hésitez plus à définir le bien immobilier qui correspond à votre projet et à vous constituer ainsi un patrimoine sain qui rapporte !

Par Célia Berlemont