



Et si vous investissiez dans une passoire énergétique?

Investir dans une passoire thermique peut être une excellente affaire, mais à certaines conditions, notamment celle d'être prêt à réaliser des travaux importants.

EWA KUCZYNSKI

Mal isolées, difficiles et coûteuses à chauffer... Sur le papier, les passoires énergétiques sont loin de faire l'unanimité. Tandis que des règles drastiques ont été adoptées pour limiter, voire interdire l'indexation des loyers de ces logements, beaucoup de propriétaires rechignent à les rénover de fond en comble, vu la complexité des travaux à réaliser, et préfèrent vendre. Mais là où bon nombre de personnes voient un casse-tête financier, les experts que nous avons interrogés voient une affaire à saisir.

Contrairement aux idées préconçues, acheter un bien au PEB «E», «F» ou «G» peut s'avérer intéressant sur le long terme. Et les opportunités risquent de ne pas manquer. Rien qu'à Bruxelles, près de 60% des logements (310.000 unités) sont considérés comme des passoires énergétiques.

Or, face aux exigences en matière de rénovation, un grand nombre de ces propriétaires n'entend pas engager de travaux. Une bonne nouvelle pour vous si vous cherchez à acheter, pour autant que vous soyez un investisseur audacieux et que vous parveniez à déjouer les «pièges» sur lesquels vous pourriez tomber.

«Environ 10% moins cher»

Avec des prix inférieurs à ceux des biens neufs ou entièrement rénovés, les passoires énergétiques présentent une décote à l'achat. «C'est difficile de fournir des chiffres, mais l'on peut s'attendre à ce qu'une passoire énergétique soit environ 10% moins chères», explique Adrian Devos (BuyerSide).

Et ces écarts de prix pourraient être plus marqués dans les mois à venir, mais pas de façon drastique. «Face à la hausse des taux, le marché des investisseurs a très vite été corrigé (les immeubles de rapport), mais cette correction n'a

POTENTIEL D'UN INVESTISSEMENT DANS UN APPARTEMENT AU MAUVAIS PEB

Appartement de 80 m² à Bruxelles avec PEB E/F

	Pas de travaux prévus	Travaux prévus pour atteindre un PEB C/D
Prix d'achat ⁽¹⁾	322.000€	322.000€
Travaux de rénovation énergétique	-	40.000€
Loyers perçus sur 10 ans ⁽²⁾	129.609€	155.531€
Précempte immobilier	10.000€	12.000€
Valeur de revente après 10 ans ⁽³⁾	328.226€	393.866€
Plus-value à terme ⁽⁴⁾	6.226€	61.501€
Rendement à terme	4,30%	4,60%

(1) 3.130€/m² ou 4%/rendement acte en mains

(2) Avec une indexation annuelle de 2,7%

(3) Basé sur 4 % / rendement acte en mains

(4) Sans prendre en compte le remboursement du principal réalisé par les revenus locatifs

Source : Own Group

pas vraiment encore eu lieu sur l'immobilier des particuliers (les appartements). Les prix pourraient encore diminuer, mais la demande sur le marché est telle pour l'instant, que je ne pense pas que la baisse sera significative», poursuit Adrian Devos.

Des conditions de crédit plus attrayantes

Il est également intéressant de noter que les banques «facilitent» les financements des rénovations énergétiques. «Nous établissons un lien entre le taux d'intérêt du prêt hypothécaire et l'efficacité énergétique du logement sur une base mesurable pour toutes les Régions. Ainsi, si la performance énergétique (visée) de la maison ne dépasse pas 150 kWh/m²/an, le client bénéficie automatiquement d'une réduction de 0,10% sur le taux d'intérêt, ou encore de la suppression des frais de commission de

réservation», explique Valéry Halloy, porte-parole de BNP Paribas Fortis.

Des primes à la rénovation

Vient ensuite la question cruciale des travaux. Si vous souhaitez améliorer substantiellement le PEB du bien que vous convoitez, cela nécessitera probablement des aménagements importants (isolation des murs, des sols, remplacement du système de chauffage, installation de nouveaux châssis, etc.). Retenez néanmoins que ces rénovations, même coûteuses, contribueront à la valorisation de votre bien à long terme.

Heureusement, pour alléger la note, les Régions proposent une série de primes via différents dispositifs: «Walloreno» en Wallonie, «Renolution» à Bruxelles et «Mijn VerbouwPremie» en Flandre. Ces primes sont également disponibles pour les propriétaires-bailleurs, pour autant que le bien en question ne soit pas

vendu dans les cinq années qui suivent les travaux.

Ces subventions relevant de compétences régionales, les montants de ces dernières varieront selon la nature des travaux et selon votre catégorie de revenus.

Investir dans une passoire énergétique est rentable à long terme, que vous achetiez ce bien pour l'occuper ou pour le louer. «Dans les deux cas, c'est un bon investissement. Ce sera toujours mieux d'acheter et de rénover, sachant que tout propriétaire entend, même dans le cadre d'une occupation propre, générer, à terme, une plus-value», explique Nicolas Jacquet, CEO de Own Group.

Exemples

Puisqu'un cas concret vaut toujours mieux qu'un long discours, prenons l'exemple d'un acheteur qui fait l'acquisition d'un appartement de 80 mètres carrés à Bruxelles, au PEB E/F, et dont le prix est de 322.000 euros, droits d'enregistrement compris (voir tableau). L'acheteur met immédiatement son bien en location et tire un loyer annuel de 12.960,9 euros.

Dans le cas 2, l'acheteur de ce même bien réalisera d'importants travaux pour atteindre un PEB C/D. Coût total des travaux: 40.000 euros. Il en tirera un loyer annuel de 15.531,1 euros. La valeur de revente de ce bien, dix ans après, se chiffrera à 393.866 euros (soit une plus-value de 61.501 euros), tandis que son rendement à terme sera de 4,6%, contre une valeur de revente de 328.226 euros (6.226 euros) et un rendement à terme de 4,3% pour le même bien sans travaux de rénovation.

Ces informations sont d'autant plus vraies pour un immeuble de rapport. Prenons le cas d'un autre acheteur qui fait l'acquisition d'un immeuble de rapport de 250 mètres carrés à Bruxelles, au prix de 900.000 euros (PEB E/F), qu'il mettra directement en location. La plus-value à terme sur dix ans sera de 10.826 euros et son rendement à terme se chiffrera à 5,3%. À l'inverse, le même bien dans lequel des travaux pour atteindre un PEB C/D auront été effectués générera une plus-value de 92.978 euros et un rendement de 5,7%.

Même si ces chiffres ne tiennent pas compte de variables telles que des vides locatifs éventuels, des travaux exceptionnels, de futurs impôts à prévoir, mais aussi des périodes d'indexation exceptionnelles ou encore la croissance du marché, il est aisé de s'apercevoir qu'acheter une passoire thermique et la rénover, que ce soit pour la louer ou pour l'occuper et la revendre dix ans plus tard, peut se révéler très rentable.

Pesez les «pour» et les «contre»

Faut-il pour autant se précipiter sur n'importe quelle occasion? Absolument pas. «Il y a à boire et à manger sur le marché, nous voyons que les gens veulent de ces biens-là, il y a de l'offre, et il va y en avoir encore plus, mais il faut faire attention à ce que l'on achète», explique Nicolas Jacquet. Marie Smekens, ingénieure et certifiée PEB en Wallonie et à Bruxelles, soutient qu'il est préférable de visiter un bien avec un entrepreneur ou une personne qui pourra déceler des défauts. Cette personne pourra aussi évaluer de façon sérieuse l'ampleur des travaux à effectuer.

Enfin, notez aussi que vous devez tenir compte d'autres paramètres avant de vous engager dans ce type d'investissement. «Nous sommes confrontés à une double contrainte, ce que nous n'avions pas à l'époque: d'une part la crise énergétique, d'autre part la pénurie de matériaux, dont les prix affichent des courbes ascendantes non négligeables. C'est donc un risque à apprécier, et c'est un choix beaucoup plus risqué qu'auparavant. Certains investisseurs ont l'habitude des chantiers et vont déduire le coût de leur prix d'achat», explique Nicolas Jacquet. De fait, il faudra tenir compte de la flambée des prix des matériaux dans votre budget et rallonger éventuellement la période de vide locatif si les travaux prennent plus de temps qu'espéré.

Enfin, retenez que tout dépendra du type de bien dont vous ferez l'acquisition. Un appartement datant des années 50-60, s'il est intégré à une immense copropriété, sera sans doute plus compliqué à rénover, tout ne dépendant alors pas que de votre bon vouloir...

Les Régions proposent une série de primes via différents dispositifs: «Walloreno» en Wallonie, «Renolution» à Bruxelles et «Mijn VerbouwPremie» en Flandre.

PUBLICITE



TREV
INVEST

www.trevi.be

ANALYSE DES BAUX

ANALYSE DE LA SITUATION URBANISTIQUE

PROJECTION FINANCIÈRE DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

VENDRE votre immeuble ?

Notre équipe est exclusivement dédiée à la vente d'immeubles de rapport !

TREV, depuis plus de 40 ans, vous frappez à la bonne porte

☎
02 340 24 88
✉
INVEST@TREVI.BE

35 BUREAUX EN BELGIQUE
VENTE & LOCATION
PROJET NEUF
INVESTISSEMENT
VIAGER