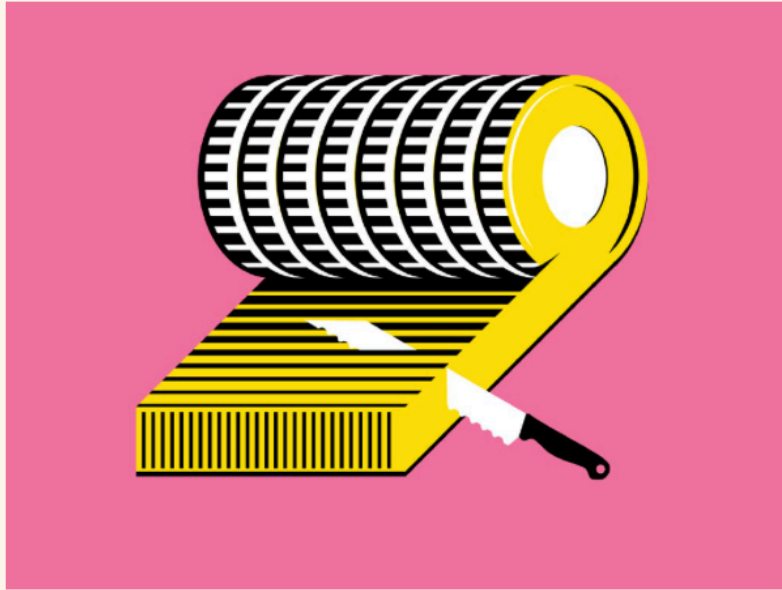


Comment augmenter la valeur d'un bien existant?



©Filip Ysenbaert

Toutes les rénovations n'impactent pas le loyer ou la valeur d'un logement de la même manière. D'autres stratégies de location peuvent également influencer changer la donne.

MATHILDE RIDOLE

04 mars 2024 17:10

Selon le dernier baromètre des notaires, le prix d'un **appartement neuf** en Belgique s'élève en moyenne à **325.150 euros**, contre **255.026 euros** pour un **bien existant**. La fiscalité qui s'applique à un achat immobilier est également plus lourde pour le neuf que pour l'ancien.

Dans le premier cas, l'acquéreur doit s'acquitter de la TVA à 21%. Pour le second, des droits d'enregistrement de 12,5% s'appliquent en Région bruxelloise et en Wallonie (12% en Flandre).

Sur cette base, l'investisseur pourrait penser qu'il a intérêt à opter pour de l'ancien. Mais ce serait sans considérer certains facteurs en sa défaveur. Outre l'état général du logement, un mauvais niveau de performance énergétique pourra impacter le rendement, voire dévaloriser le bien. De fait, le propriétaire d'un logement énergivore sera, tôt ou tard, obligé de **réaliser des travaux écoénergétiques**.

Deux types de travaux permettent d'augmenter la valeur d'un bien immobilier: les travaux esthétiques et les travaux énergétiques.

Partager sur 

Rappelons que les propriétaires belges devront progressivement améliorer la performance énergétique de leur immeuble pour tendre vers la neutralité carbone à l'horizon 2050.

Chaque Région a déterminé ses propres échéances.

Par exemple, en **Région de Bruxelles-Capitale**, les passoires énergétiques (PEB G et F) seront interdites dès **2033**. Ensuite, ce sont les bâtiments de catégories E et D qui ne seront plus tolérés à partir de 2045. En **Wallonie**, les logements mis en location à compter de **2025** devront afficher un PEB F au minimum. Le délai est porté à **2027** pour les biens déjà loués.

Aujourd'hui, le score PEB influence déjà le prix d'un logement. Par exemple, en Wallonie, une maison avec un PEB A coûte environ 60.000 euros de plus que son équivalent avec un PEB G. L'investisseur qui achète ou détient un immeuble ancien a-t-il intérêt à renouveler son bien pour se garantir un PEB A? Le retour sur investissement en vaut-il la peine? Quelles sont les manières de créer de la plus-value sur son bien immobilier?

LIRE AUSSI

Céline Janssens: "Plus aucun investisseur immobilier ne peut penser que les performances énergétiques ne le concernent pas"

1. Réaliser des travaux d'embellissement

Effectuer des travaux de rénovation permet d'augmenter la valeur d'un bien, mais ce n'est pas toujours une sinécure. "Il faut avoir du temps, de l'énergie, des compétences et accepter de prendre des risques, car il y a toujours des imprévus", explique Nicolas Vincent, cofondateur de BuyerSide, société de conseil en investissement immobilier.

Deux types de travaux permettent d'augmenter la valeur d'un bien immobilier: les travaux esthétiques et les travaux énergétiques.

"L'amélioration de l'aménagement intérieur se répercute plus rapidement sur le loyer que les travaux techniques."

Partager sur 

NICOLAS VINCENT
COFONDATEUR DE
BUYERSIDE, SOCIÉTÉ DE
CONSEIL EN
INVESTISSEMENT
IMMOBILIER.

Les peintures, l'installation d'une nouvelle cuisine ou d'une nouvelle salle de bain, l'ajout de placards intégrés, de stores et de luminaires font partie de la première catégorie. "L'embellissement d'un bien crée l'effet coup de cœur et incite le candidat-locataire à prendre ce logement plutôt qu'un autre", explique le conseiller.

"L'amélioration de l'aménagement intérieur se répercute plus rapidement sur le loyer que les travaux techniques. Ces derniers (rénovation de la toiture, nouvelle chaudière...) influencent plutôt la valeur de l'immeuble. L'acheteur y sera moins sensible qu'aux éléments esthétiques", analyse l'expert.

"L'idéal est de réaliser ces deux types de travaux. Mais il faut rester dans **une équation cohérente**. Il ne sert à rien d'investir dans une cuisine haut de gamme si le loyer n'augmente pas en proportion. D'autres investissements sont nettement plus rentables: agencer une cuisine, une salle de bain, aménager des rangements, installer un éclairage optimal, une double vasque ou encore, une douche à l'italienne. Si l'installation d'une nouvelle cuisine permet d'augmenter le loyer de 100 euros par mois (1.200 euros par an), il faut diviser ce montant par le rendement actuel (celui avant l'installation d'une nouvelle cuisine) pour connaître le budget que l'investisseur peut allouer à cette nouvelle cuisine sans impacter son rendement. «Dans notre exemple, si le rendement est de 4,5%, le budget cuisine ne peut pas dépasser 26.660 euros TVAC (1.200/4,5%)", illustre Nicolas Vincent.

LIRE AUSSI

11 astuces à connaître avant d'acheter un appartement sur plan

2. Réaliser des travaux énergétiques

Les rénovations énergétiques visant à améliorer le score PEB d'un logement n'offrent pas forcément un retour sur investissement rapide. Ces travaux se répercutent moins facilement sur le loyer. «C'est plutôt le locataire qui en profitera directement, puisque c'est souvent lui qui paie les factures d'énergies», admet Nicolas Vincent.

Ainsi, SmartBlock, société spécialisée dans les données immobilières, estime que le loyer est deux fois moins sensible aux variations du niveau de PEB que le prix de vente. "On observe que le gain de loyer est quasiment nul en passant d'un label G à un label D. Seul le fait de dépasser la lettre D permet réellement d'augmenter le loyer", explique son fondateur, Alexandre Verdonck.

"Augmenter le PEB aura un effet deux fois plus important sur le prix de vente que sur le loyer. Le gain sera principalement réalisé lors de la revente"

Partager sur 

ALEXANDRE VERDONCK
SMARTBLOCK

En moyenne, pour un appartement en Région bruxelloise, le loyer au mètre carré augmente "seulement" de 16% entre un PEB G et un PEB A, passant de 13,5 euros/m² à 15,9 euros/m². Le prix, quant à lui, croît de 34% entre le meilleur et le moins bon score énergétique. Un appartement avec un PEB A dans la Région bruxelloise se vend au prix de 4.589 euros/m² contre 3.015 euros/m² pour un PEB G.

"Augmenter le **PEB** aura un effet deux fois plus important sur le prix de vente que sur le loyer. Le gain sera principalement réalisé lors de la revente", explique Alexandre Verdonck. "Si le propriétaire cherche à augmenter son rendement et donc ses loyers, il n'a quasiment aucun intérêt à rester sous la lettre D. En cas de rénovation énergétique, il faut viser au minimum **la lettre C en Région bruxelloise**", admet l'expert.

Pour que le bénéfice soit au moins égal au coût des travaux, il faut s'assurer que **leur coût par mètre carré ne dépasse pas l'accroissement de valeur du bien**. "Masteos, un conseiller en investissement immobilier en France, estime que le coût pour améliorer son PEB d'une lettre se chiffre entre 200 et 300 euros/m²", pointe Alexandre Verdonck. Sur cette base – qu'il faut prendre avec des pincettes étant donné que le coût des travaux peut varier selon l'état général d'un bien et les matériaux choisis – passer d'un PEB G à D permet d'augmenter la valeur d'un bien de 348 euros/m². Pour un appartement de 90 m², le budget ne doit donc pas dépasser 31.320 euros pour les rénovations énergétiques.

SmartBlock relève également que la corrélation entre le prix de vente et la consommation énergétique d'un bien est beaucoup plus forte pour les maisons que pour les appartements.

"Cela s'explique par le fait que le retour sur investissement est plus court dans le cas d'un appartement. En effet, le coût des travaux est souvent plus faible, car ventilé entre les copropriétaires de l'immeuble. L'isolation des façades coûtera moins cher à un propriétaire que pour une maison. En contrepartie, les travaux étant soumis au vote des copropriétaires en assemblée générale, les propriétaires ont moins de liberté sur la nature et le timing des travaux", analyse Alexandre Verdonck.

LIRE AUSSI

11 astuces à connaître avant d'acheter un appartement sur plan

3. Changer sa stratégie de location

Pour augmenter ses loyers, l'investisseur peut aussi appliquer une nouvelle stratégie de location.

"Plusieurs options sont possibles. **Le nombre de chambres peut être augmenté**, par exemple en créant une troisième chambre dans un appartement deux chambres, si l'agencement le permet. Outre l'augmentation du loyer, cela permet également d'augmenter la valeur du bien", illustre Nicolas Vincent de BuyerSide.

L'appartement peut aussi être **meublé**. En général, cela permet d'augmenter le montant du loyer et de booster son rendement. Une autre option consiste à louer en "colocation". Là encore, le loyer total sera plus élevé en louant à la chambre.

"Pour augmenter la valeur d'un bien, il faut le sécuriser. Le fait de signer un bail à long terme permet, par exemple, de sécuriser les revenus locatifs à long terme."

Partager sur 

NICOLAS VINCENT
COFONDATEUR DE
BUYERSIDE, SOCIÉTÉ DE
CONSEIL EN
INVESTISSEMENT
IMMOBILIER.

Par exemple, pour un appartement trois chambres de 350.000 euros, soit 400.000 euros tout frais compris, l'investisseur obtiendra un rendement brut de 3,6% dans le cas d'une location 'classique' pour un loyer de 1.200 euros/mois. S'il le loue meublé, le rendement grimpe à 4,2% (1.400 euros/mois de loyer), et même à 4,5% en cas de colocation (1.500 euros/mois de loyer).

Attention toutefois, lorsque vous louez un bien meublé, le fisc distingue deux types de revenus: les revenus immobiliers et les revenus mobiliers.

Sauf si le bail fixe lui-même la partie immobilière et la partie mobilière, le fisc part du principe que 40% du loyer porte sur les meubles, et 60% sur l'immeuble. Du loyer perçu sur les meubles, on peut déduire forfaitairement 50% de frais, le solde est imposé distinctement à 30% (plus centimes additionnels communaux).

Quels investissements faut-il éviter?

À la revente, le coût de certains équipements ne sera jamais valorisé. Il est donc important de **privilégier la sobriété et les équipements indispensables** plutôt que de personnifier le logement – c'est d'autant plus vrai pour un bien donné en location – ou d'installer des gadgets coûteux.

C'est le cas, par exemple, des équipements domotiques (télévision connectée, thermostat connecté, home cinéma, alarme connectée...). Un jacuzzi en jette plein la vue, mais ne fait pas grimper considérablement le prix d'un bien.

"Repeindre ou investir dans les caves, changer les portes sont également des éléments auxquels le locataire et le candidat-acheteur ne sont pas sensibles", ajoute Nicolas Vincent.

LIRE AUSSI

Quelles charges un propriétaire peut-il reporter sur son locataire?

4. Sécuriser le produit en réduisant son rendement

"Pour augmenter la valeur d'un bien, **il faut le sécuriser**. Le fait de signer un bail à long terme permet, par exemple, de sécuriser les revenus locatifs à long terme. L'investisseur appréciera cette sécurité de revenu et sera même prêt à accepter un rendement plus faible et donc, à payer un prix plus élevé pour l'actif. En faisant baisser le risque, il pourra aussi vendre son bien plus cher et créer de la plus-value", explique Nicolas Vincent.

Toujours pour créer de la plus-value, "l'investisseur devra idéalement acheter lorsque le marché est baissier, ce qui est actuellement le cas, et vendre lorsque les prix remontent".

Réaliser des travaux de rénovation impacte le rendement mais permet de revendre le bien plus cher. "Les immeubles en parfait état se vendent toujours mieux», indique le conseiller en investissement.

5. Changer le produit

Enfin, l'expert recommande d'**analyser le potentiel de développement du bien**. L'immeuble est-il une dent creuse? Peut-on potentiellement y ajouter des étages ou l'agrandir via une extension moyennant un permis d'urbanisme? Peut-on construire une arrière-maison en fond de jardin? Les combles sont-ils aménageables?