



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%)

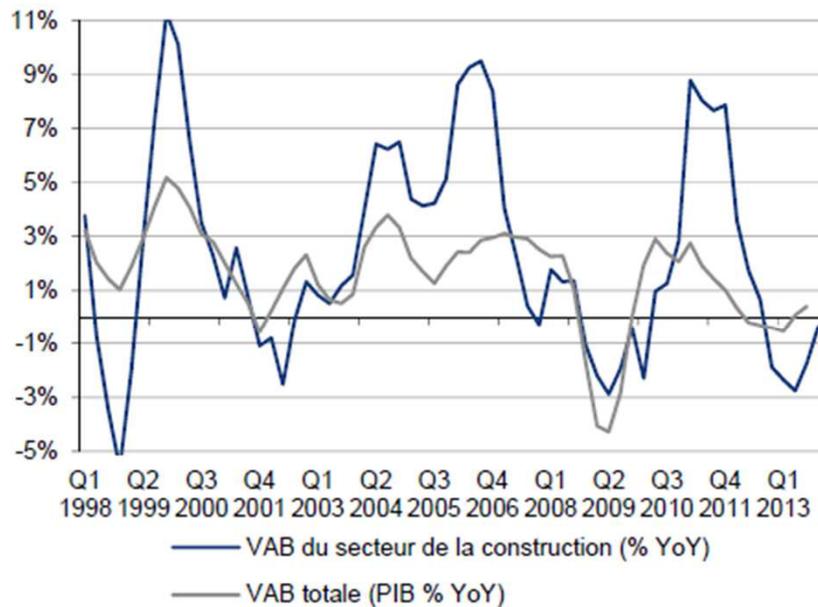
Bruxelles: 228.408€ (+4,2%).

Baromètre des Notaires



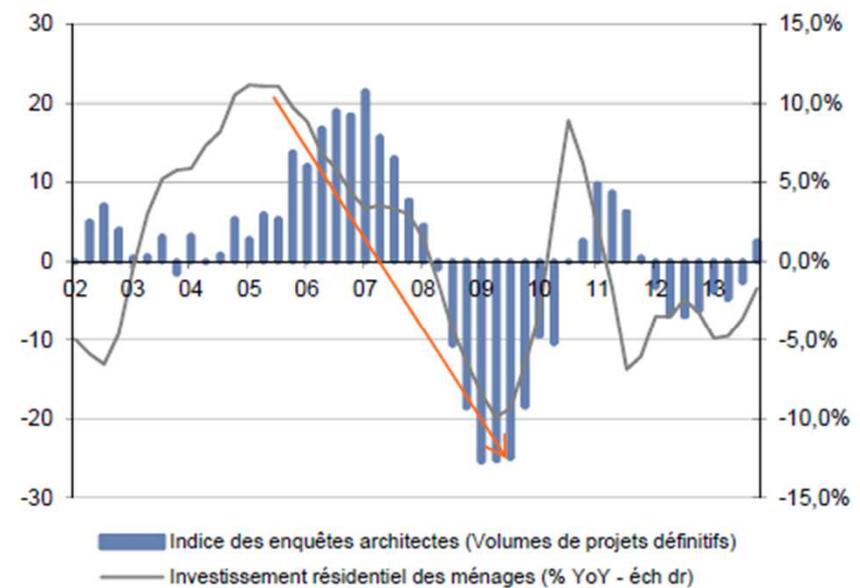
REAL ACHETER AU SON DU CANON, VENDRE AU SON DES VIOLONS ?

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

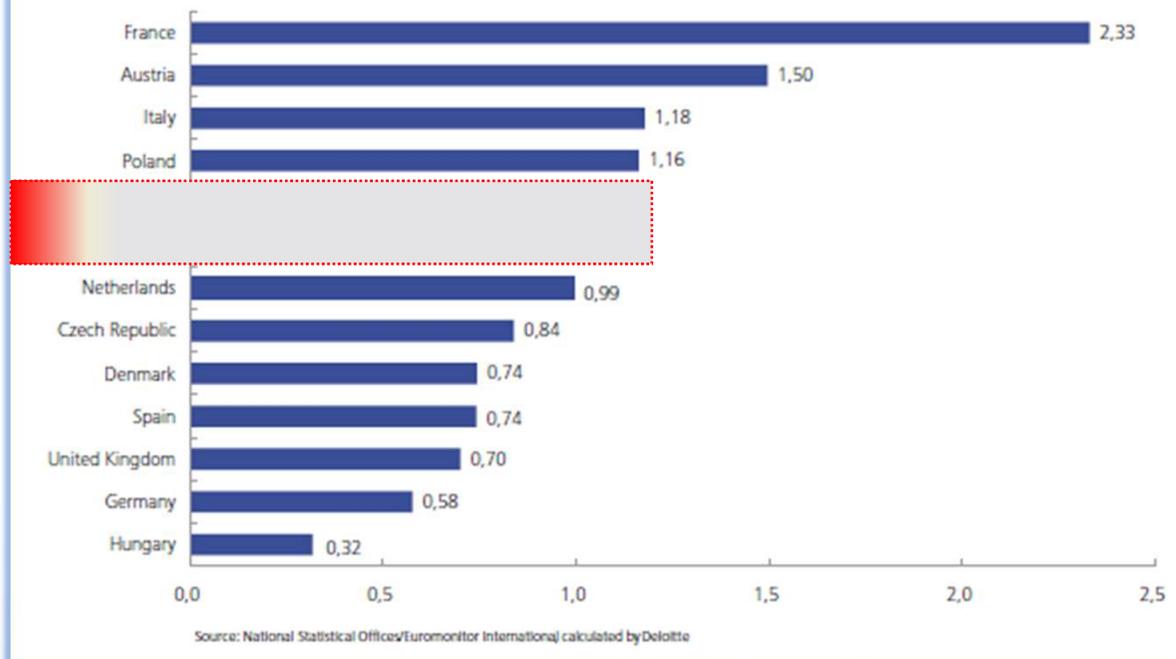
En Belgique :
Forte progression entre 2008 et 2011
Puis stabilisation
2014 : Légère croissance prévue

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

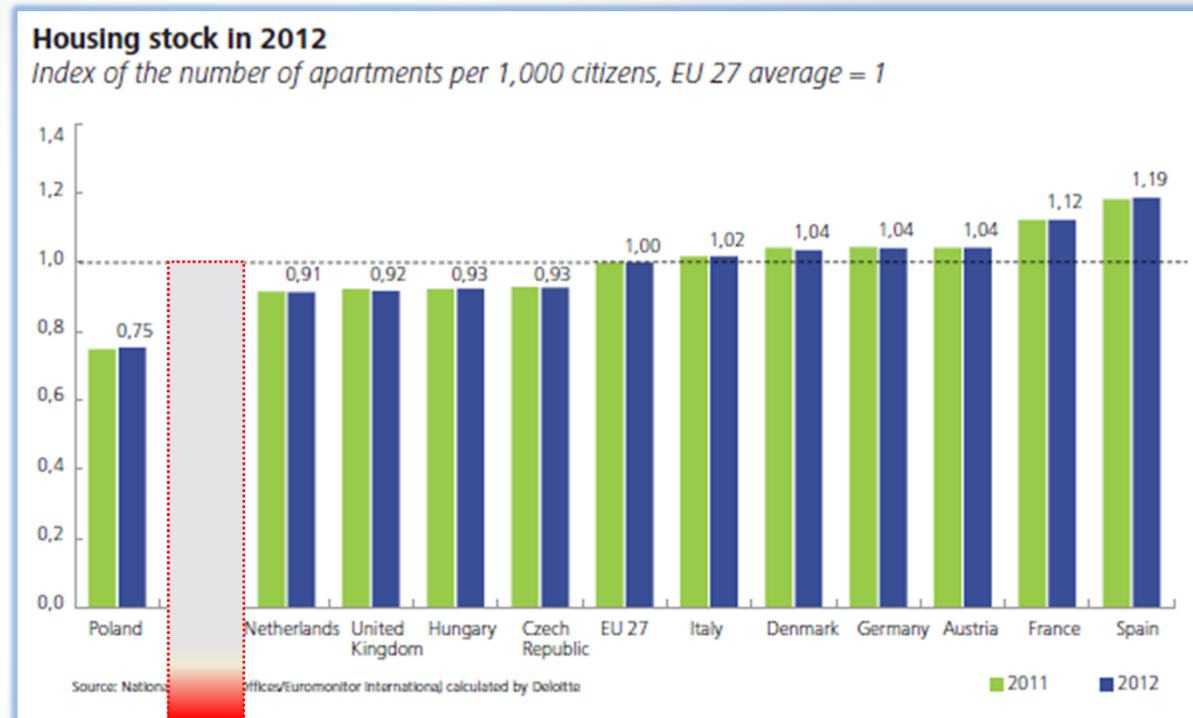
Parc de logements = toutes les unités habitées, inhabitées et vacantes.

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 ?

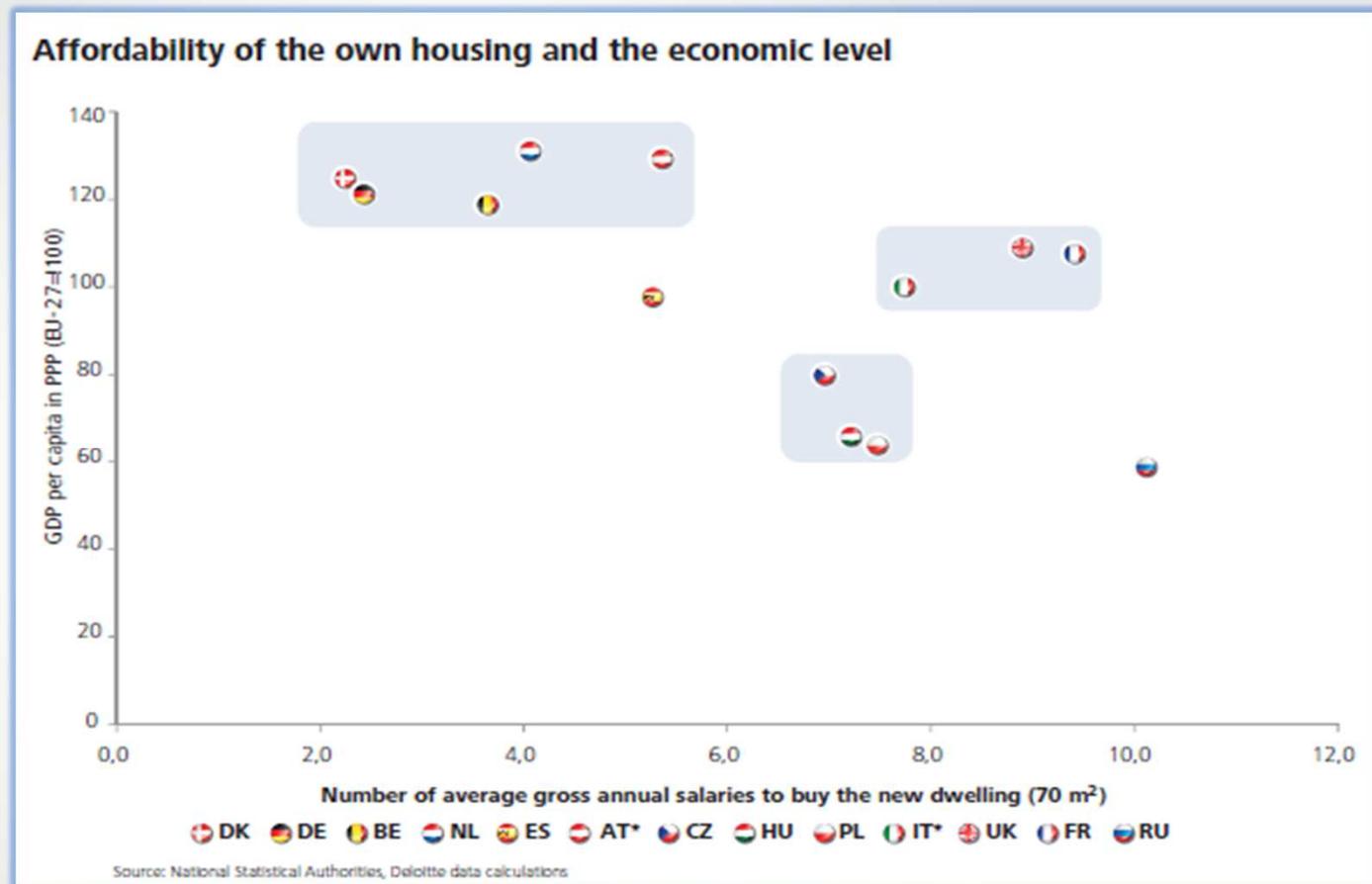


Source : European Property Index 2013 - Deloitte

Salaire annuel brut nécessaire afin d'acquérir un nouveau logement de 70m²

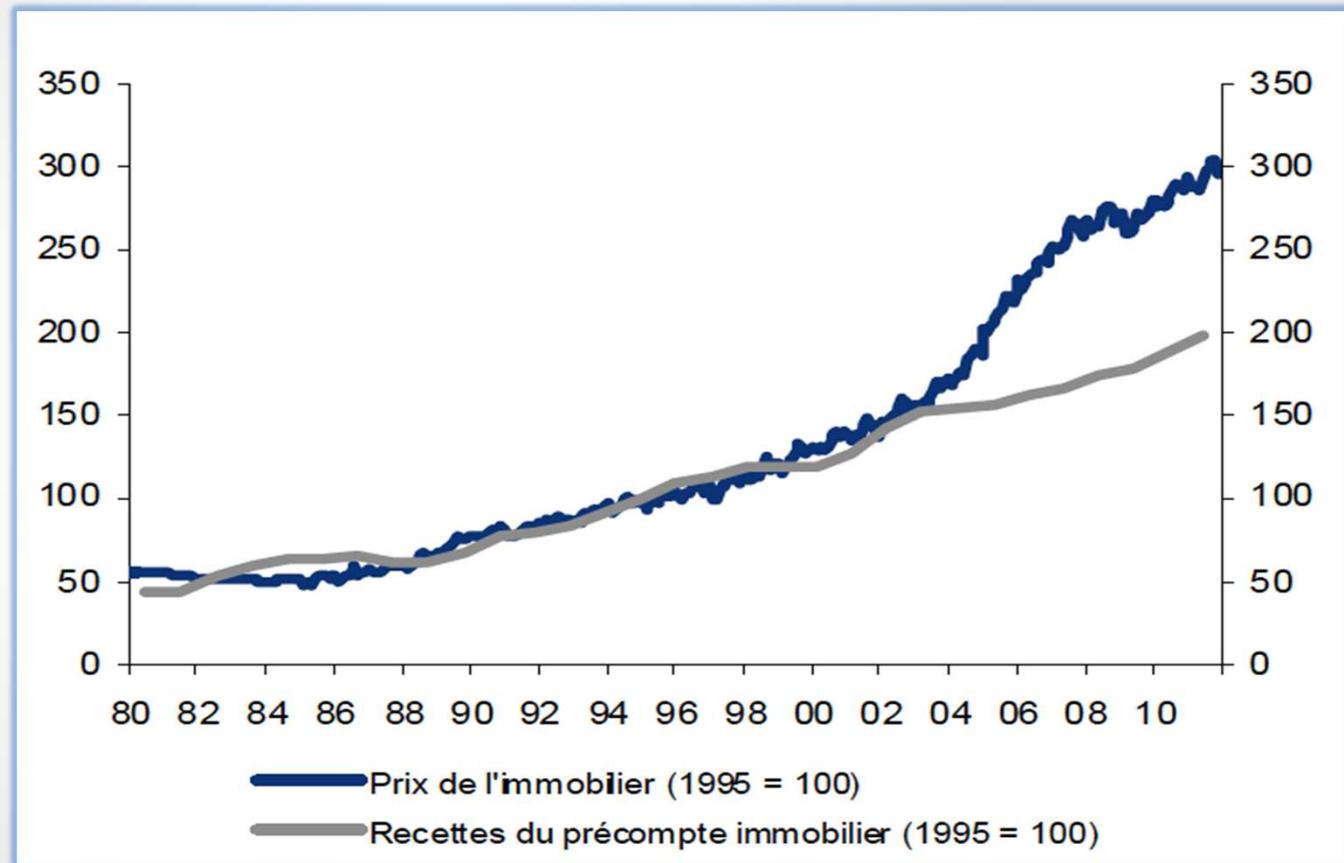
Une accessibilité à la propriété variable selon les pays

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 http://www.pim.be/pimfichier/frais...	35.312	€
frais de crédit	estimation http://www.pim.be/pimfichier/frais...	4.902	€
expertise		250	€ estimation
dossier		300	€ estimation
			€
		290.764	€
Fonds propres			
acompte au compromis		25.000	€
		78.264	€
		103.264	€
Financement		187.500	€
Crédit			
Institution			
formule	fixe 20 ans		
taux	3,50%		
mensualité		1.080,00	€
Reconstitution (éventuelle)			
Prime unique			€
Prime périodique			€
	Valeur au terme :		€
Quotité			
val, vente Gré à Gré		250.000	€ expertise
montant emprunté		187.500	€
	Quotité :	75,00%	
Capacité de remboursement			
revenus	professionnel conjoint 1	2.500	€
	professionnel conjoint 2	2.000	€
	revenus immobiliers (bien de rapport)	1.100	€
	revenus mobiliers		€
		5.600	€
charges	New Crédit	1.080	€
	crédit en cours	900	€
	Prêt en cours		€
			€
		1.980	€
	Quotité :	35,36%	30% -> 45-50% max
	Revenu disponible :	3.620	€ 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€ :					
- sur fond propres					
	imposable	6.869,34 €			
	placement	18.000,00 €	loyer		
				taxation	gain
				3.685,65 €	- € (1)
				3.685,65 €	450,00 €
					-3.235,65 €
- via crédit classique					
	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 €
- via crédit bullet					
	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
patrimoine net :	1.703.834	1.670.965	1.845.374



REAL
STONE
INVEST

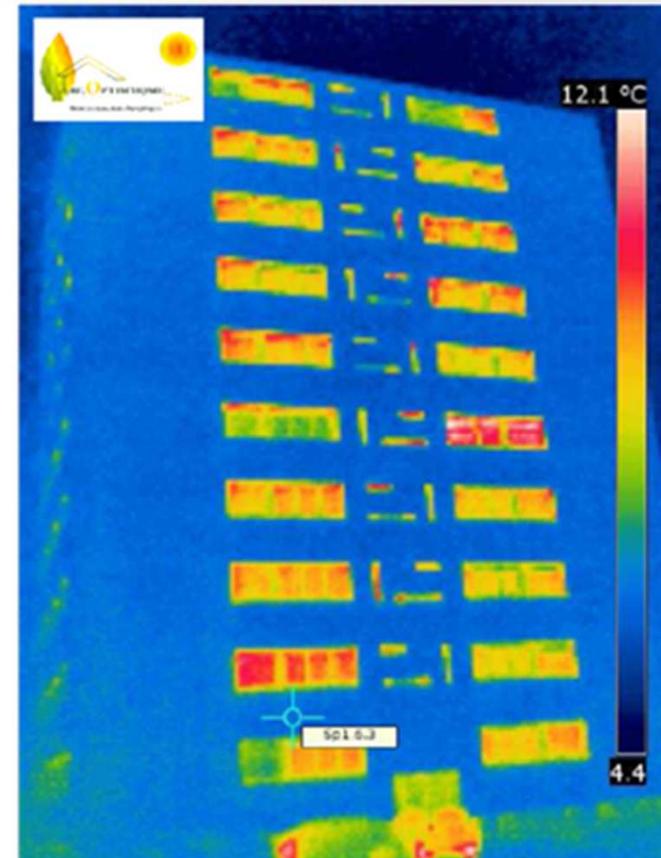
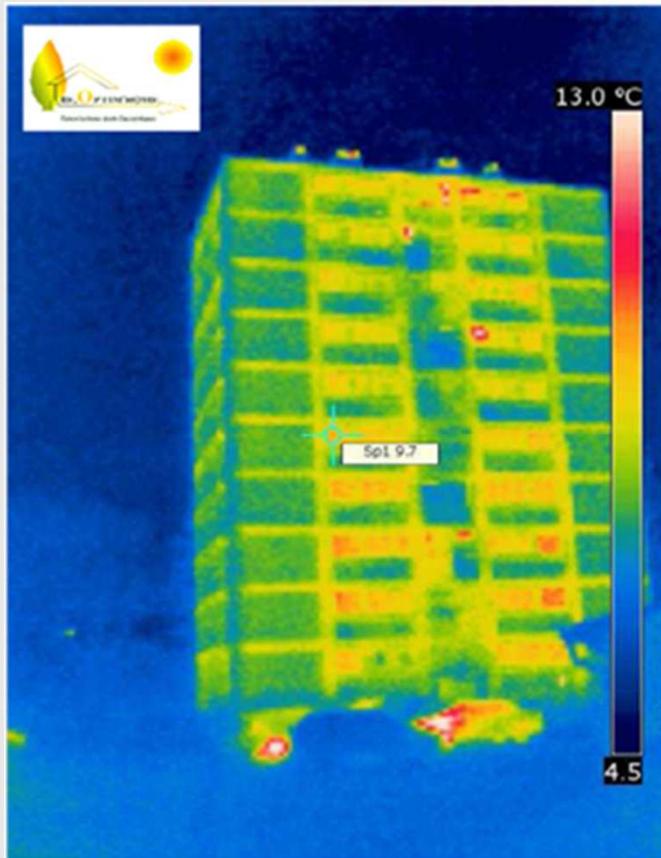
RECHERCHE,
SELECTION,
ET NEGOCIATION
DE BIENS DE RAPPORT

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 (40-50M²) 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/m² 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

www.realstoneinvest.be