



Un risque réduit au minimum, un rendement garanti sur 15 ans et une plus-value à la sortie. De plus en plus de nouveaux investisseurs, adeptes d'un placement de bon père de famille, pourraient trouver leur bonheur dans cette nouvelle formule qui consiste à investir dans le logement conventionné.

AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

LES AIS, LE NOUVEAU PLACEMENT SANS RISQUE

C'est un modèle méconnu des petits investisseurs mais qui peut être particulièrement intéressant. Depuis le 1^{er} janvier 2017, ceux qui achètent un appartement neuf dans l'objectif de le louer via une agence immobilière sociale (AIS) peuvent bénéficier d'un taux de TVA réduit à 12% (contre 21% pour l'immobilier neuf en règle générale). Une manière pour le fédéral de booster la production de logements conventionnés (sociaux).

Cet avantage fiscal a donné des idées à l'un ou l'autre acteur du monde immobilier. Dont le réseau Trevi, qui en a profité pour mettre sur pied un concept innovant d'investissement baptisé Trevi Valuable Invest. De quoi s'agit-il? Trevi met à disposition du candidat-acquéreur différents appartements dits accessibles (de 180.000 à 300.000 euros) de son portefeuille de vente et lui donne certaines garanties, tant en matière de rendement que de gestion. Soit un rendement garanti de 3% net

(indexé) pendant 15 ans, une TVA réduite de 12%, une exonération du précompte immobilier, la gestion complète du locataire, la remise en état complet de l'appartement au terme de l'occupation et l'assurance d'une plus-value du capital. Un package complet qui semble idéal pour ceux qui veulent investir dans la brique tout en ne s'occupant de rien.

Un package complet

«Ce nouveau produit connaît un réel succès, se réjouit Olivier Peters, responsable du département neuf chez Trevi. Nous avons vendu une quarantaine de biens en quelques semaines! C'est un win-win pour tout le monde. Nous nous occupons de tout. Il s'agit donc d'acheter des appartements à des promoteurs privés habituels (BPI, Atenor, Cores, etc.) et de les mettre ensuite à disposition d'une des vingt-trois AIS bruxelloises (celle de Woluwe-Saint-Lambert pour Trevi) avec qui nous avons passé un accord. Il faut juste

conclure un contrat de bail avec eux, avant que la facture ne soit émise. Par ce concept, nous contribuons à dépoussiérer certaines idées préconçues sur les logements conventionnés. Près de 600.000 Bruxellois sont dans les critères pour obtenir ce type de bien. Le potentiel de locataires est donc énorme. Le rendement est de 3%, tout frais d'acquisition inclus. Il n'y pas de risque locatif. Ce qui correspond à du 4% brut.» Précisons que si l'investisseur veut rompre le bail avant, il devra alors rembourser l'avantage TVA qu'il a perçu, au prorata des années de résiliation anticipée.

Comme on le voit sur le tableau ci-dessus, le candidat-acquéreur choisit son appartement en fonction du prix englobant tous les frais, du loyer attendu et du rendement garanti. De quoi éviter toute mauvaise surprise, même si ce rendement n'est bien évidemment pas le plus élevé. Il satisfait toutefois ceux qui ne veulent s'occuper de rien.

© XAVIER ATTOUT

EXEMPLES - PROJETS ACTUELLEMENT EN VENTE VIA TREVI VALUABLE INVEST

Nom	Prix d'achat (hors frais)	Droit d'enregistrement	TVA (12%)	Honoraires notaire et frais annexes	TOTAL	Loyer	Rendement
City Dox (Anderlecht)	202.000	0	24.240	9.172	235.412 €	583,36	2,97%
Haut Prés (Uccle)	259.000	0	31.080	7.800	297.880 €	583,36	2,35%
Laiterie (Anderecht)	155.500	4.205	14.623	9.535	183.863 €	504,25	3,29%