

Pourquoi investir dans du neuf ou de l'ancien?

Pour l'investisseur, acheter un bien neuf ou ancien ne permet pas d'obtenir le même rendement, mais n'offre pas non plus la même tranquillité en termes de gestion. Examinons les pour et les contre.

Texte: Mathilde Ridole

L'achat d'un bien neuf ou existant, pour l'investisseur comme pour le propriétaire occupant, n'offre pas les mêmes avantages et inconvénients, notamment concernant le rendement, un critère important pour l'investisseur.

LE NEUF

Les avantages du neuf

Dans le neuf, le propriétaire est couvert par la garantie décennale s'il y a des soucis au niveau de la structure du bâtiment, mais il est également assuré de ne pas avoir trop de **travaux d'entretien** à plus ou moins long terme. «Le neuf permet à l'investisseur d'acheter sans avoir trop à s'occuper du bien durant les dix prochaines années voire davantage, pour autant que l'immeuble ait été bien conçu. Il n'y a donc pratiquement pas d'entretien outre la gestion locative», pointe d'emblée Nicolas Jacquet, cofondateur de OWN, une société de conseil en investissement immobilier.

Répondant également aux **dernières normes** environnementales et énergétiques, le neuf permettra au locataire de faire des économies sur sa facture d'énergie. «Le locataire calculera son coût global, composé du loyer plus les charges. S'il doit payer des charges de 300 euros dans de l'ancien, au lieu de 100 euros dans du neuf, c'est donc le montant du loyer qu'il amputera de 200 euros. La différence est dans la poche de l'in-

ASTUCE
N'investissez pas dans de trop grands appartements. Le but est que vous puissiez louer votre bien à des personnes au revenu moyen.

BON À SAVOIR
Les charges de copropriété sont plus élevées dans l'ancien: environ 1 euro/m² pour du neuf, contre en moyenne 2,6-2,8 euros/m² dans l'ancien.

vestisseur pour du neuf», souligne Aymeric Francqui, directeur de Latour & Petit.

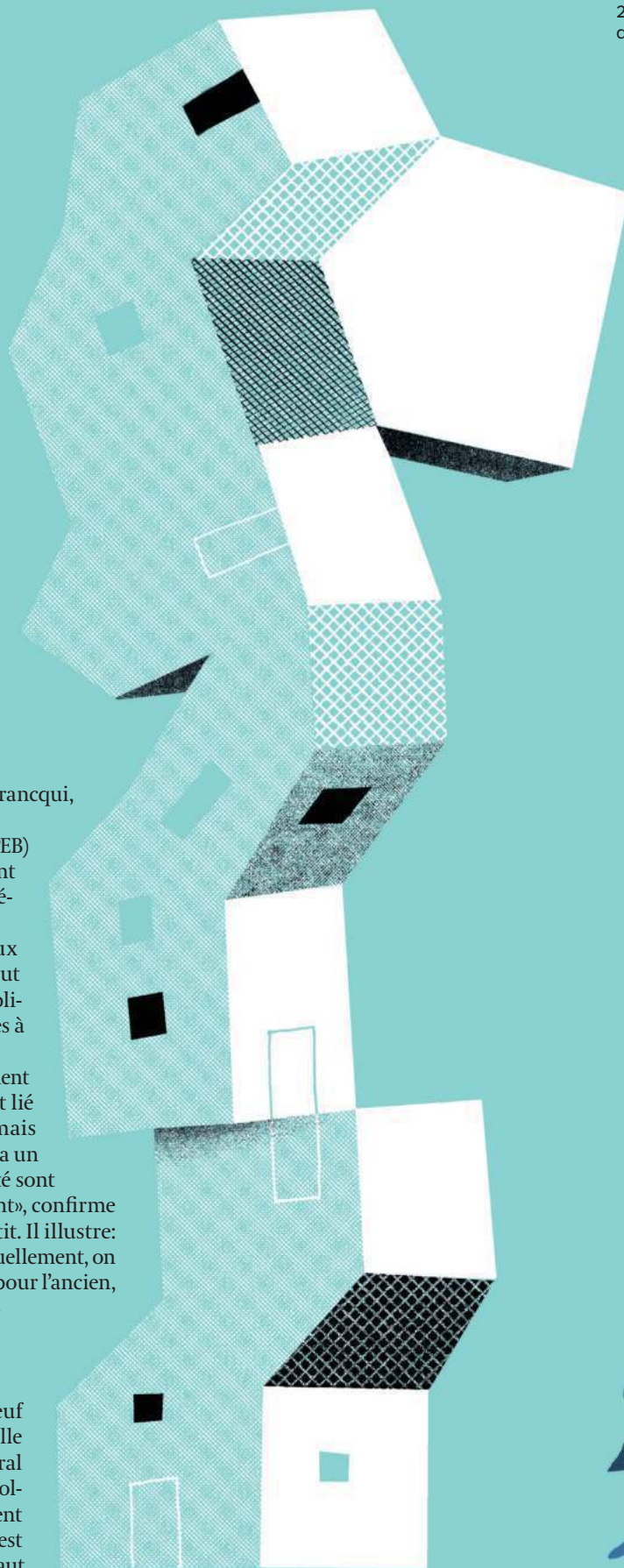
Le certificat de performance énergétique (PEB) est d'ailleurs un élément de plus en plus souvent regardé par les locataires, qui peuvent donc prévoir leurs dépenses énergétiques.

«Avec un bien neuf, on répond déjà aux normes actuelles, si pas futures. C'est un atout pour l'avenir, car il y aura de plus en plus d'obligations administratives et environnementales à respecter», ajoute encore Nicolas Jacquet.

Les **charges de copropriété** sont généralement moins élevées dans le neuf que l'ancien; c'est lié bien sûr aux performances énergétiques, mais aussi aux rénovations à prévoir, au fait qu'il y a un concierge ou non. «Les charges de copropriété sont plus élevées dans l'ancien et parfois nettement», confirme Aymeric Francqui, directeur de Latour & Petit. Il illustre: «Ces différences se creusent avec le temps. Actuellement, on tourne à 1 euro/m² pour du neuf, tandis que, pour l'ancien, il faut compter en moyenne 2,6-2,8 euros/m².»

Les inconvénients du neuf

En termes de **fiscalité**, «la TVA à 21% sur le neuf ronge le rendement pour l'investisseur», rappelle Adrian Devos de BuyerSide. Le revenu cadastral des biens neufs étant calculé aujourd'hui et collant donc aux réalités actuelles, il est également souvent (bien) plus élevé que dans l'ancien. «C'est un impôt qui est à charge du propriétaire, il faut



donc bien le prendre en compte dans le calcul de son rendement net», précise Adrian Devos.

Le **rendement** dans le neuf est presque toujours plus comprimé que dans l'ancien, à la fois par sa fiscalité plus lourde, mais aussi par son prix d'achat plus élevé. «La différence de rendement entre le neuf et l'ancien tourne autour de 1% à 2%. On peut obtenir du 3 à 3,5% dans le neuf, alors que pour l'ancien cela peut monter jusqu'à 5% si on a effectué des rénovations», détaille Nicolas Jacquet, le cofondateur de OWN.

Il faut aussi s'attendre à trouver des biens **moins charmants** que dans l'existant. «C'est très formaté, cela a moins de charme», souligne le conseiller en investissement immobilier.

«Les immeubles neufs sont souvent plus **excentrés** de l'hypercentre, où tout est déjà construit. Il y a peu de foncier à Ixelles, Etterbeek, etc. Donc le neuf jouit parfois d'une moins bonne localisation que l'ancien», ajoute Adrian Devos.

L'ANCIEN

Les avantages de l'ancien

En termes de **localisation**, critère plus qu'important lors d'un investissement immobilier, l'ancien offre de meilleures opportunités dans l'hypercentre, où inévitablement tout est déjà quasiment construit. «Le patrimoine architectural, notamment à Bruxelles, est somptueux dans l'ancien», ajoute Nicolas Jacquet.

La **fiscalité** sur l'existant étant moins lourde, il est possible d'aller chercher un meilleur **rendement** que dans le neuf. En effet, plutôt que la TVA à 21%, ce sont les droits d'enregistrement de 12,5% en Régions wallonne et bruxelloise qui s'appliquent sur l'ancien. Les revenus cadastraux étant également moins élevés, car collant très souvent à une réalité d'autrefois, tout comme les prix d'achat de l'ancien, cela améliore le rendement de l'investisseur (lire plus haut).

Les inconvénients de l'ancien

Selon l'état, l'entretien et l'ancienneté du bien, il faudra sans doute prévoir des **travaux de rénovation**. En outre, l'investisseur n'est pas non plus à l'abri de **mauvaises surprises**, puisque le bâti est ancien.

«On ne construisait pas comme aujourd'hui. Les **performances énergétiques** sont bien moins bonnes. Si on veut se mettre au niveau d'un immeuble neuf, il faut uniquement garder la façade. Il est donc presque impossible de tendre vers les mêmes performances que dans le neuf», prévient Nicolas Jacquet.

Les **charges de copropriété** peuvent être (beaucoup) plus élevées dans l'ancien, à la fois suite aux moins bonnes, voire mauvaises performances énergétiques du bâtiment, mais aussi suite aux frais et travaux de rénovation à prévoir, et également bien souvent à la présence d'un concierge, ce qui n'est plus le cas dans le neuf. «Il y a souvent une sous-estimation des coûts (rénovation, énergie, frais communs, frais de maintenance) dans l'ancien. Cela dépend bien entendu de l'état exact du bien, de la copropriété, qu'il faut donc évaluer. Mais cette sous-estimation fait que si l'écart (entre neuf et ancien, NDLR) sur le rendement brut est conséquent, il l'est bien moins sur le rendement net», indique Philippe Janssens, general manager du bureau d'études immobilières Stadim.

«La différence de rendement entre le neuf et l'ancien tourne autour de 1% à 2%. On peut obtenir du 3-3,5% dans le neuf, alors que pour l'ancien cela peut monter jusqu'à 5% si on a effectué des rénovations.»

Nicolas Jacquet, cofondateur de OWN

Il ajoute: «On est moins assuré du rendement dans l'ancien. Cela ne veut pas dire qu'il n'est pas intéressant d'investir dans un bien plus âgé, mais il faut être prêt à réaliser des travaux de rénovation, à y investir du temps, à faire face à des soucis de copropriété. Mais on peut trouver de bonnes affaires si l'investisseur prend le temps d'analyser les PV d'AG, les contrats de copropriétés, etc.»

21% de TVA

La TVA de 21% qui s'applique au neuf vient en grande partie expliquer la différence de rendement entre neuf et ancien, ce dernier étant soumis aux droits d'enregistrement, moins onéreux (12,5% en Région bruxelloise et en Wallonie).