

# PATRIMONIA

FINANCE & FAMILY OFFICE

Juillet 2020

ÉDITION  
SPÉCIALE  
REAL  
ESTATE

DOSSIER

**IMMOBILIER : « POURQUOI  
EMPRUNTER ALORS QUE L'ON  
DISPOSE DU CASH ? »**

## EDITO

Chers clients, Chères clientes,

Dans ces moments d'incertitudes économiques liés à la crise du COVID 19, nous devons plus que jamais diversifier nos actifs.

Monsieur Désiré Godfroid, CEO Patrimonia, vous fera le point sur l'actualité financière en cette période de pandémie.

Vous trouverez en seconde partie, le dossier spécial Real Estate présenté par Monsieur Gilbert L. Aelbrecht, CEO Patrimonia Real Estate.




Pour rester informé de nos différentes activités, n'hésitez pas à consulter notre site internet [www.patrimonia.be](http://www.patrimonia.be)

Nous vous souhaitons une bonne lecture et restons à votre entière disposition.

Prenez soin de vous et prenez soin des autres

**L'Équipe Patrimonia**

## SOMMAIRE

	Actualités financières Contexte économique	02
	Dossier Immobilier : « Pourquoi emprunter alors que l'on dispose du cash ? »	03
	Nos projets immobiliers	07

# ACTUALITÉS FINANCIÈRES

## Contexte économique

Le contexte économique a bien entendu été quelque peu ébranlé par l'étendue de cette pandémie. Le marché reste très volatile, entre d'une part, les aides importantes provoquées par les banques centrales accompagnées de mesures étatiques exceptionnelles et d'autre part les effets économiques collatéraux bien réels provoqués par le COVID19. Malgré ces turbulences, nos différentes activités continuent à bien se maintenir, notamment en matière d'investissement en valeurs mobilières, où l'investisseur s'est montré confiant sur le long terme et en a même profiter pour renforcer ses positions. Pour la partie crédit, les taux d'emprunt extrêmement favorables ont poussé les investisseurs à acquérir de nouveaux projets immobiliers neufs. Cela a permis à beaucoup d'entre nous d'étendre leurs portefeuilles tout en diversifiant leurs risques.

Malgré la récession que nous connaissons actuellement, nous sommes convaincus que le marché va se reprendre durant le second semestre de cette année, avec des perspectives économiques bien plus intéressantes. Les taux devraient rester faibles, ce qui favoriserait le secteur immobilier, et donc stimuler l'investisseur à acheter des biens immobiliers d'investissements neufs et ce malgré la mise en place de nouvelles réglementations par la BNB.

En ce qui concerne les valeurs mobilières, les marchés devraient sans doute subir encore quelques trous d'air à court terme mais ceux-ci ne devraient pas avoir d'impact à long terme.

Au vu des circonstances actuelles, nous recommandons vivement à nos investisseurs de coupler ses avoirs financiers et immobiliers. Ces derniers devraient continuer à favoriser les investissements en valeurs mobilières tout en les associant à des investissements immobiliers afin de percevoir un triple rendement qui se compose de la plus-value du bien immobilier, du rendement

locatif et du rendement financier sur les valeurs mobilières nanties au profit de l'investissement immobilier.

En ce qui concerne, les plans de pension, n'oubliez pas que ceux-ci peuvent également être utilisés dans le cadre d'un crédit hypothécaire et couplés à des investissements en valeurs immobilières.

Vous découvrirez également dans cette édition, que nous vous adressons quelques recommandations en matière d'investissement immobilier et notamment en ce qui concerne le type de bien à acquérir tenant compte des différents facteurs qui évoluent fortement, comme la transformation énergétique, l'isolation, ou encore l'aspect écologique qui vont probablement être un des points clefs de l'investissement de demain. ■



# DOSSIER

## Immobilier : « Pourquoi emprunter alors que l'on dispose du cash ? »

Il fût un temps où il était conseillé de payer son immeuble « cash », sans effectuer d'emprunts ou d'étaler son crédit jusqu'à l'âge de la pension pour rembourser son crédit. C'était l'époque des années 80, avec une inflation galopante, l'argent rapportait du 12% d'intérêt par an sur les carnets de dépôts et l'on se finançait à des taux extrêmement élevés. Cette époque est désormais révolue.

Aujourd'hui, c'est l'inverse, l'argent ne coûte presque rien ! Nous avons accès à des taux d'emprunts entre 1% et 2% suivant la durée, il y a peu de risques d'inflation et les méthodes de financement ne manquent pas. Il est vivement recommandé d'emprunter le maximum et de laisser son capital fructifier. Il y a 2 bonnes raisons de suivre cette recommandation. La première est purement fiscale, l'autre attrait est successoral

### LE SAVIEZ-VOUS ?

En matière d'impôt, lorsqu'il s'agit de votre bien familial, vous payez uniquement le précompte immobilier sur base du revenu cadastral indexé. Mais lorsqu'il s'agit d'un bien d'investissement en Belgique, acquis en personne physique, vous payez non seulement le précompte immobilier comme pour votre bien familial mais aussi un autre impôt qui est calculé sur l'ensemble de vos revenus cadastraux, indexés et majorés de 40%. Ce montant se rajoute à vos revenus professionnels et est taxé au taux marginal.

La seule solution pour diminuer ou annuler cet impôt est d'avoir suffisamment d'intérêts à déduire lorsque vous contracter votre crédit hypothécaire. C'est pourquoi, sur ce type d'investissement, il est souvent conseillé de ne payer que la charge d'intérêt et de rembourser en une fois le capital au terme de votre crédit, on parle alors de crédit à terme fixe. Comme nous venons de le souligner, l'objectif consiste à rembourser le montant emprunté en une seule fois au terme, soit par la constitution d'un plan de pension contracté soit en personne physique, soit en personne morale ou par le biais d'un capital qui sert de reconstitution au capital emprunté ou encore par la vente du bien à terme.

### COMMENT FONCTIONNE CE SYSTÈME DE RECONSTITUTION ?

#### Le plan de pension

Vous possédez une assurance groupe, une EIP (Engagement individuel de Pension), une PLCI (Plan libre complémentaire d'indépendant), une CPTI (Convention pour travailleurs indépendants) ou encore une « Épargne Pension », sachez que ceux-ci peuvent être utilisés dans le cadre d'un crédit hypothécaire. Ceux-ci ont comme objectif, de reconstituer le capital emprunté au terme de votre crédit, ce qui signifie que votre mensualité se résout à payer uniquement la charge d'intérêts.



Dans le cadre de votre société, plutôt que de payer des impôts, votre comptable vous conseillera probablement de souscrire une EIP qui sera déductible à 100% dans le chef de votre société et qui servira à reconstituer le capital emprunté dans le cadre d'une acquisition en personne physique. Dans ce schéma, la personne physique est propriétaire, elle ne paie que la partie d'intérêts et la société se chargera par le biais du plan de pension de rembourser le capital au terme.

### **Le fonds d'investissement**

Cette technique est utilisée pour compléter une reconstitution à un plan de pension. Par exemple lorsque votre plan de pension n'arrive pas à reconstituer l'entièreté du capital emprunté, vous songerez, soit à compléter celui-ci par un crédit classique, soit à utiliser vos liquidités qui dorment sur un carnet de dépôt. Dans ce dernier cas, il vous sera conseillé de transférer une partie de ceux-ci vers un fonds d'investissement composé d'actions et d'obligations via un contrat d'assurance dans le but de reconstituer la partie restante du capital à rembourser. Pour limiter les risques, on préconisera de mettre en place un système de protection de capital avec réinvestissement automatique. Malgré, ce système de protection, il faut savoir que ce type de placement est lié à la performance des sous-jacents et cela sous-entend que le capital et les intérêts ne sont pas garantis. Cette technique sera recommandée exclusivement dans le cadre d'un bien d'investissement.

Il est étonnant de voir que certaines personnes sont investies auprès de banques privées via un compte-titre sans que celui-ci ne soit mis en garantie dans le cadre d'une acquisition immobilière qui répondrait alors parfaitement à la notion de diversification du capital. Si ce fonds était nanti au profit d'un investissement immobilier, l'investisseur profiterait à la fois, d'un revenu locatif, d'une plus-value tout en conservant le rendement de ses actifs financiers. Dans ce cas, il équilibrerait ses investissements et se protégerait doublement face à une crise financière future.

La question à se poser, c'est pourquoi tant de personnes optent pour un crédit de type « classique » dans le cadre d'un bien d'investissement, que l'on appelle dans notre jargon « crédit à mensualités constantes » ? Les conseillers financiers oublieriaient-ils l'impact fiscal négatif futurs auquel leurs futurs clients devront faire face ? L'impact fiscal négatif, est dû notamment à la diminution des intérêts qui s'érodent au fil du temps. Comme vous le constatez, dans cette formule, vous remboursez tous les mois du capital et d'autre part vous payez des intérêts, ce qui a comme conséquence une diminution du capital à rembourser, mais cela a aussi un désavantage, car le fait de rembourser du capital va engendrer automatiquement une diminution de la charge d'intérêts par effet collatéral. La diminution de ces intérêts va avoir un effet néfaste sur vos impôts, car le revenu cadastral augmente chaque année par le biais de l'indexation. De ce fait, l'écart entre votre revenu cadastral indexé et la diminution de la charge de vos intérêts qui viennent en déduction se creuse et donc l'impôt augmente. Tout cela est sans compter, que vous pourriez hériter d'un bien de famille, qui en principe est complètement amorti, quitte et libre de toutes dettes et dont les revenus cadastraux viendraient compléter les revenus cadastraux de vos biens existants. Cela entraînerait inévitablement une hausse considérable de vos impôts.

Aujourd'hui, comme vous le savez, la banque nationale, exige que les banques sévissent les accès aux crédits et demandent aux banques qu'elles limitent la quotité empruntée à 90% pour votre seule et unique habitation principale, et de 80% pour les biens d'investissements. Mais comment est calculée cette quotité ? Celle-ci est calculée en divisant le montant emprunté par la somme des garanties. Ces garanties peuvent être immobilières ou mobilières, à savoir qu'en cas de valeurs mobilières, une pondération sera effectuée en fonction du risque de ces valeurs mobilières.

# DOSSIER

## Immobilier : « Pourquoi emprunter alors que l'on dispose du cash ? »

D'autre part, il faut savoir aussi que la plupart des organismes financiers, vous demanderont de payer les frais de notaires en cash. Donc, si vous voulez vous constituer un complément de pension par le biais d'un ou plusieurs biens immobiliers, il faudra bien étudier la formule utilisée, intégrer le coût des produits annexes et voir si cela est en phase avec votre profil !



### RECOMMANDATIONS POUR INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

Contrairement aux idées reçues, l'évolution du marché immobilier n'est pas liée aux mouvements de la Bourse : c'est le consommateur final qui fait le marché. L'évolution du marché immobilier est totalement dépendant de l'économie réelle.

Au stade actuel, aucune analyse de comparaison avec les crises de 1929, de 2008 ou autres crises financières est pertinente dans la mesure où c'est la première fois que nous avons dû subir avec le COVID une situation où l'offre et la demande ont été emprisonnées simultanément.

Cette inconnue sur le plan économique invite à la plus grande prudence pour les deux années à venir.

Nous considérons que le bureau et le commerce, à petite et moyenne échelle, ne sont pas, pour l'instant, la meilleure opportunité d'investissement.

Le bureau souffre de la tendance grandissante du co-working. Il devra, également, subir les conséquences du télétravail.

L'instabilité économique des petits commerces est prévisible. L'espace commercial de petite et moyenne taille sera un investissement, exclusivement, spéculatif.

En conséquence, l'immobilier résidentiel de qualité semble offrir les meilleures garanties au niveau de l'investissement. Une activité économique sans logement n'est pas pensable.

Nous sommes convaincus que le bien neuf résidentiel est la plus belle opportunité aujourd'hui. Les deux principales raisons sont : d'une part, le fait que la livraison du bien neuf en 2021-2022 vous permet d'échapper à l'instabilité économique des mois à venir ; et, d'autre part, que le bien neuf de qualité répondra le mieux à la nouvelle exigence du candidat locataire.

Le confinement pendant deux mois nous a fait redécouvrir le plaisir d'un environnement moins pollué tant sur le plan atmosphérique que sur le plan sonore (75% de moins dans les grandes villes). Nous ne pouvons donc qu'applaudir les initiatives de piétonniers et les nouvelles réglementations en matière de conformité PEB et de logement passif.

Constatant que les immeubles anciens dans la région de Bruxelles-Capitale polluent plus que les voitures, nos gouvernements ont décidé de sanctionner lourdement les immeubles qui ne répondent pas aux exigences d'un PEB de qualité : sanctions financières directes et indirectes.

Une étude « post-covid » nous a fait découvrir qu'aux critères de sécurité et de charges communes peu élevées sont venus s'ajouter, au même degré d'importance, l'agrément et la protection sanitaire du logement.

Le bien neuf de qualité répond parfaitement à cette nouvelle exigence. Les appartements neufs offrent généralement l'agrément d'une terrasse et d'un jardin intérieur. Les projets en lisière d'un parc, d'un espace vert ou encore en bordure de l'eau seront, bien entendu, le premier choix.

Concernant le confort sanitaire, les nouvelles copropriétés intelligentes sont, non seulement connectées pour les nouveaux services tels que conciergerie connectée, écran de contrôle syndic dans les communs, assistance médicale connectée... ; mais, en plus, la qualité technique des logements passifs limite le risque d'infection sanitaire tels que les ascenseurs avec UV, badges pour les entrées privatives, qualité de l'air dans le logement avec le double flux, récupération des eaux de pluie, toits verdurisés avec panneaux solaires...

Le meilleur investissement immobilier est, bien entendu, lié au meilleur choix. Ce choix doit porter d'une part sur la sécurité juridique ; et, d'autre part, sur le bien offrant le meilleur rendement.

Sur le plan juridique, il ne faut accepter que les ventes de biens neufs avec application de la Loi Breyne offert par un promoteur-vendeur ayant de solides garanties financières ; et, offrant les meilleurs services « after-sales ».

Sur le plan du meilleur rendement, nous vous conseillons d'investir dans des appartements neufs 1 et 2 chambres dans des communes à fort développement démographique ; et, à l'inverse, dans les communes à démographie négative (moins d'un enfant par couple) des biens neufs exclusifs.

Enfin, en conclusion, nous vous conseillons de ne pas vendre un bien de qualité à un prix sacrifié pendant les deux ans à venir ; mais, de vendre rapidement les biens de moins bonne qualité, même avec une légère perte, pour pouvoir acquérir un bien neuf de qualité rapidement. L'offre du bien neuf offrant une belle plus-value potentielle sera très rare à partir de 2021 !



# NOS PROJETS IMMOBILIERS

Bruxelles Tour & Taxis - Livraison 2021-2022



Bruxelles Catedra - Livraison 2022



Uccle Prince d'Orange - Livraison 2020-2022



Bruxelles Brooklyn - Livraison 2022



Pour plus d'informations, veuillez contacter  
Gilbert L. Aelbrecht - CEO Patrimonia Real Estate  
[ag@patrimoniarealestate.be](mailto:ag@patrimoniarealestate.be) / +32 496.56.96.96







**PATRIMONIA**  
FINANCE & FAMILY OFFICE

Notre équipe est à votre disposition dans nos bureaux,  
à votre domicile ou via notre site internet  
**[www.patrimonia.be](http://www.patrimonia.be)**



Chaussée de Bruxelles, 104 - 1410 Waterloo • +32 2 351 51 00  
[www.patrimonia.be](http://www.patrimonia.be) • [info@patrimonia.be](mailto:info@patrimonia.be) • N° Ent. : 0451.142.941