



Cession et acquisition de droits réels immobiliers

Présentation des nouvelles règles et mise en œuvre



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl

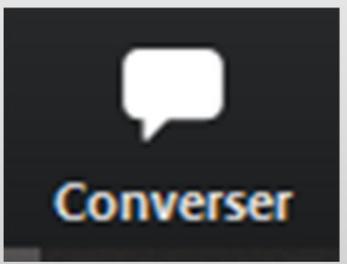


Wallonie

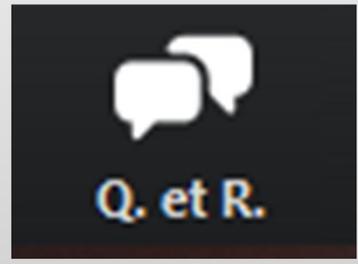
Webinaire – 15 octobre 2024

Quelques consignes pour débuter...

01 **Converser**
Signaler un problème **technique**
➔ Modérateur



02 **Q. et R.**
Poser une question liée aux **contenus**
➔ Conférenciers



Programme

01

PRÉSENTATION DES NOUVELLES RÈGLES RELATIVES À LA CESSION ET L'ACQUISITION

Dominique Bosco, Directeur et Rudy Stremiz, Premier attaché - SWL

*Fadel Azzouzi, Directeur-gérant de La Sambrienne et
Frédéric Sevrin, Directeur-gérant de la S.R.L. Herstal*

02

PANEL DE DISCUSSIONS : POINTS D'ATTENTION POUR LES SLSP ?

Avec nos conférenciers et Jean-Michel Vanneste, Directeur - SWL

01

02

Présentation des nouvelles règles relatives à la cession et l'acquisition



Circulaire 2024/22 - Acquisition et cession de droits réels par les SLSP

Arrêté du Gouvernement wallon du 18/01/2024 (M.B. 18 mars 2024 - Modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 05/12/2008) entré en vigueur le 01/03/2024.



Table des matières

1. Acquisition de droits réels :
 - Documents de demande d'autorisation d'acquérir
 - Documents à fournir après l'acte
2. Cession de droits réels :
 - Vente de logements destinés à la vente et vente de terrains équipés
 - Vente de logements initialement destinés à la location (occupés ou pas)
 - Vente d'immeubles ou de terrains non destinés au logement
3. Dispositions spécifiques :
 - Affectation des plus-values financières (PVV)
4. Développements informatiques futurs :
 - LTF
 - Logiciel vente

1. Acquisition de droits réels

1. Acquisition de droits réels

DOCUMENTS

- Documents requis par la SWL pour approuver la demande d'acquisition :
 - décision de l'OA (motivée)
 - ⚠ La justification de l'opération doit démontrer qu'elle poursuit un objectif social !
 - estimation :
Réalizable via : Comité d'acquisition/notaire OU géomètre/architecte (après mise en concurrence)
Valable pendant **1 an** au moment de la décision définitive d'acquisition (au moment de l'offre).
+ 1an sur demande dûment motivée.
L'estimation = montant **maximum** d'acquisition.
 - plans du bien
 - formulaire A (= annexe 6) /!\ distinction bâtiment/terrain
 - dossier est subsidié : nécessite une enquête de salubrité préalable
- Documents requis par la SWL après la passation de l'acte :
 - formulaire A1 (= annexe 7)
 - copie d'acte ou droit d'emphytéose

2. Cession de droits réels

2. Cession de droits réels

VENTE LOGEMENTS + TERRAINS DESTINES A LA VENTE

1. Vente de logements destinés à la vente et vente de terrains équipés.

Les cessions de ce type **ne doivent pas** être reprises dans un programme de vente.

a) Consultation :

La cession est proposée par priorité dans l'ordre suivant :

- Personnes à revenus $<$ ou $=$ aux plafonds SWCS/FLW⁽¹⁾
- Personnes à revenus $<$ ou $=$ aux plafonds SWCS/FLW⁽¹⁾ avec souhait LOA (bail avec option d'achat)
- Après 12 mois sans candidat, personnes à revenus $<$ ou $=$ aux plafonds SWCS/FLW⁽¹⁾ + 20%
- Après 18 mois sans candidat, personnes sans limite de revenus NON PROPRIETAIRES et QUI ONT REMIS LA MEILLEURE OFFRE

Au sein d'une même catégorie : l'ordre chronologique de leur demande sera décisif.

Si aucun acheteur n'est trouvé dans les 24 mois, le logement intègre le patrimoine locatif de la société et reçoit les avances de la SWL pour les logements d'utilité publique.

(1) Dès lors qu'il y a 2 plafonds différents, il faut choisir le plafond le plus favorable au candidat acquéreur.

2. Cession de droits réels

VENTE LOGEMENTS + TERRAINS DESTINES A LA VENTE

b) Prix du bien :

Supérieur ou égal au prix de revient comptable (sauf autorisation de la SWL)

Pas d'estimation nécessaire.

c) Documents nécessaires :

Avant la vente : V2 + V3 (Verso = V3 bis pour terrains)

Après la vente : V4

2. Cession de droits réels

VENTE LOGEMENTS + TERRAINS DESTINES A LA VENTE

d) Publicité :

Objectif : Garantir la transparence de la procédure et l'égalité de traitement.

Publication ? : OUI

Documents de publication :

- prix minimum
- modalités de visite
- modalités d'ouverture des offres
- procédure de sélection des acquéreurs (consultation des locataires et candidats-locataires)
- plan de lotissement avec descriptif parcelles

*La SLSP définira les modalités de publication, mais elle doit au moins publier sur le site internet de la SWL.
Avant la cession, la commune doit être informée de la mise en vente du bien.*

2. Cession de droits réels

VENTE LOGEMENT DESTINES A LA LOCATION

2. Vente de logements initialement destinés à la location (occupés ou pas).

Les cessions de ce type **doivent** être reprises dans un programme de vente. (V1)

→ Programme de cession (V1 = annexe 2) pour autorisation de vente :

- est effectif pour 3 ans (à dater de la date d'autorisation de la SWL) ==> remplace le programme précédent
- doit être approuvé par l'OA
- doit être transmis à la commune (titre informatif) et à la SWL (pour autorisation)
- doit assurer un équilibre entre le soutien à l'accès à la propriété et l'atteinte des objectifs quantitatifs
- doit être motivé (détail : voir slide suivant) ==> *contraintes d'aménagement du territoire, de critères sociaux, environnementaux et économiques.*
- est à introduire pour le 31/12/2025 au plus tard

Cession de droits réels

VENTE LOGEMENT DESTINES A LA LOCATION

MOTIVATION DU PROGRAMME

Points à justifier :

- Localisation du bien
 - ➔ sur le territoire (zone inondable, zone mal desservie, ...)
 - ➔ au sein d'un ensemble de logements
- % de logements publics sur la commune / politique d'accès à la propriété / mixité globale / besoins des locataires.
- Etat du bien (fonctionnalité, typologie, PEB, ...)
- Possibilité de remise en état ?
- Possibilité de déconstruction pour valorisation du foncier ?
- Politique de développement du parc pour compenser la vente.



La situation financière de la SLSP ne peut pas être un motif de vente à lui seul.

2. Cession de droits réels

VENTE LOGEMENT DESTINES A LA LOCATION

a) Consultation :

Si occupé : exclusivement vendable au locataire en place

Si inoccupé ; priorité est accordée dans l'ordre suivant :

- 1) Locataires DE LA SLSP, qui a remis la meilleure offre
- 2) Candidats-locataires DE LA SLSP, qui a remis la meilleure offre
- 3) Locataires D'UNE AUTRE SLSP, qui a remis la meilleure offre
- 4) Candidats-locataires D'UNE AUTRE SLSP, qui a remis la meilleure offre
- 5) Pouvoirs locaux
- 6) Autre personne physique ou morale de droit privé

Au sein d'une même catégorie : **la meilleure offre l'emporte.**

Si aucune offre n'est obtenue auprès des catégories susmentionnées :

SLSP propose aux pouvoirs locaux et régions autonomes → si pas intéressés : personne privée.

2. Cession de droits réels

VENTE LOGEMENTS + TERRAINS DESTINES A LA VENTE

b) Prix du bien :

Estimation nécessaire :

Réalisable via : Comité d'acquisition/notaire OU géomètre/architecte (après mise en concurrence)

Valable pendant **1 an** au moment de la décision définitive de la cession des droits réels (stade V2 - information préalable à la vente)

+ 1an sur demande dûment motivée. L'estimation devrait être la plus récente possible.

L'estimation = montant **minimum** de cession.

2. Cession de droits réels

VENTE LOGEMENTS + TERRAINS DESTINES A LA VENTE

c) Documents nécessaires :

Autorisation de vendre : - V1 (programme de cession) + Note de motivation détaillée
- Extrait de l'OA approuvant le programme de vente.

Avant la vente : - V2 (information préalable à la vente)
- V3 (calcul de la plus-value financière).
- Estimation

Après la vente : - V4

2. Cession de droits réels

VENTE LOGEMENTS + TERRAINS DESTINES A LA VENTE

c) Publicité :

Objectif : Garantir la transparence de la procédure et l'égalité de traitement.

Publication ? : si inoccupé : OUI >< si occupé : exclusivement vendable au locataire en place

Documents de publication : - prix minimum
- modalités de visite
- modalités d'ouverture des offres
- procédure de sélection des acquéreurs (voir ordre de priorité du point a.)

*La SLSP définira les modalités de publication, mais elle doit au moins publier sur le site internet de la SWL.
Avant la cession, la commune doit être informée de la mise en vente du bien.*

2. Cession de droits réels

VENTE IMMEUBLES (bureaux, commerces, garages, etc.) OU TERRAINS (fonds de jardins, terrains enclavés, etc.) **NON** DESTINES AU LOGEMENT

3. Vente d'immeubles ou de terrains non destinés au logement.

Les cessions de ce type **ne doivent pas** être reprises dans un programme de vente.

a) Consultation :

Proposé en priorité à :

- Personne occupant le bien depuis > 5 ans

➔ En l'absence d'offre, la cession est proposée à la personne ayant soumis la meilleure offre après concurrence et publicité.

SI TERRAIN NON RESIDUEL proposé à :

- SWL, pouvoirs locaux et régies autonomes **(3 mois de délai)**.

2. Cession de droits réels

VENTE IMMEUBLES (bureaux, commerces, garages, etc.) OU TERRAINS (fonds de jardins, terrains enclavés, etc.) **NON** DESTINES AU LOGEMENT

b) Prix du bien :

Estimation nécessaire :

Réalisable via : Comité d'acquisition/notaire OU géomètre/architecte (après mise en concurrence)

Valable pendant **1 an** au moment de la décision définitive de la cession des droits réels (stade V2 - information préalable à la vente).

L'estimation = montant **minimum** de cession.

2. Cession de droits réels

VENTE IMMEUBLES (bureaux, commerces, garages, etc.) OU TERRAINS (fonds de jardins, terrains enclavés, etc.) **NON** DESTINES AU LOGEMENT

c) Documents nécessaires :

Autorisation de vendre : - Approbation individuelle (V1 individuel)

Avant la vente : - V2
- V3 (Verso = V3 bis pour terrains)
- Estimation

Après la vente : - V4

2. Cession de droits réels

VENTE IMMEUBLES (bureaux, commerces, garages, etc.) OU TERRAINS (fonds de jardins, terrains enclavés, etc.) **NON** DESTINES AU LOGEMENT

d) Publicité :

Objectif : Garantir la transparence de la procédure et l'égalité de traitement.

Publication ? : si occupant renonce à l'achat → OUI

Documents de publication : - prix minimum
- modalités de visite
- modalités d'ouverture des offres
- procédure de sélection des acquéreurs

*La SLSP définira les modalités de publication, mais elle doit au moins publier sur le site internet de la SWL.
Avant la cession, la commune doit être informée de la mise en vente du bien.*

3. Dispositions spécifiques

3. Dispositions spécifiques

AFFECTATION DES PLUS-VALUES FINANCIERES (PVV)

La plus-value financière = prix de la cession de droits réels - solde des avances y afférent.

Chaque année au 31 décembre, la SWL débitera le compte courant vente pour rembourser les soldes des avances sur les logements vendus et comptabilisés.

La société venderesse réinvestit la plus-value financière, avec l'accord de la Société wallonne du Logement, dans un programme de travaux comprenant des dépenses immobilières suivantes :

- la création de logements ;
- la pérennisation du parc locatif ;
- la reconstitution des ressources foncières ;
- l'amélioration du confort des locataires ;
- l'amélioration des abords des logements dont la société est propriétaire ;

4. Développements informatiques futurs

4. Développements informatiques futurs

- Développement LTF (plan de vente, génération des documents (V1, V2, ...))
- Logiciel vente (publicité – intégration du label énergétique, ajout de pièces jointes, CPEB, photos, ...)

Merci

Location avec option d'achat

Location avec option d'achat

1) VUE SIMPLIFIÉE DU MÉCANISME

Le principe de la location avec option d'achat est donc de permettre à un acquéreur potentiel de louer un logement, tout en épargnant pour l'acheter ultérieurement.

Loyer payé mensuellement par la candidat acquéreur :	Loyer payé (Maximum 125% de la VLS)	
Frais minimum supportés par la SLSP :	Loyer minimum	
Valeur locative standardisée (VLS) :	Valeur locative standardisée (VLS)	

En cas de levée d'option d'achat :

Épargne mensuelle ristournée à l'acquéreur : = Loyer payé - loyer minimum

En cas de non-levée d'option d'achat :

Complément de loyer reversé au bénéfice de la SLSP : = VLS - Loyer minimum

Remboursement de loyers trop-perçus à l'ex-candidat acquéreur : = Loyer payé - VLS

La différence entre le loyer payé et le loyer minimum sera déposée sur un compte à la SWL et fera l'objet d'une épargne au même titre que les garanties locatives

Location avec option d'achat

2) NOTIONS

1. Prix de vente

- le mécanisme de location avec option d'achat ne concerne que les logements neufs destinés à la vente ;
- le prix de vente est fixé par la SLSP conformément aux règles en vigueur pour les logements acquisitifs ;
- toute évolution du prix de vente doit cependant être établies de façon certaine à la signature du contrat de bail avec option d'achat. le prix de vente de tout moment potentiel de la levée de l'option d'achat doit en effet être connu du candidat locataire-acquéreur préalablement à la conclusion du contrat de bail avec option d'achat ;
- La vente se fera sous le régime de la TVA durant la période où l'habitation est considérée comme neuve. Une habitation est considérée comme neuve jusqu'au plus tard, le 31 décembre de la 2ème année suivant l'année de la 1ère occupation.

Location avec option d'achat

2) NOTIONS

2. Choix du candidat acquéreur

- objectif de la location avec option d'achat = la vente, et non la location ;
- ménage avec des revenus permettant d'acquérir le bien loué au terme d'une période maximale de 9 ans ;
- exigence en début de location de disposer d'un revenu imposable $>$ à 30% du loyer payé ;
- Les revenus du candidat à la location avec option d'achat, ne peuvent dépasser le plafond de revenus prévus dans les règlements des prêts hypothécaires de la Société wallonne du crédit social et du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie approuvés par le Gouvernement ;

Location avec option d'achat

2) NOTIONS

Loyer payé mensuellement par la candidat acquéreur :

Frais minimum supportés par la SLSP :

Valeur locative standardisée (VLS) :

Loyer payé (Maximum 125% de la VLS)	
Loyer minimum	
Valeur locative standardisée (VLS)	

3. Le loyer minimum

- le montant du loyer minimum correspond aux frais suivants encourus par la société dans son rôle de propriétaire bailleur. Les frais à prendre en considération sont définis par l'AGW et visent :
 - la cotisation forfaitaire due à la Société wallonne du logement ;
 - l'assurance incendie « propriétaire » ;
 - les rémunérations des employés de la SLSP ;
 - le précompte immobilier du logement ;
 - les intérêts relatifs au financement de l'opération par la SLSP.
- afin que la SLSP n'encoure pas de pertes du fait de cette location, le loyer minimum ne sera pas rétrocédé au locataire acquéreur, même en cas d'acquisition du logement ;
- le loyer minimum est soumis à indexation en fonction de l'évolution de l'indice santé ;
- le montant du loyer minimum sera fixé par la SLSP au début de la prise en location et indiqué dans le bail de location avec option d'achat. Ensuite, il ne sera plus recalculé, et ne variera qu'en fonction de son indexation.

Location avec option d'achat

2) NOTIONS

Loyer payé mensuellement par la candidat acquéreur :

Frais minimum supportés par la SLSP :

Valeur locative standardisée (VLS) :

Loyer payé (Maximum 125% de la VLS)	
Loyer minimum	
Valeur locative standardisée (VLS)	

4. La valeur locative standardisée (VLS)

- la « valeur locative standardisée est définie comme étant égale à 95% du loyer plancher issu de la grille indicative des loyers ;
 - la VLS est soumise à indexation en fonction de l'évolution de l'indice santé ;
 - pourquoi utiliser la valeur locative standardisée (VLS) dans le cadre de la location avec option d'achat ?
- Protection financière de l'opération en cas de non levée d'option par le candidat-acquéreur

En effet, en cas de non-levée de l'option d'achat, le locataire devra s'acquitter d'un loyer analogue à celui qu'il aurait payé pour ce logement dans le régime locatif des logements à loyer d'équilibre.

Location avec option d'achat

2) NOTIONS

Loyer payé mensuellement par la candidat acquéreur :
Frais minimum supportés par la SLSP :
Valeur locative standardisée (VLS) :

Loyer payé (Maximum 125% de la VLS)	
Loyer minimum	
Valeur locative standardisée (VLS)	

5. Le loyer

- Le loyer sera fixé de manière à ce qu'il ne soit pas inférieur à la VLS, ni supérieur à 125% de celle-ci ;
- le loyer, au moment de la conclusion du contrat de bail avec option d'achat, ne pourra dépasser 30 % des revenus du ménage. Exprimé en conditions d'admission, ce critère revient à sélectionner des ménages dont les revenus sont 3,33 fois supérieurs au loyer ;
- le loyer est soumis à indexation en fonction de l'évolution de l'indice santé.

Location avec option d'achat

2) NOTIONS

6. La garantie locative

La garantie locative sera constituée de manière analogue à celle des logements à loyer d'équilibre, à savoir :

- soit le locataire acquéreur verse une garantie de maximum deux mois de loyer basé sur la valeur locative standardisée sur un compte individualisé, bloqué à son nom. Les intérêts sont capitalisés au profit du preneur ;
- soit le locataire acquéreur obtient de la banque où sont versés ses revenus professionnels ou de remplacement, une garantie bancaire de maximum trois mois de loyer basé sur la valeur locative standardisée. La banque garantit cette somme à la SLSP.

A noter la possibilité pour le candidat acquéreur, de constituer sa garantie locative auprès de la SWL.

A noter également que l'épargne constituée en cours de bail pourra être mobilisée pour couvrir toute somme due à la SLSP en raison du contrat (dégâts locatifs, arriérés...).

Location avec option d'achat

3) LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT

En cas de levée d'option d'achat :

Épargne mensuelle ristournée à l'acquéreur :

= Loyer payé - loyer minimum

En cas de levée d'option d'achat par, la différence entre les loyers versés et les frais encourus par la société (loyer minimum) sera ristournée au locataire/acquéreur. L'objectif est de lui permettre de disposer de la quotité nécessaire à l'obtention d'un prêt hypothécaire.

A noter que, en cas de levée de l'option d'achat, le coût total de l'opération sera différent pour l'acquéreur selon que :

- la vente soit conclue au plus tard le 31 décembre de la 2ème année qui suit celle de l'entrée en vigueur du bail : dans ce cas, la vente sera réalisée sous le régime de la TVA ;
- la vente soit conclue après le 31 décembre de la 2ème année qui suit celle de l'entrée en vigueur du bail : dans ce cas, la vente sera réalisée sous le régime des droits d'enregistrements.

Location avec option d'achat

4) NON LEVÉE DE L'OPTION D'ACHAT

En cas de non-levée d'option d'achat :

Complément de loyer reversé au bénéfice de la SLSP :

= VLS - Loyer minimum

Remboursement de loyers trop-perçus à l'ex-candidat acquéreur :

= Loyer payé - VLS

Si le candidat-acquéreur renonce à l'achat – en cours de bail ou au terme des 9 ans - seule la différence entre les loyers versés et la valeur locative standardisée (VLS) lui sera rétrocédée, après compensation avec toute somme éventuellement due par le preneur.

Dans ce cas, à l'issue du bail, il n'aura donc bénéficié d'aucun avantage supérieur à ce qu'aurait reçu un ménage louant ce logement sous le régime de logement à loyer d'équilibre.

La SLSP aura alors le choix entre remettre le bien en vente ou alors de l'intégrer sur son quota dans son parc de logements à loyer d'équilibre.

Location avec option d'achat

5) CONTRAT DE BAIL AVEC OPTION D'ACHAT

Le contrat de bail devra :

- prévoir l'option d'achat et son mécanisme ;
- avoir une durée fixée à 9 ans, sans possibilité de reconduction - en effet, il convient de s'aligner sur la durée standard du bail civil tout en évitant la prolongation excessive de location d'un bien destiné essentiellement à la vente.

Le contrat de bail prendra fin d'office à son échéance normale (9 ans) sans qu'aucun motif ne doive être invoqué, ni aucune indemnité versée par les parties.

Le locataire peut mettre fin au bail, à tout moment, moyennant un préavis de 3 mois et, lorsque la résiliation intervient au cours des trois premières années de la location, moyennant le paiement d'une indemnité. Cette indemnité est égale à trois mois, deux mois ou un mois de loyer, selon que le bail prend fin au cours de la première, de la deuxième ou de la troisième année de la location.

Dans le cas où le locataire ne respecterait pas les obligations reprises dans le contrat de bail, le bailleur s'adressera à la Justice de paix pour faire valoir ses droits.

Location avec option d'achat

6) DÉPÔT ET GESTION DES SOMMES ÉPARGNÉES PAR LE LOCATAIRE AVEC OPTION D'ACHAT

L'AGW prévoit que, durant le temps de l'occupation par le locataire et dans l'attente de la vente, la SLSP doit déposer mensuellement sur un compte de la SWL, la différence entre le loyer exigé et le loyer minimum.

Les sommes versées par le locataire excédant le loyer minimum seront versées à la SWL sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire avec option d'achat.

Les sommes versées à titre d'épargne sont productives d'intérêts et capitalisées. Le taux de capitalisation des dépôts centralisés à la SWL est adapté semestriellement.

Location avec option d'achat

7) RISQUES

In fine, la LOA ne présente pas de risque supérieur à celui d'une location aux conditions réglementaires applicables à la location des logements à loyer d'équilibre :

- le montant du loyer des candidats locataires-acquéreurs ne peut excéder 30% de leurs revenus ;
- le montant du loyer acquis à la SLSP si le locataire n'achète pas le logement (valeur locative standardisée), est analogue à celui d'une location d'un logement similaire dans le régime locatif des logements à loyer d'équilibre ;
- une garantie locative est constituée ;
- la SLSP n'enregistrera véritablement de pertes que dans le cas où les dégâts locatifs ne pourraient être couverts par la garantie locative, ainsi que par le montant de l'épargne déjà réalisée.

Location avec option d'achat

8) CONTEXTE DE FAISABILITÉ

La faisabilité du mécanisme de location avec option d'achat ne sera rendue possible que si le contexte est favorable au niveau du taux d'intérêts relatif au financement de l'opération.

En effet, cette charge devra être supportée par la société qui, par conséquent, devra la répercuter dans le loyer "minimum" du locataire acquéreur.

Par exemple, un taux de marché supérieur à 1 % rendra probablement ce mécanisme très difficile à supporter pour le candidat acquéreur.

Location avec option d'achat

9) EXEMPLE

16 logements à vendre sur le site des Closières à Mont-sur-Marchienne par La Sambrienne



Location avec option d'achat

9) EXEMPLE

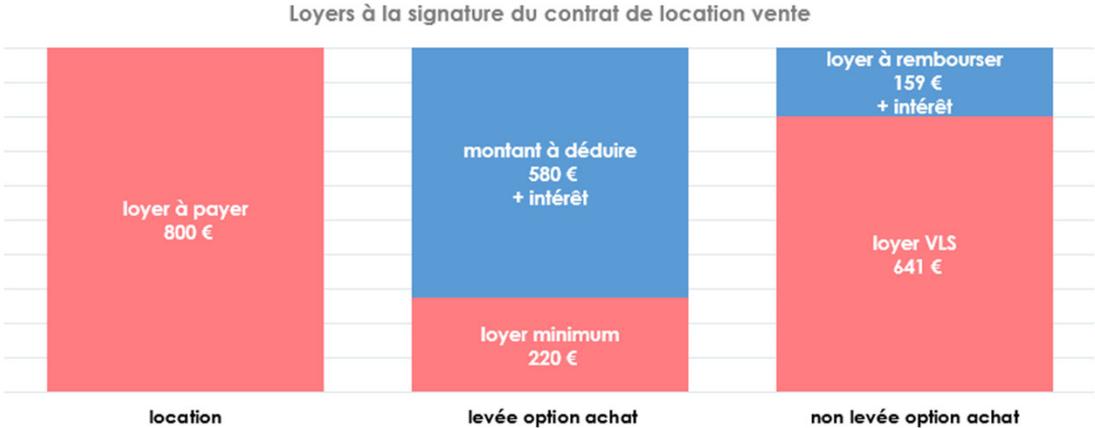
- 2017 : Démarrage du chantier en opération acquisitif
- 2019 : Réception du chantier pour un total de 2,5 millions EUR (160k EUR en moyenne par logement)
- 2020 : Refus par la SWL du projet pilote en location avec option d'achat et mise en location en logements à LE
- 2024 : Dispositif de location avec option d'achat inscrit dans l'AGW

- 2025 : Projet concret de location avec option d'achat en régime bâtiment non neuf (TVA)
 - Prix des constructions : 2,7 millions EUR (y inclus TVA chantier à rembourser 6% vs 21% : 179k EUR)
 - Taux d'intérêts :
 - Avance SWL : 1,00 %
 - Capitalisation de l'épargne à la SWL : 1,00 %
 - Indexation annuelle du loyer : 2,00 %

Location avec option d'achat

9) EXEMPLE

- Exemple pour un des appartements 3 chambres
 - Prix de vente : 185.000 EUR hors frais
 - Limites & loyers théoriques :
 - Loyer indicatif CEHD à 100% : 750 EUR
 - Valeur locative standardisée : 641 EUR (95% de la fourchette basse du loyer indicatif CEHD)
 - Loyer maximum : 802 EUR (125% de la VLS)
 - Résultats :



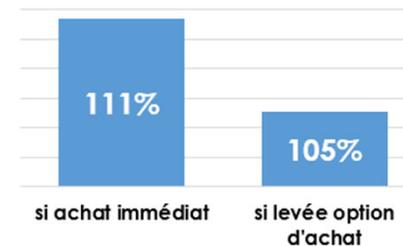
Location avec option d'achat

9) EXEMPLE

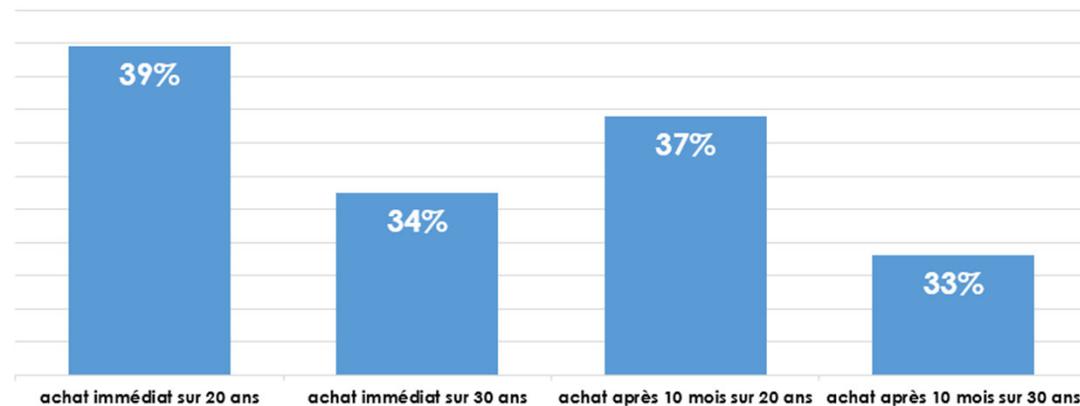
- Simulation après 10 mois

prix vente	185.000,00 €
si levée option achat après 10 mois	
loyer à déduire (estimation)	- 5.804,28 €
intérêts à déduire (estimation)	- 26,67 €
prix de vente avec ristourne	179.169,05 €
apport fonds propres	- €
réduction ou majoration prix vente	- €
droit enregistrement	5.550,00 €
tva 6%	- €
frais de notaire acte d'achat (estimation)	3.700,00 €
frais de notaire acte de crédit (estimation)	5.973,19 €
montant total à financer	194.392,24 €
achat après 10 mois sur 20 ans	1.178,14 €
achat après 10 mois sur 30 ans	1.043,68 €
si non levée option achat après 10 mois	
loyer à rembourser après apurement des montants dûs (estimation)	1.587,50 €
intérêts à rembourser (estimation)	7,29 €
montant à rembourser	1.594,79 €

Ratio valeur du bien immobilier vs montant à financer



Ratio mensualité à rembourser vs revenus nets estimés



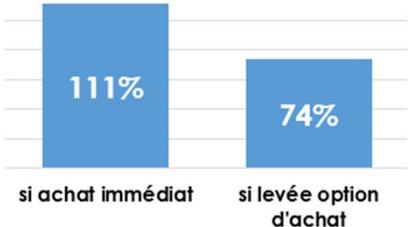
Location avec option d'achat

9) EXEMPLE

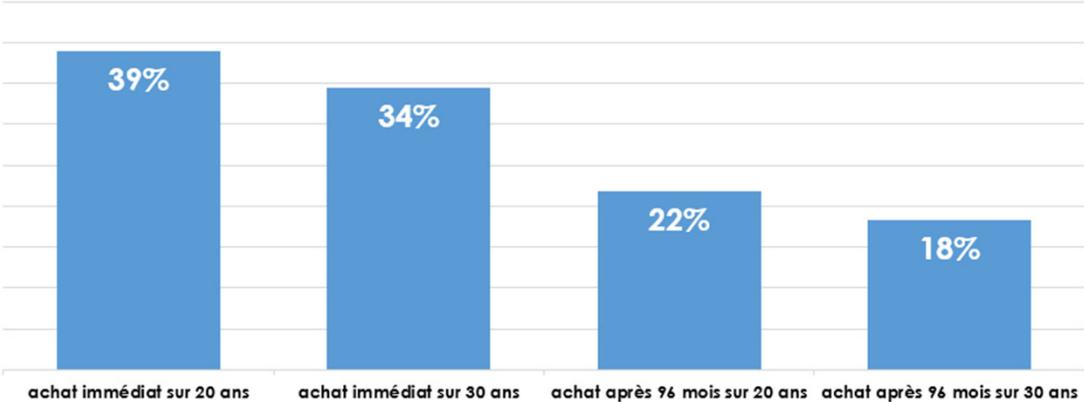
- Simulation après 96 mois

prix vente	185.000,00 €
si levée option achat après 96 mois	
loyer à déduire (estimation)	- 59.781,52 €
intérêts à déduire (estimation)	- 2.545,88 €
prix de vente avec ristourne	122.672,60 €
apport fonds propres	- €
réduction ou majoration prix vente	- €
droit enregistrement	5.550,00 €
tva 6%	- €
frais de notaire acte d'achat (estimation)	3.700,00 €
frais de notaire acte de crédit (estimation)	4.173,95 €
montant total à financer	136.096,55 €
achat après 96 mois sur 20 ans	701,37 €
achat après 96 mois sur 30 ans	584,52 €
si non levée option achat après 96 mois	
loyer à rembourser après apurement des montants dûs (estimation)	16.350,56 €
intérêts à rembourser (estimation)	696,31 €
montant à rembourser	17.046,87 €

Ratio valeur du bien immobilier vs montant à financer



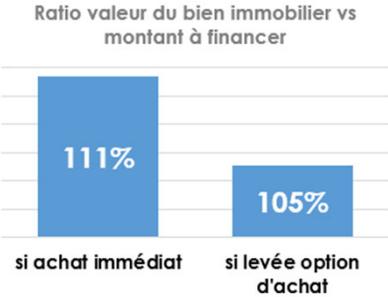
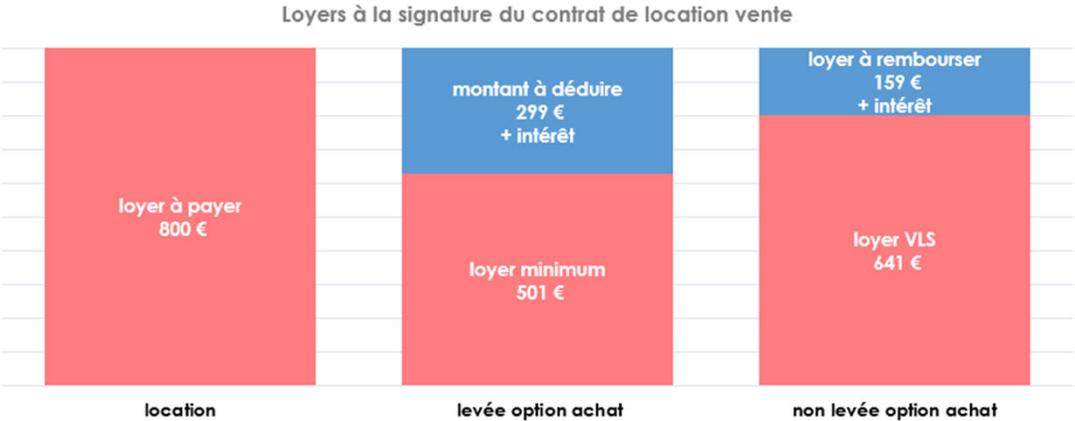
Ratio mensualité à rembourser vs revenus nets estimés



Location avec option d'achat

9) EXEMPLE

- Malheureusement, notre projet est financé par avance SWL à 3,72%, ce qui porte le loyer minimum à 501 EUR et rend notre opération moins attrayante
- Même après 96 mois, le montant à financer reste supérieur à la valeur du bien immobilier (105%)

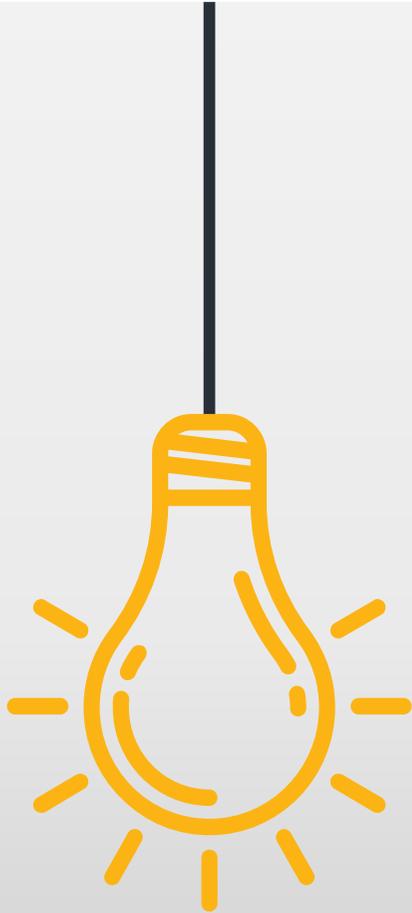


01

02

Panel de discussions : points d'attention pour les SLSP ?





Évaluation

En conclusion et... pour aller plus loin



Espace Logement

<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochains webinaires

<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>

NB → Le 5/11/24 de 14h à 15h45 : Webinaire “Nouvelles règles de tutelle sur les MP des SLSP”
Info et inscriptions cette semaine !



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune

<https://www.uvcw.be/formations/kits-numeriques>

Merci pour votre participation !
À bientôt !

