

Le rêve sans se ruiner

■ Une résidence secondaire haut de gamme sans débours des fortunes, c'est la formule VM²

BRUXELLES ▽ Aujourd'hui, pas moins de 500.000 Belges disposent d'une résidence secondaire dans un pays de l'Union européenne. Dix mille de nos compatriotes viennent grossir chaque année les rangs des heureux propriétaires à l'étranger.

Pourtant, avec des tarifs avoisinant les 10.000 euros le mètre carré sur la Côte d'Azur ou 6.000 euros le mètre carré dans le Var, acquérir une seconde résidence de rêve n'est pas à la portée de toutes les bourses.

D'autant qu'en dehors de l'achat, il faut aussi s'acquitter des taxes, des frais d'entretien annuels, etc.

À moins de disposer d'une confortable fortune, la location de cette seconde résidence est bien souvent une obligation pour diminuer la charge de remboursement de ce rêve tant convoité.

À ce titre, la formule mise au point par Vincent Martinot et Victor Matia, managing directors de VM², est pour le moins révolutionnaire. Elle permettra assurément à de nombreux candidats acquéreurs de devenir propriétaires d'une résidence secondaire de standing sans avoir à débours des fortunes colossales ou assumer des charges d'emprunt bien trop lourdes.

"Pour devenir propriétaire d'un bien selon le modèle que nous avons développé, il ne faut pas nécessairement avoir des millions. On peut très bien devenir propriétaire d'un appar-

tement luxueux d'une valeur de 500.000 euros avec un apport personnel de 100.000 euros tout en n'ayant à rembourser que 600 euros par mois", explique Vincent Martinot.

"C'est un excellent moyen de jouir durant 30 jours par an d'un bien dans une région de rêve, tout en réalisant un investissement qui sera rentable à moyen terme."

Car les formules mises au point par VM² sont avant tout à considérer comme des placements et non comme des acquisitions d'une résidence secondaire ad vitam aeternam. Vincent Martinot et Victor Matia ont, en effet, calculé les bénéfices que peuvent engranger les propriétaires en revendant leur bien immobilier après 5, 10, 15 ou 20 ans, en tenant compte de la plus-value espérée de l'immobilier. Même le scénario le plus pessimiste, avec une augmentation an-

En cumulant location et optimisation, les rendements nets peuvent dépasser les 15 % par an

nuelle de 3 % (loin en dessous des moyennes enregistrées au cours des dernières années), a été envisagé. Et il est encore rentable ! "L'avantage de notre formule, c'est également le service que nous fournissons. Nous nous occupons de tout pour le client. Certains ne comptent d'ailleurs pas séjourner une seule journée dans leur résidence secondaire. C'est pour eux un véritable placement et ils ne veulent pas avoir à gérer toutes les démarches pour l'entretien ou la location de ce bien."

Selon les estimations de VM², en cumulant location et optimisation, pour une appréciation annuelle de 7 % par an de l'immobilier, la rentabilité nette de l'investissement peut être supérieure à 15 % par an (sur une période de 10 ans) ! De beaucoup supérieur aux placements à court ou moyen terme classiques.

Vincent Schmidt

Infos : www.youownwemanager.com

Exemple chiffré

Exemple chiffré Appartement 2 chambre (crédit classique taux fixe)

Prix de l'appartement + mobilier (TTC)	464.000 €		
Frais de notaire + droits d'enregistrement	44.080 €		
Coût total de l'achat (TTC)	508.080 €		
Apport propre acheteur	-136.880 €		
Montant du crédit	371.200 €		
Remboursement TVA (%)	64.000 €		
Crédit 30 ans fixe 5.55 % TAEG	Prime annuelle	Prime mensuelle	
Remboursement	25.046 €	2.087 €	
Contribution VM2 (HTVA)	-20.000 €	-1.667 €	80 %
Contribution client	5.046 €	421 €	
Contribution client (avec remboursement TVA)	2.913 €	243 €	
Coût administratif à charge de l'acheteur	2.880 €	240 €	
Contribution finale du client	5.793 €	483 €	

483 €/mois au lieu de 2.087 €

BRUXELLES ▽ Acheter un appartement deux chambres à Las Lomas (464.000 euros) et ne payer que 483 euros de remboursement par mois, c'est impossible. Pas avec la formule mise au point par VM².

"En Espagne, l'acquisition d'un bien immobilier par l'intermédiaire d'une société présente de nombreux avantages : récupération de la TVA sur le montant total de l'acquisition (16 % en zone hôtelière), réduction des droits d'enregistrement de 3 à 1,5 %, exonération d'impôts sur les revenus locatifs, déductibilité des intérêts hypothécaires et autres charges liées à l'immeuble...", expliquent Vincent Martinot et Victor Matia. La société qu'ils ont fondée en mars 2006 se charge pour ses clients de toutes les formalités liées à l'achat et à la mise en location. Pas de surprise donc, puisqu'on sait dès le départ combien il faudra débours, toutes charges comprises, pour devenir propriétaire d'une des résidences proposées à la vente.

Comment ça marche ? Prenons un appartement 2 chambres en Espagne, d'une valeur de 464.000 €.

Ajoutez-y les frais de notaire, d'avocat et les droits d'enregistrement (44.080 €), le coût total de l'achat s'élève à 508.080 €. Un crédit hypothécaire classique (environ 150 € par tranche de 25.000 € sur 30 ans fixe) porterait la charge mensuelle à plus de 3.000 €. Impayable. Avec VM², et un apport de 136.880 €, le montant du crédit s'élève à 371.200 €. Passer par VM², c'est aussi bénéficier des avantages d'une société, et donc retoucher 64.000 € de TVA. En tablant sur un crédit fixe 30 ans (5,55 % TAEG), la prime mensuelle à rembourser s'élève à 2.087 €. VM², en collaboration avec la chaîne Hyatt (pour cet exemple bien précis), se chargent ensuite de louer votre bien, tandis que vous pouvez l'occuper 30 jours par an. Cette contribution permet un apport de 1.667 € par mois, faisant baisser la mensualité à rembourser pour la porter à 420 €. En répartissant le remboursement de la TVA sur 30 ans, cette mensualité chute à 243 €, auxquels il faut ajouter 240 € pour les coûts administratifs, soit 483 € par mois.

V.S.

Tout va bien...

<http://www.dubus.be>

par

Dubus

LES 7 MERVEILLES DU MONDE



LES INFOS DE DERNIÈRE HEURE ▽

KIDNAPPING ▽

Libération de la fillette de trois ans au Nigeria

La petite Britannique de trois ans, Margaret Hill, enlevée jeudi dans le sud du Nigeria, a été libérée, a déclaré dimanche soir le commissaire Felix Ogbaudu, chef de la police de l'Etat de Rivers. "La fillette a été libérée il y a quelques minutes. Elle est avec moi maintenant et elle va très bien", a déclaré le commissaire Ogbaudu à l'AFP. Le commissaire n'a pas été en mesure dans l'immédiat de préciser où la petite fille avait été détenue exactement et par qui, ni où elle avait été libérée. Il a en revanche démenti le versement d'une quelconque rançon. "Pas un centime n'a été versé", a-t-il dit. Un porte-parole du ministère britannique des Affaires étrangères a confirmé dimanche soir la libération de la fillette. Margaret Hill avait été enlevée jeudi matin devant son école par cinq hommes armés à Port-Harcourt, la capitale pétrolière du Nigeria. Les ravisseurs avaient demandé samedi une rançon à la mère de l'enfant, une Nigériane mariée à un Britannique, Michael Hill, après avoir menacé la veille de tuer la fillette.

INTEMPÉRIES ▽

15 morts en Inde après de fortes chutes de pluie

Trois personnes sont mortes dimanche matin après avoir été emportées par une rivière dans le nord de la région de Jammu. Quatre membres d'une même famille ont aussi été tués lors de l'effondrement de leur maison dans la région de Jharkhand. Dans le même temps, près de 50.000 personnes ont été évacuées préventivement dans les régions de Jodhpur et Barmer. Les autorités s'inquiètent du niveau de la rivière Luni à la suite de l'effondrement d'un barrage. Dans la région d'Orissa et du Bengale-Occidental, 8 personnes ont perdu la vie lors d'effondrement de maisons et lors d'électrocutions.

LOTÉRIE ▽

Résultats du Keno du samedi 7 juillet

3 - 5 - 6 - 7 - 12 - 20 - 22 - 26 - 27 - 29 - 36 - 38 - 40 - 44 - 46 - 49 - 51 - 63 - 67 - 77.

Résultats du Pick 3 du samedi 7 juillet

4 - 4 - 1.