**LE POUR**

**LE CONTRE**

# Disposer d’un logement plus petit … le jour où …

# Pouvoir revendre l’habitation lorsqu’on occupera le gîte

## Avoir un locataire ‘dans les pieds’ durant un certain temps

# Avoir un revenu de ± 12 \* 600 € = 7.200 € moins charges

## Ne plus avoir qu’un seul garage

## et peut-être devoir construire un car-port

## Faire perdre de l’intérêt et de la valeur à l’habitation

# … compensé par le fait d’avoir un second logement

## Difficulté de vendre une ‘grosse’ maison sans garage et peu de remises

**Sur le plan financier**

# Estimation de revente de l’ensemble à ce jour : de (400) à 450.000 € ( ???)

Estimation de valeur des deux logements : 350.000 € + 200.000 € soit 550.000 €

Résultat de l’opération :

550.000 € (valeur totale) – 250.000 € (travaux) = 300.000 € **: moins-value de (100) à 150.000 €**

# Mais aussi

## Plus difficile de trouver un client capable d’acheter l’ensemble 450.000 + frais

# Plus facile de vendre deux habitations à budget plus petit

# Possibilité d’en conserver une pour les enfants (don de la nue-propriété.

**Intérêt / Inconvénients de déménager dans le gîte**

# Habitation, avec moins de frais :

P.I. – 800 € / Ass. Incendie : - 1.000 € / Electricité : -1.200 € soit – 3.000 €/an

Si location : ( revenus locatifs moins intérêts de l’argent investi) supérieur à ces 3.000 €/mois

# Habitation plus agréable que ce qu’on peut trouver sur le marché (appartement, …)

## Habitation sans véritable bureau

## Plus qu’un seul garage, sans possibilité de car-port supplémentaire

Mais aurons-nous encore deux autos ?

# Habitation plus facile à chauffer et à moindre coût

# Jardin plus facile à entretenir

## Jardin moins grand, vue moins belle

# La revente de l’habitation reconstitue notre épargne totale

## Impossible de revendre une partie si on ne fait pas ces travaux

## Budget ascenseur non encore compté + mobilier, stores, …

**Intérêt financier de construire ce second logement**

Si location à 600 €/mois, soit 7.200 €/an – PI – Ass.Inc. – frais divers = revenu de ± 6.500 €/an

600 €/mois semble le max au vu des locations actuellement à Walcourt

Mais pour un logement PEB A, ce qui est très rare.

# Si investissement de 250.000 €, le revenu net serait de ± 2,6% / an

## Si les loyers privés sont taxés à l’avenir, le revenu net ne serait plus que de 1,82 % net