

Rentabilité immobilière : attention à ne pas vous tromper dans les calculs

Cyrille Chéry | Publié le 26-03-2019 13:17 | Mise à jour le 26-03-2019 13:42

[Accueil](#) ▶ [Immobilier](#)



Crédit photo : (c)Pixabay

Parmi les critères de sélection d'un projet locatif, se trouve le rendement. Nous allons voir que cet indicateur doit être utilisé avec précaution. Il doit être affiné pour que l'investisseur obtienne une vision économique fidèle de l'opération qu'il souhaite réaliser.

L'indicateur de performance universelle : le rendement locatif brut

Le **rendement locatif brut** est connu et utilisé par la grande majorité des investisseurs et des professionnels de l'immobilier. Cet indicateur est calculé en prenant le ratio des loyers hors charges sur le prix d'acquisition du bien immobilier. Le premier avantage de ce calcul est la simplicité et la rapidité de mise en œuvre.

Peu importe le type d'exploitation (location nue, meublée, etc.), les coûts de délégation ou encore la fiscalité de l'investisseur, nous obtenons un taux unique, propre au bien et commun à tous les acquéreurs. Par exemple, un logement acheté 200 000 €, frais de notaire et d'agence compris, générant un loyer mensuel hors charge de 800 €, a un rendement locatif de $800 \times 12 / 200\,000 = 4,6\%$. Il sera ainsi jugé moins performant qu'un logement ayant un rendement locatif brut de 6%.

Les limites d'un modèle trop simple

Fonder son analyse et le choix d'un projet locatif sur un indicateur aussi simple que le rendement brut est risqué. En effet, en omettant de nombreuses données et hypothèses, l'investisseur s'expose à des déconvenues qu'il pourra payer très cher par la suite.



Parmi les éléments omis par le rendement brut, la fiscalité en est un. L'imposition doit être reliée dès le début d'une acquisition locative. Elle se doit, en effet, d'être adaptée à la spécificité fiscale de l'investisseur.

Prenons le cas d'un achat locatif ayant un rendement brut de 8%. Les investisseurs peuvent être attirés par un tel rendement, mais il ne faut pas oublier les tranches marginales d'imposition (jusqu'à 30% pour notre exemple).

Dans le cas du régime micro-foncier*, cet investisseur devra s'acquitter d'un montant d'impôt et de contributions sociales équivalents à 40% de ses revenus locatifs ! Le rendement net d'impôts tombe donc à 4,7%. L'impôt n'est malheureusement pas la seule chose à payer. Reste encore la mensualité du prêt immobilier, les charges de copropriété, la taxe foncière, les diverses assurances, etc.

[Le potentiel de revalorisation : tout peut se jouer à moins de 100 km](#)

En tant que conseiller en investissements financiers à **Lyon**, il n'est pas rare de rencontrer des clients ayant une appétence, voire un passif dans l'investissement locatif.

Lyon est une ville dynamique où l'immobilier a vu ses prix bondir ses dernières années : +7% en 2017, +8% en 2018... Les loyers eux, n'ont pas autant progressé sur la même période, l'Etat ayant mis en place des dispositions pour protéger le pouvoir d'achat des locataires. C'est pour cette raison que les Lyonnais se divisent en deux catégories :

- Ceux qui ont déjà acheté leur bien à Lyon et qui en profitent à l'heure actuelle
- Ceux qui veulent devenir bailleur à Lyon, mais qui voient le rendement brut de leur ville s'éroder d'année en année.

Ces derniers, qui, coûte que coûte, ne veulent pas placer leur argent dans un appartement à 5% de rendement brut délaissent peu à peu Lyon pour ses environs. Et bien souvent, leur choix s'arrête sur une autre ville à 60 kilomètres de là : **Saint-Etienne**.

Après une période de forte croissance démographique poussée par le secteur de l'industrie, la population de Saint-Etienne est en chute libre depuis la décennie 1970. Un nombre important de salariés, au chômage, a dû partir de la ville, augmentant ainsi drastiquement le taux de vacance de la ville.

Depuis plus de 40 ans, Saint-Etienne est l'une des villes les moins chères de France. Le parc immobilier est peu entretenu, beaucoup de logements sont dans un état délabré. Avec des prix de l'immobilier plancher, le rendement locatif brut atteint des niveaux record : 8% à 9% sans forcer pour un logement clé en main, prêt à accueillir son locataire. Oui mais... Outre la surabondance de biens à la location (et donc la difficulté à trouver un locataire), le prix de l'immobilier stagne, voire régresse depuis plusieurs décennies.

En 10 ans, Lyon a vu ses prix au mètre carré passer de 3 000€ à 4 500€, ceux de Saint-Etienne ont baissé de 30%, pour afficher aujourd'hui 900€ / m².

[On récapitule :](#)

En achetant un appartement à Lyon, vous obtiendrez un rendement de 5% et une revalorisation additionnelle du foncier de 7%, soit une rentabilité brute globale de 12%.

A Saint-Etienne, un bien équivalent n'a pas été revalorisé bien qu'il ait distribué un rendement de 8% brut, soit une rentabilité brute globale de 8%.

Le bien le plus rentable n'était pas celui que l'on croyait... Le locatif à Lyon a finalement été 50% plus rentable que celui de Saint-Etienne.

* Le régime micro-foncier est le régime de base, appliqué à la plupart des propriétaires, quand les revenus, perçus grâce à un bien immobilier, sont inférieurs à 15 000 € par an. Ce régime permet un abattement forfaitaire de 30 %.

Les autres limites à investir dans des villes à haut rendement

Il n'y a pas de magie : plus un bien est prisé, plus il est cher. Donc son rendement est plus faible, car le foncier est revalorisé plus rapidement que les loyers. A quelques rares exceptions :

- Être mieux informé que les autres : acheter une succession avant qu'elle ne rejoigne le circuit traditionnel du notaire, de l'agence, des annonces...
- Prendre plus de risques que les autres : acheter un logement avec des travaux très lourds et risquer d'avoir des déconvenues financières lors de la rénovation
- Tout réaliser soi-même et ne rien déléguer : recherche du bien, travaux, gestion locative, etc.



A tester : [Estimez les mensualités de votre crédit immobilier](#)

Un rendement brut reste avantageux, mais pas pour tout le monde !

Jusqu'à présent, nous avons cité peu de points positifs sur les investissements à haut rendement. L'idée était surtout de sensibiliser à travailler les chiffres de votre projet. Ne vous arrêtez pas à un calcul approximatif, donné par un tiers ou peu réfléchi.

Investir dans un projet locatif à haut rendement reste avantageux si vous avez anticipé la fiscalité (dans la plupart des cas, fort rendement = forte fiscalité) et la gestion demandée par le type d'exploitation. Un bail commercial demande beaucoup moins de temps (ou est moins onéreux, si vous déléguez la gestion) qu'une location courte durée !

Le principal avantage d'un projet à fort rendement est d'augmenter la prise de bénéfices par le biais des loyers (au détriment de la revalorisation du bien). Cela a toute son importance si vous faites financer le logement par un prêt bancaire.

Votre participation mensuelle (le montant que vous paierez chaque mois) sera beaucoup plus faible et vous permettra d'enchaîner les opérations immobilières si cela est votre ambition.

A tester : [Simulateur d'investissement locatif](#)

Pour conclure, existe-t-il un indicateur pertinent pour mesurer la rentabilité d'un projet locatif ?

Comme expliqué plus haut, le taux de rendement brut ne vous donne qu'une vision tronquée de la rentabilité réelle de votre projet immobilier.

Afin de pouvoir comparer des placements entre eux, qu'ils soient immobiliers ou financiers, les professionnels de la finance utilisent le taux de rentabilité interne (TRI). Ce taux de rentabilité prend en compte toutes les variables financières de votre projet locatif :

- Les loyers
- Les charges de copropriété
- Les charges de gestion
- Les impôts fonciers
- La fiscalité de l'investisseur
- Les frais d'acquisition (notaire, agence immobilière, frais de garantie et bancaire)

Chose surprenante, le TRI prend également en considération le montage financier, notamment si vous faites appel à la banque pour financer votre acquisition. Sachez que d'un bien à l'autre, les conditions de financement (durée, intérêts, frais...) peuvent être différentes. Par exemple, le financement d'un bien locatif sur 25 ans est courant s'il s'agit d'un bien neuf. Ce sera une exception s'il s'agit d'un logement ancien.

L'aspect financier est un critère important dans la sélection d'un **bien immobilier locatif**. Pour cela, vous devez prendre en considération tous les éléments financiers dans vos calculs. Le TRI est un indicateur pertinent pour avoir une vision exhaustive de la rentabilité locative.

[A propos de l'auteur](#)

Cyrille Chéry est conseiller en gestion de patrimoine à Lyon. Ancien ingénieur financier dans une compagnie d'assurances, il accompagne ses clients, particuliers et entreprises, dans la mise en place de solutions patrimoniales sur-mesure. Il anime le site internet invest-aide.fr sur lequel il sensibilise ses lecteurs à l'éducation financière et les informe sur les éventuelles opportunités de marché.

Article noté 4.8/5 (10 avis) - Évaluez cet article

5/5 ▼

ok

Réagir et laisser un commentaire

Soyez le premier à donner votre avis ou poser vos questions

Votre commentaire



Votre nom / pseudo *

Votre mail *

(votre mail ne sera pas publié)

- Cochez si vous souhaitez être averti(e) par mail lors de nouveaux commentaires**
 Oui, j'accepte les conditions d'utilisation du site

Publier

Newsletter : abonnez-vous !

2 fois par mois, recevez
l'essentiel de l'actualité
directement
dans votre boîte mail.

ABONNEZ-VOUS !

[Annonces / publicité](#)
[Envoyer vos communiqués de presse](#)
[S'inscrire dans l'annuaire des professionnels](#)

[Dictionnaire de l'épargne et des placements](#)
[Trouver un conseiller en patrimoine / finances personnelles](#)
[Contact](#)
[Mentions légales](#)