



## Les trois types de rentabilités immobilières à connaître

Pour déterminer l'intérêt d'un investissement locatif, il faut en calculer la rentabilité. Comme il n'existe pas de norme pour la déterminer précisément, vous devrez apprendre à distinguer les trois types de rentabilité existants pour juger la qualité d'un investissement. Il est difficile de proposer des taux de référence pour chaque calcul de rentabilité, car cette dernière dépend de nombreux paramètres spécifiques à chaque investissement (ville, taille, emplacement, imposition de l'investisseur...).

*Note : pour que ce soit plus simple, j'utilise le terme rentabilité en lieu et place de rendement*

### N° 1 : la rentabilité brute

La rentabilité brute vous permet de **savoir rapidement si l'opération est assez rentable** et s'il est pertinent d'aller plus loin. Facile à calcul, elle donne souvent un taux élevé, mais qui ne tient pas compte des charges.

Il existe deux variantes de ce calcul :

- Variante 1 : **Rentabilité brute (en %) = loyer annuel x 100 / prix d'achat**
- Variante 2 : **Rentabilité brute (en %) = loyer annuel x 100 / prix d'achat et frais d'acquisition (frais d'agence, de notaire, de dossier, travaux)**

*Exemple :*

*Un appartement est vendu 50 000 €, le bien se loue 320 € par mois.*

*Rentabilité brute :  $320 \times 12 \times 100 / 50\,000 = 7,68\%$*

*Les frais d'acquisition (8 % de frais de notaire, 1000 € de frais de dossier) s'élèvent à 5 000 €.*

*Rentabilité brute :  $320 \times 12 \times 100 / (51\,000 + (50\,000 \times 0,08)) = 6,9\%$*



## Rentabilité N° 2 : la rentabilité nette

La rentabilité nette est un calcul plus précis que le premier pour estimer l'intérêt de votre investissement. **Elle inclut toutes les charges de gestion**, mais ne tient pas compte des impôts. Cependant, il peut cependant être difficile d'obtenir toutes les informations nécessaires dans une simple annonce immobilière.

Le calcul de la rentabilité nette prend en compte :

- Les charges de copropriété
- Les frais de gestion
- Les frais d'entretien du logement
- La taxe foncière
- Les assurances

Là encore, il existe deux variantes de ce calcul. La première ne prend pas en compte le remboursement des mensualités. En revanche, la seconde, qui l'inclut, est plus précise.

Le calcul est le suivant :

**Rentabilité nette (en %) = loyer annuel x 100 – ensemble des charges/prix d'achat et frais d'acquisition**

*Exemple :*

*Un appartement est vendu 50 000 €, le bien se loue 320 € par mois. Les charges sont les suivantes :*

- *Les charges de copropriété : 500 €*
- *Les frais de gestion : 200 €*
- *Les frais d'entretien du logement : 200 €*
- *Un mois de vacance locative : 320 €*
- *La taxe foncière : 350 €*
- *Les assurances : 50 €*

*Total : 1620 €*

*Cela donne une rentabilité nette de :  $(320 \times 12 - 1620) \times 100 / 55\ 000 = 4 \%$*

*Si nous ajoutons une mensualité de 270 € pour le remboursement du prêt, nous obtenons :  $(320 \times 12 - 1620 - 3240) \times 100 / 55\ 000 = -1,85 \%$*

Vous voyez que nous avons une vision bien différente désormais. La rentabilité brute était de 7,68 % et nous arrivons maintenant à 4 % de rentabilité nette une fois que nous avons déduit les charges courantes et à une rentabilité négative si nous incluons les mensualités du prêt dans les charges. Une rentabilité négative veut dire que vous allez devoir ajouter de l'argent chaque mois, c'est donc à éviter.



### Rentabilité N° 3 : la rentabilité nette nette

**Ce calcul est le plus précis, car il prend en compte votre imposition.** Il est aussi plus compliqué, puisqu'il s'appuie sur votre situation personnelle et le régime d'imposition (régime micro ou réel) de vos revenus fonciers.

La rentabilité nette nette vous permet d'évaluer le montant de vos impôts afin de déterminer le véritable intérêt de l'investissement.

Les investisseurs professionnels disposent d'outils spécifiques pour faire ce calcul et savoir exactement combien leurs investissements vont leur rapporter.

Le calcul est le suivant :

**Rentabilité nette nette (en %) =  $\frac{\text{loyer annuel} \times 100 - \text{ensemble des charges} - \text{impôts}}{\text{prix d'achat et frais d'acquisition}}$**

Prenons l'hypothèse que vous déclarez cet appartement au régime micro-foncier. C'est un régime qui permet de déduire forfaitairement 30 % de frais de vos revenus fonciers. Il est parfait si, comme dans mon exemple, vous n'avez pas réalisé de travaux.

*Si votre tranche marginale d'imposition (indiquée sur votre avis d'imposition) est de 30 %, voici le calcul des impôts à payer :  $(320 \times 12) - 30\% \times 30\% = 806 \text{ €}$*

*Dans cet exemple, je peux retirer au titre du forfait de 30 % la somme de 1152 € de mes revenus fonciers. Sur la somme restante  $(3840 - 1152)$ , je paye un impôt de 30 % soit 806 €.*

*Rentabilité nette nette :  $((320 \times 12) - 1620 - 806) \times 100 / 55\,000 = 2,57\%$*

*Rentabilité nette nette incluant la mensualité du prêt :  $((320 \times 12) - 1620 - 3240 - 806) \times 100 / 55\,000 = -3,3\%$*

Plusieurs remarques :

Le choix du régime d'imposition de vos revenus fonciers est important dans le résultat de ce calcul, c'est donc un facteur à examiner. Si votre projet est mal monté, notamment si sa rentabilité de départ est trop faible, vous risquez d'obtenir une rentabilité nette nette négative et donc de devoir ajouter de votre poche de l'argent chaque mois. Or pour en tirer un profit, vos opérations immobilières doivent toujours être autofinancées.

L'exemple précédent nous montre qu'il faut soit revoir le prix d'achat à la baisse, soit trouver un moyen d'augmenter le loyer.

Investir dans l'immobilier, ce n'est pas seulement trouver une bonne affaire. C'est aussi optimiser la partie fiscale pour que le projet soit solide.

Avez-vous remarqué que nous sommes passés d'une rentabilité brute supérieure à 7 % à une rentabilité nette nette de 2,57 % ?

L'écart peut se creuser ou rétrécir en fonction des charges d'exploitation de votre appartement. Cependant, il ne s'agit pas de les réduire forcément au minimum, mais surtout de les prendre en compte dans votre calcul.



## Je réussis mon premier investissement locatif

Lancez-vous vers l'indépendance financière

Pour vous donner un exemple personnel, j'ai mis mon immeuble en gestion dans une agence de confiance pour 2 raisons : je ne souhaite pas m'en occuper et je ne suis pas à proximité immédiate du bien. C'est une charge importante (plus d'un mois de loyer), mais que j'accepte de payer pour me simplifier la vie.

Avec ces trois rentabilités en tête, vous en savez beaucoup plus que bon nombre de propriétaires ou d'investisseurs. Vous en saurez surtout bien plus que tous les intermédiaires que vous serez amené à côtoyer, comme votre banquier, l'agent immobilier ou le notaire pour une raison simple. Désormais, vous avez le « coup d'œil » d'un véritable investisseur !