

La rentabilité locative

Table des matières

I. Calcul de la rentabilité	3
A. Rentabilité brute.....	4
B. Rentabilité nette.....	4
C. Rentabilité nette après impôt (rentabilité nette-nette).....	5
D. Autres indicateurs	5
II. Exercice : Quiz	6
III. Points d'attention	6
A. Localisation du bien	6
B. Surface du bien	7
C. État du bien et de ses équipements	7
D. Risques locatifs	8
E. Quelle est la rentabilité idéale ?.....	9
IV. Exercice : Quiz	9
V. Essentiel	10
VI. Auto-évaluation	10
A. Exercice	10
B. Test.....	11
Solutions des exercices	12

I. Calcul de la rentabilité

Contexte

La mise en location d'un bien suppose au minima de connaître les conditions financières auxquelles le bien va être proposé à la location, en prenant en compte la situation du bien ainsi que son état et des équipements.

Deux notions importantes doivent être différenciées, celles de loyer du marché et celles de rentabilité locative. Le loyer correspond à la valeur vénale c'est-à-dire le prix auquel un bien pourrait être raisonnablement loué. La seconde notion, la rentabilité locative, renvoie à ce que rapporte le bien (les loyers payés par le locataire) en fonction de ce qu'il coûte (le crédit, les taxes, les travaux, etc.)

L'objectif de l'investisseur étant de gagner de l'argent en préservant son capital, il est essentiel de bien calculer la rentabilité du bien.

La détermination des charges est importante. Elle suppose alors la maîtrise de la réglementation à ce sujet car, qu'il s'agisse de la fixation du loyer ou des charges, d'un logement du parc privé ou social ou d'un local professionnel, le professionnel de l'immobilier doit déterminer les conditions financières au plus juste.

En matière immobilière, il faut savoir distinguer deux notions proches, parfois confondues, mais qui diffèrent quelque peu sémantiquement. Ainsi, le rendement se distingue de la rentabilité.

La première notion (rendement) consiste à déterminer le ratio de l'investissement sur une période donnée, tandis que la seconde (rentabilité) vise à déterminer le ratio de l'investissement englobant la variation du prix du logement sur une période donnée. De sorte que pour la même opération l'on peut avoir un rendement positif et une rentabilité négative.

La formule pour déterminer le **taux de rendement** est :

$$\text{(Revenus annuels / valeur d'acquisition du bien) x 100.}$$

Exemple

Si un bien immobilier a une valeur de 100 000 € générant 5 000 € / an de revenus, on peut estimer qu'il présente un rendement positif de 5 % : $(5\,000 / 100\,000) \times 100$.

La formule pour déterminer le **taux de rentabilité** est :

$$\text{[Revenus annuels +/- (dé)valorisation] / valeur d'acquisition du bien x 100.}$$

Exemple

Si la valeur vénale du bien a chuté de 10 %, à 90 000 €, on aura une moins-value de 10 000 € sur l'année, soit un taux de rentabilité négatif de 5 % = $(5\,000 - 10\,000) / 100\,000 \times 100$.

Mais, en réalité, le plus souvent, les deux notions se confondent, car dès lors que le capital investi n'est pas variable, les taux de rendement et de rentabilité sont identiques.

La valeur d'acquisition ne varie pas quel que soit le type de rentabilité à calculer : elle comprend le prix du bien, les frais de notaire, les frais d'agence les frais bancaires, les travaux.

Le calcul de rentabilité locative peut se faire selon 3 modalités : la rentabilité brute qui constitue le calcul de base, la rentabilité nette qui prend en compte les charges et les taxes, enfin, la rentabilité nette-nette, qui prend en compte le profil fiscal de l'investisseur.

A. Rentabilité brute

Le rendement brut ne prend en compte que le loyer annuel généré par le bien immobilier sur le prix d'acquisition comprenant les divers frais d'acquisition.

Le taux de rendement brut est alors :

$$\text{(Revenus annuels / valeur d'acquisition du bien)} \times 100$$

Exemple

Si un bien acquis pour 230 000 €, génère un loyer annuel de 8 000 €, le taux de rendement brut sera alors de :
 $(8\,000 / 230\,000) \times 100 = 3,48\%$ (3,478 % arrondi).

L'appartement, acquis à 200 000 €, loué à 800 € / mois présente un taux de **4,8 %**.

Ce calcul est celui qui peut être opéré facilement à la lecture des annonces immobilières. Imaginons un bien vendu loué annoncé à 100 000 € et dont le loyer est de 400 €, l'acheteur peut faire un calcul simple : la marge de négociation étant en moyenne de 5 %, on obtient un prix de 95 000 €. On y ajoute les frais de notaire de 8 % en moyenne pour un logement ancien, soit 102 600 €.

On obtient une rentabilité brute de $(5\,000 / 102\,600) \times 100 = 4,87\%$

Ce calcul constitue une 1^{ère} approche mais il reste insuffisant car il ne tient pas compte des charges grevant le bien : c'est pourquoi le calcul de la rentabilité nette est plus approprié.

B. Rentabilité nette

Il s'agit ici de ne pas se limiter dans l'analyse de l'investissement au seul loyer, mais de prendre en compte les frais et charges à supporter :

- Taxe Foncière déduction faite de la TEOM (récupérée sur le locataire),
- Charges non récupérables auprès du locataire,
- Travaux et entretien,
- Frais de gestion,
- Frais d'assurance contre les loyers impayés.

Le taux de rendement net est alors :

$$\text{[(Loyer annuel - frais et charges) / valeur d'acquisition du bien]} \times 100$$

Exemple

Si un bien acquis 230 000 € génère un loyer annuel de 8 000 €, pour 2 000 € de charges par an, le taux de rendement net sera de : $[(8\,000 - 2\,000) / 230\,000] \times 100 = 2,5\%$

Remarque

On notera que l'on parle parfois, en matière d'immobilier tertiaire, d'investissement locatif double net, lorsque les frais, charges et impositions sont reportées sur le locataire et de triple net, lorsque, outre les frais, charges et impositions, les travaux sont reportés sur le locataire.

Cette méthode de calcul donne une idée plus exacte du rendement locatif.

La méthode **Larcher** permet de calculer la rentabilité locative nette de façon rapide et simple : elle consiste à prendre en compte 9 mois de loyers plutôt que 12, car on considère que les charges représentent 25 % du loyer annuel.

Dans notre exemple, nous prendrons en compte 6 000 € de revenus par an au lieu de 8 000 car $[(8\ 000 \times (9 / 12))] = 6\ 000$

Nous aurons donc une rentabilité de $(6\ 000 / 230\ 000) \times 100 = 2,6\ %$

C. Rentabilité nette après impôt (rentabilité nette-nette)

Les revenus locatifs sont taxés au titre de l'IR, il faut donc en tenir compte pour la rentabilité nette après impôt car ces revenus vont s'ajouter aux autres revenus du foyer.

La rentabilité nette après impôt dépendra donc de la tranche d'imposition dans laquelle se trouve le contribuable. On pourra conseiller au contribuable d'avoir recours à la défiscalisation.

Enfin il faut également prendre en compte les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

Le calcul est le suivant :

$$\frac{[(\text{Revenus annuels} + \text{réductions d'impôt}) - (\text{charges} + \text{impôt sur les revenus fonciers} + \text{prélèvements sociaux} + \text{IFI})]}{\text{valeur d'acquisition du bien}} \times 100$$

Exemple

Si un bien acquis 230 000 €, génère un loyer annuel de 8 000 € en location vide, pour 2 000 € de charges par an, et que le taux marginal d'imposition du foyer est de 20 %, le taux de rendement net-net sera alors de :

Les prélèvements sociaux étant de $(8\ 000 - 2\ 000) \times 17,2\ % = 1\ 032$

L'impôt sur le revenu étant de $(8\ 000 - 2\ 000 - 1\ 032) \times 20\ % = 993,6$

$\{[8\ 000 - (2\ 000 + 1\ 032 + 993,6) / 230\ 000] \times 100 = 1,73\ %$

Par ailleurs, ces calculs ne tiennent pas compte de la **vacance locative**, qui est variable en fonction des zones : très faible en zone très tendue, elle devra être prise en considération dans des zones détendues. On considère en moyenne qu'elle représente 2 mois par période de 3 ans (soit 5,5 % de vacance locative).

D. Autres indicateurs

Le calcul du rendement locatif ne prend pas en compte un indicateur important : l'augmentation de la valeur du bien. La cession du bien s'accompagne souvent (mais pas toujours) d'une plus-value.

Il s'agit ici de calculer le TRI : Taux de Rendement Interne qui permet de calculer la rentabilité d'un investissement en prenant en compte le prix de revente du bien. Il s'agit d'une notion financière peu utilisée en immobilier où par nature l'investissement s'envisage sur le long terme.

Par ailleurs, il faudra aussi tenir compte du taux de croissance des loyers : ceux-ci sont certes plafonnés ou encadrés dans certaines zones et ils ne pourront augmenter qu'en tenant compte de l'IRL mais dans les zones détendues, les loyers peuvent être librement augmentés à la relocation.

Enfin, n'oublions pas que la rentabilité n'est pas toujours l'objectif de l'achat immobilier : certains investisseurs souhaitent défiscaliser, d'autres voudront se constituer un patrimoine à transmettre, d'autres voudront obtenir un complément de revenus.

Exercice : Quiz

[solution n°1 p.13]

Question 1

Par principe, les notions de rendement et rentabilité sont synonymes.

- Vrai
- Faux

Question 2

La formule pour déterminer le taux de rendement est :

- (Revenus mensuels / valeur du bien) x 100
- (Revenus trimestriels / valeur du bien) x 100
- (Revenus annuels / valeur du bien) x 100

Question 3

Les frais d'acquisition sont pris en compte pour déterminer le rendement brut.

- Vrai
- Faux

Question 4

La formule pour déterminer le taux de rentabilité est :

- (Revenus mensuels +/- (dé)valorisation) / valeur d'achat du bien x 100
- (Revenus trimestriels +/- (dé)valorisation) / valeur d'achat du bien x 100
- (Revenus annuels +/- (dé)valorisation) / valeur d'achat du bien x 100

Question 5

Pour déterminer le taux de rendement locatif net, les frais de gestion sont pris en compte.

- Vrai
- Faux

III. Points d'attention

A. Localisation du bien

Les investisseurs favorisent souvent les grandes villes pour leur placement : *a priori* le prix au mètre carré y étant très élevé, cela peut paraître paradoxal. Mais il est important de ne pas se limiter à un calcul aussi simpliste car les grandes agglomérations présentent souvent bien d'autres avantages.

C'est pourquoi il est essentiel de se livrer à une petite étude démographique pour déterminer les besoins de la population en matière locative. Le nombre d'étudiants, de retraités ou de jeunes actifs est ainsi déterminant. Il faudra également se renseigner sur l'état du marché et l'offre proposée : y a-t-il des programmes en construction, des permis déposés, sans oublier les projets au niveau de la commune susceptibles de faire prendre de la valeur au bien et les infrastructures proposées.

Il sera donc judicieux d'interroger le service de l'urbanisme de la commune convoitée, mais aussi les sites d'annonces pour déterminer le niveau de prix des biens.

B. Surface du bien

La surface du bien est un critère important pour les investisseurs : elle est souvent déterminée par leur capacité financière ! Les petites surfaces présentent un meilleur rendement au m² et sont plus accessibles à l'achat. Elles sont particulièrement attractives dans les villes étudiantes, les studios s'y louant très facilement.

Elles présentent toutefois l'inconvénient d'un turn-over très élevé puisque les étudiants et les jeunes actifs (par définition très mobiles), ne gardent ces logements en moyenne que 2 ans.

La vacance locative représente alors un paramètre essentiel ainsi que les frais d'agence si le propriétaire ne met pas le bien en location par ses propres moyens. Il faudra peut-être aussi prévoir des travaux de propreté entre chaque locataire !

La rentabilité locative sera alors impactée par ces coûts.

Si la surface est plus importante, comme pour les grands appartements ou les maisons, la rentabilité est plus faible mais ces surfaces présentent l'avantage de la stabilité car elles sont en général occupées par des familles qui les occupent durablement et les entretiennent mieux. Les frais d'entretien et le taux de vacance y sont donc plus faibles.

Enfin n'oublions pas que ces surfaces permettent la colocation, ce qui constitue un réel avantage en termes de rentabilité : la somme des loyers demandés à chaque locataire excède souvent la valeur locative du bien. L'inconvénient étant de devoir gérer plusieurs locataires.

Les 2/3 pièces sont un excellent compromis car ils présentent à la fois les avantages des petites surfaces et des plus grandes : le turn-over est moins important que dans les studios, la vacance y est donc moindre. Par ailleurs, le prix d'achat est plus accessible que pour une grande surface. Enfin, ces surfaces sont adaptées à la défiscalisation.

De plus ces logements peuvent faire l'objet d'adaptation à moindre frais et de nombreux investisseurs n'hésitent pas à réagencer leur bien en cassant une cloison ou au contraire en créant une chambre en plus augmentant ainsi facilement la rentabilité locative.

C. État du bien et de ses équipements

Avant de se lancer en tant qu'investisseur, les points à examiner sont les suivants :

Les charges dans l'immeuble : l'ascenseur ou la chaudière collective sont des postes de dépenses qui doivent faire l'objet d'une attention particulière car leur entretien représente souvent un coût important. Attention aussi aux immeubles des années 70, souvent mal isolés : ils n'ont pas les faveurs des locataires !

L'état de la façade et de la toiture : il s'agit de dépenses très lourdes dans une copropriété, il ne faut donc pas hésiter à consulter les PV des dernières assemblées pour connaître les dépenses qui ont été votées pour leur réfection éventuelle.

Le chauffage : l'état du chauffage doit être examiné avec soin, car c'est un poste sensible. Le chauffage collectif peut être un excellent compromis à condition que l'installation soit récente. À défaut, le risque de faire face à une dépense importante est grand. Il ne faudra pas oublier de vérifier les carnets d'entretien des appareils.

Attention

À compter de 2025, les logements dont le DPE est étiqueté G ne seront plus considérés comme des logements décents et ne pourront donc plus être loués, la même interdiction concerne les logements étiquetés F à compter de 2028.

Les fenêtres : les locataires préfèrent le double vitrage, gage d'économie d'énergie.

L'installation électrique et les canalisations : la responsabilité pénale du propriétaire pourrait ici être engagée en cas d'accident. C'est donc un poste à examiner avec le plus grand soin.

Rappel

Les diagnostics gaz et électricité sont obligatoirement fournis par le vendeur si les installations ont plus de 15 ans au moment de la vente.

Les sanitaires : ils doivent être irréprochables car les candidats locataires sont sensibles à la propreté et à l'état des sanitaires : s'ils sont en mauvais état, il sera plus difficile de trouver preneur.

Remarque

Il peut être intéressant pour un investisseur de faire quelques travaux de rénovation pour plusieurs raisons :

- Les travaux permettent de valoriser le bien en cas de revente.
- Ils permettent aussi de déclencher un coup de cœur du locataire, lors de la visite. Certains investisseurs n'hésitent donc pas à faire des travaux, en particulier dans les pièces qui retiennent l'attention des locataires : la cuisine et la salle de bains.
- Enfin, ils procurent des avantages fiscaux car les travaux peuvent, sous conditions, être déduits des revenus locatifs.

D. Risques locatifs

Comme tout investissement, l'immobilier comporte des risques dont il faut tenir compte et qui peuvent avoir une incidence importante sur la rentabilité.

Les loyers impayés : c'est évidemment le risque premier de l'investissement locatif car le plus souvent, un prêt a été contracté pour l'achat du bien, prêt dont le remboursement se fait grâce au loyer ! Il faut aussi compter les autres frais comme les impôts, la taxe foncière, l'assurance que le propriétaire doit payer en l'absence de revenus.

L'investisseur doit pouvoir faire face à ces problèmes de trésorerie ou contracter une « assurance loyers impayés », qui représente un coût supplémentaire et qui implique souvent un délai de carence avant le début des paiements. (La caution est une autre solution pour le propriétaire).

Rappel

On ne peut cumuler plusieurs garanties : la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs interdit au propriétaire de demander une caution à peine de nullité, s'il a par ailleurs souscrit une assurance loyers impayés pour le bien sauf si le locataire est un étudiant ou un apprenti.

La vérification de la solvabilité des locataires sera donc une étape essentielle du processus de location que le propriétaire aura intérêt à confier à un professionnel.

Certaines associations permettent de louer à des personnes en difficulté à un loyer moindre mais avec la garantie que les loyers seront payés et le logement remis à neuf au départ du locataire.

Rappelons la possibilité de recourir à la garantie VISALE : un service gratuit de garantie en cas d'impayés ou de dégradations proposé par Action Logement.

La dégradation du bien : il peut arriver qu'un locataire peu scrupuleux rende le logement en mauvais état et le plus souvent, le montant du dépôt de garantie ne couvrira pas les frais de remise en état. Là encore, le propriétaire doit disposer de trésorerie pour faire face à la situation. Les assurances loyers impayés proposent généralement la couverture des dégradations.

La vacance locative : la vacance locative doit être limitée car un logement vide ne rapporte pas de loyers mais coûte cher à son propriétaire. En fonction des zones, le locataire a entre 1 et 3 mois de préavis pendant lequel le bailleur doit trouver un nouveau locataire.

E. Quelle est la rentabilité idéale ?

C'est une question à laquelle il est difficile de répondre : on considère qu'à Paris le rendement brut est de l'ordre de 3 % et qu'il est de 4 % en province. Cela peut paraître faible mais cela reste plus élevé que la plupart des placements sécurisés. Les investisseurs (et les banques) appliquent généralement la règle du 70 % : les mensualités d'emprunt doivent représenter 70 % des revenus issus de la location, les 30 % restants couvrent les charges et permettent d'avoir de la trésorerie en cas de problème. (C'est ce que l'on appelle le cash-flow).

Exemple

Un investisseur gagne 2 000 € par mois, il a un crédit de 350 € pour sa résidence principale et souhaite faire un investissement locatif dont le loyer sera de 550 €. La mensualité prévue est de 450 €. La banque ne prend en compte que 70 % du loyer perçu soit 385 €, l'investisseur doit donc faire un effort d'épargne de 65 € (450-385).

Le taux d'endettement sera donc de $[(350 + 450) / (2\,000 + 385)] \times 100 = 33,5 \%$

Exercice : Quiz

[solution n°2 p.13]

Question 1

La localisation du bien est un critère de choix important pour un investissement locatif.

- Vrai
- Faux

Question 2

Il y a plus de turn-over des locataires dans les biens de grande surface.

- Vrai
- Faux

Question 3

Les logements classés D et E ne pourront plus être loués à compter de 2028.

- Vrai
- Faux

Question 4

La garantie Visale fonctionne comme une assurance loyers impayés et elle est gratuite.

- Vrai
- Faux

Question 5

La rentabilité idéale doit dégager un cash-flow positif de 30 %

- Vrai
- Faux

V. Essentiel

- Le calcul de la rentabilité doit faire l'objet d'une grande attention de la part des investisseurs : l'objectif est que les revenus locatifs couvrent intégralement les charges générées par le bien.
- Il existe 3 manières de calculer la rentabilité d'un bien immobilier :
 - La rentabilité brute : elle se calcule en divisant les revenus sur le prix d'achat
 - La rentabilité nette : on divise les revenus moins les charges par le prix d'achat
 - La rentabilité nette-nette permet de connaître la rentabilité du bien en tenant compte du profil fiscal de l'investisseur.

Dans les 3 calculs, le prix d'achat prend en compte tous les frais comme les frais de notaire, les frais d'agence ou les éventuels travaux avant la mise en location.

- De nombreux critères doivent faire l'objet d'une attention particulière : en fonction de la surface, le rendement peut être plus important (petites surfaces) mais générer plus de frais (turn-over plus important), la localisation et l'état du bien sont aussi des critères essentiels à examiner.
- Les risques locatifs, bien que peu nombreux ne doivent pas être négligés mais ils peuvent être couverts par les assurances ou par une caution : Action Logement propose la Garantie Visale.
- Il est difficile de déterminer une rentabilité idéale : elle est très différente entre Paris et la province mais doit permettre au bailleur de dégager une trésorerie pour faire face aux imprévus.

VI. Auto-évaluation

A. Exercice

M. Brémond est un investisseur avisé qui a déjà réalisé une bonne opération grâce à vos conseils très pertinents. Aujourd'hui, il vient encore vous voir pour vous demander conseil : en effet, il a vu sur votre site internet 2 biens très différents qui pourraient l'intéresser. Le bien A est un appartement T3 de 70 m² situé dans une résidence bien entretenue datant de 1990, le 2^{ème} bien est un bien neuf de 60 m². Il aimerait connaître la rentabilité de ces 2 biens.

Vous avez à votre disposition les renseignements suivants :

Les frais d'agence sont de 5 % du prix du bien, les frais de notaire de 6 % pour le bien ancien mais le bien neuf bénéficie des frais réduits à 3 % du prix du bien. La gestion locative représente 8 % TTC des loyers encaissés.

Voici les descriptifs :

	Bien A	Bien B
Prix de vente	200 000	200 000
Frais d'agence	10 000	10 000
Frais de notaire	12 000	6 000
Travaux	10 000	
Loyers	850 € / mois	890 € / mois
Taxe foncière	1 000	Exonération les 2 premières années
Assurances	360	360
Gestion locative	816	854

Pour le bien B, il y a aussi la possibilité de faire une opération de défiscalisation Pinel. Il est précisé que les loyers sont plafonnés dans ce cas et que le bien se situe en zone A.

Les plafonds de loyers mensuels, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2021 :

Zone géographique	Plafond de loyer au m ²
Zone A bis	17,55 €/m ²
Zone A	13,04 €/m ²
Zone B1	10,51 €/m ²

Il est ensuite fait application d'un coefficient multiplicateur calculé selon la formule suivante, S étant la surface du logement : $0,7 + 19 / S$

La réduction d'impôt accordé par le régime Pinel est de 12 % sur 6 ans (soit 2 % par an) du prix de revient du bien dans la limite de 300 000 € par an et de 5 500 € par m².

Enfin, M. Brémond vous précise que son taux marginal d'imposition est de 11 %.

Question

[solution n°3 p.14]

Calculez la rentabilité brute, la rentabilité nette et la rentabilité nette-nette des 2 biens.

B. Test

Exercice 1 : Quiz

[solution n°4 p.16]

Question 1

Que comprend la valeur d'acquisition pour le calcul de la rentabilité ?

- Le prix du bien
- Les frais de notaires
- Les frais d'agence
- Les travaux éventuels

Question 2

Qu'est-ce que la méthode Larcher ?

- Un mode de calcul de la rentabilité brute
- Un mode de calcul de la rentabilité nette
- Un mode de calcul de la rentabilité nette-nette

Question 3

Quels sont les frais à déduire pour calculer la rentabilité nette ?

- La taxe foncière
- Les frais de gestion locative
- La taxe d'habitation
- La consommation d'électricité

Question 4

Qu'est-ce que le TRI ?

- Le taux de rendement indicatif
- Le taux de rentabilité de l'investissement
- Le taux de rendement interne
- Le taux de revenu intégral

Question 5

Comment déterminer si la localisation du bien est pertinente ?

- En regardant les annonces de location
- En se renseignant au service de l'urbanisme
- En interrogeant les voisins
- En interrogeant le préfet

Question 6

Quels sont les logements où il y a le plus de turn-over de locataires ?

- Les petites surfaces
- Les grandes surfaces
- Les moyennes surfaces

Question 7


Comment un investisseur peut-il se garantir contre les impayés ?

- En souscrivant une garantie des loyers impayés
- En demandant une caution
- En cumulant GLI et caution
- On ne peut pas se garantir contre les impayés

Solutions des exercices

Exercice p. 6 Solution n°1**Question 1**

Par principe, les notions de rendement et rentabilité sont synonymes.

- Vrai
- Faux
-  Le rendement consiste à déterminer le ratio de l'investissement sur une période donnée, tandis que la rentabilité vise à déterminer le ratio de l'investissement en tenant compte de la variation du prix du logement.


Question 2

La formule pour déterminer le taux de rendement est :

- (Revenus mensuels / valeur du bien) x 100
- (Revenus trimestriels / valeur du bien) x 100
- (Revenus annuels / valeur du bien) x 100

Question 3

Les frais d'acquisition sont pris en compte pour déterminer le rendement brut.

- Vrai
- Faux
-  Ces frais sont principalement constitués des frais de notaire, des frais d'agence et des éventuels travaux.


Question 4

La formule pour déterminer le taux de rentabilité est :

- (Revenus mensuels +/- (dé)valorisation) / valeur d'achat du bien x 100
- (Revenus trimestriels +/- (dé)valorisation) / valeur d'achat du bien x 100
- (Revenus annuels +/- (dé)valorisation) / valeur d'achat du bien x 100

Question 5

Pour déterminer le taux de rendement locatif net, les frais de gestion sont pris en compte.

- Vrai
- Faux
-  Les frais de gestion étant à la charge du propriétaire, il faut en tenir compte pour la rentabilité nette.

Exercice p. 9 Solution n°2

Question 1

La localisation du bien est un critère de choix important pour un investissement locatif.

Vrai

Faux

Q C'est un critère essentiel : il faut investir sur un marché où la demande est importante pour être sûr de louer le bien et qu'il ne reste pas vide.

Question 2

Il y a plus de turn-over des locataires dans les biens de grande surface.

Vrai

Faux

Q Les petites surfaces s'adressent à des étudiants ou à des jeunes actifs particulièrement mobiles.

Question 3

Les logements classés D et E ne pourront plus être loués à compter de 2028.

Vrai

Faux

Q Ce sont les logements F et G qui ne seront plus considérés comme décents à partir de 2028 et qui ne pourront donc plus être loués.

Question 4

La garantie Visale fonctionne comme une assurance loyers impayés et elle est gratuite.

Vrai

Faux

Q Elle a été mise en place par Action Logement et garantit les impayés de loyers ainsi que les dégradations locatives.

Question 5

La rentabilité idéale doit dégager un cash-flow positif de 30 %

Vrai

Faux

Q Le loyer doit représenter 70 % de la mensualité et donc dégager un cash-flow de 30 %

- **Pour le bien A**

- **Rentabilité brute** : prix d'achat = 200 000 + 10 000 + 12 000 + 10 000 = 232 000 €
Revenus = 850 x 12 = 10 200 €
 $(10\,200 / 232\,000) \times 100 = \mathbf{4,39\%}$
- **Rentabilité nette** : revenus - charges = 10 200 - (1 000 + 360 + 816) = 8 024
 $(8\,024 / 232\,000) \times 100 = \mathbf{3,45\%}$
- **Rentabilité nette-nette** = prélèvements sociaux : 17,2 % sur les revenus nets
Soit 8 024 x 17,2 % = 1 380
Imposition IR : (8 024 - 1 380) x 11 % = 730
8 024 - (1 380 + 730) = 5 914
 $(5\,914 / 232\,000) \times 100 = \mathbf{2,54\%}$

- **Pour le bien B sans défiscalisation**

- **Rentabilité brute** : prix d'achat = 200 000 + 10 000 + 6 000 = 216 000 €
Revenus = 890 x 12 = 10 680
 $(10\,680 / 216\,000) \times 100 = \mathbf{4,94\%}$
- **Rentabilité nette** : revenus - charges = 10 680 - (360 + 854) = 9 466
 $(9\,466 / 216\,000) \times 100 = \mathbf{4,38\%}$
- **Rentabilité nette-nette** : 9 466 x 17,2 % = 1 628
Imposition IR : (9 466 - 1 628) x 11 % = 862
9 466 - (1 628 + 862) = 6 976
 $(6\,976 / 216\,000) \times 100 = \mathbf{3,22\%}$

- **Pour le bien B avec défiscalisation**

Il faut déterminer le plafond de loyers : pour un logement de 60 m² situé en zone A, le coefficient sera de 0,7 + (19 / 60) = 1,01

Le loyer maximum sera donc de 13,04 x 1,01 = 13,17 € / m² soit 790,20 € arrondi à 790 €

Il faut ensuite vérifier que les plafonds relatifs au prix du bien ne sont pas dépassés : le prix du bien inférieur à 300 000 € pour un prix au m² de 3 600 € (216 000 / 60)

Il faut enfin calculer la réduction d'impôt : 216 000 x 2 % = **4 320 €**

- **Rentabilité brute** : prix d'achat = 216 000 €
Revenus = 790 x 12 = 9 480
 $[(9\,480 + 4\,320) / 216\,000] \times 100 = \mathbf{6,38\%}$
- **Rentabilité nette** : attention les frais de gestion locative changent (en fonction du loyer) 9 480 x 8 % = 758
Revenus - charges = 9 480 - (360 + 758) = 8 362
 $[(8\,362 + 4\,320) / 216\,000] \times 100 = \mathbf{5,87\%}$
- **Rentabilité nette-nette** : 8 362 x 17,2 % = 1 438
Imposition IR : (8 362 - 1 438) x 11 % = 761
(8 362 + 4 320) - (1 438 + 761) = 10 483
 $(10\,483 / 216\,000) \times 100 = \mathbf{4,85\%}$

On peut donc conseiller à M. Brémond d'utiliser le régime de défiscalisation Pinel tout en insistant sur le fait que cette rentabilité cessera au bout de 6 ans (sauf si M. Brémond décide de prolonger le dispositif pour 3 ans).

La rentabilité va baisser à partir de la 3^{ème} année car M. Brémond commencera à payer la taxe foncière de 1 000 €.

Ensuite, à l'issue des 6 ans la rentabilité baisse. Précisons aussi que si le prix d'achat est le même pour le bien A et pour le bien B, la superficie est différente : cela aura une incidence importante si M. Brémond décide de revendre le bien.

Enfin, si les revenus locatifs de M. Brémond n'excèdent pas 15 000 € au total, il peut bénéficier du régime micro foncier et de l'abattement de 30 % sur ses revenus locatifs.

Exercice p. 11 Solution n°4

Question 1

Que comprend la valeur d'acquisition pour le calcul de la rentabilité ?

- Le prix du bien
- Les frais de notaires
- Les frais d'agence
- Les travaux éventuels

Question 2

Qu'est-ce que la méthode Larcher ?

- Un mode de calcul de la rentabilité brute
- Un mode de calcul de la rentabilité nette
- Un mode de calcul de la rentabilité nette-nette

Question 3

Quels sont les frais à déduire pour calculer la rentabilité nette ?

- La taxe foncière
- Les frais de gestion locative
- La taxe d'habitation
- La consommation d'électricité

Question 4

Qu'est-ce que le TRI ?

- Le taux de rendement indicatif
- Le taux de rentabilité de l'investissement
- Le taux de rendement interne
- Le taux de revenu intégral

Question 5

Comment déterminer si la localisation du bien est pertinente ?

- En regardant les annonces de location
- En se renseignant au service de l'urbanisme
- En interrogeant les voisins
- En interrogeant le préfet

Question 6

Quels sont les logements où il y a le plus de turn-over de locataires ?

- Les petites surfaces
- Les grandes surfaces
- Les moyennes surfaces

Question 7

Comment un investisseur peut-il se garantir contre les impayés ?

- En souscrivant une garantie des loyers impayés
- En demandant une caution
- En cumulant GLI et caution
- On ne peut pas se garantir contre les impayés