

COMMENT CALCULER LE RENDEMENT DE SON INVESTISSEMENT IMMOBILIER ?

*Tout investisseur dans l'immobilier veut savoir combien son placement lui rapporte.
Encore faut-il connaître les méthodes de calcul à utiliser...
et ne pas se laisser obnubiler par les chiffres ! Explications.*

pratique

LE RENDEMENT BRUT POUR AVOIR UN ORDRE D'IDÉE

Le rendement brut est le plus simple à déterminer, et pour cause : il ne prend pas en compte les charges de location payées par le bailleur ni sa fiscalité. Dès lors, il suffit de rapporter le loyer annuel au prix de l'acquisition pour identifier la rentabilité brute de l'investissement immobilier. La formule à retenir est la suivante :

$$(\text{Loyer annuel} / \text{Prix}) \times 100$$

Dans ce calcul, le prix s'entend toutes charges comprises : il faut donc retenir le prix d'achat majoré des divers **frais d'acquisition**.

Exemple de calcul du rendement brut : un investisseur met en location un appartement à un loyer mensuel de 800 euros charges comprises. Il a payé son achat immobilier 200.000 euros, frais d'acquisition inclus. La rentabilité brute du bien se situe donc à : $(800 \times 12 / 200.000) \times 100 = 4,80\%$.

Cette évaluation reste néanmoins trop sommaire pour déterminer précisément combien rapporte un investissement locatif. Un bémol d'autant plus important que le rendement brut est souvent mis en avant par les vendeurs pour attirer de futurs bailleurs.

LE RENDEMENT NET DE FRAIS ET CHARGES POUR PRENDRE EN COMPTE LES DÉPENSES

Pour aller plus loin, les investisseurs doivent s'intéresser à la rentabilité de leur location en tenant compte des frais et des charges qu'ils doivent supporter à ce titre, comme la **taxe foncière** par exemple. En outre, le prix d'achat retenu pour le calcul du rendement est alourdi par le coût du crédit immobilier contracté pour financer l'investissement.

Pour procéder à ce calcul, il ne faut négliger aucune charge. Outre l'impôt foncier, il faut ainsi prendre en compte :

- Les charges non récupérables sur le locataire (dont **les charges de copropriété** non récupérables dans un immeuble d'appartements)
- Les dépenses de travaux et d'entretien
- Les éventuels frais de gestion locative lorsque la location est confiée à un professionnel
- Les éventuels frais **d'assurance contre les loyers impayés (GLI)**.

Toutes ces dépenses supportées par le propriétaire bailleur doivent être retranchées des loyers perçus. La formule de calcul est donc la suivante :

$$((\text{Loyer annuel} - \text{frais et charges}) / (\text{Prix} + \text{coût du crédit})) \times 100$$

Exemple de calcul du rendement net de frais et charges : nous reprenons l'exemple précédent, avec un loyer mensuel de 800 euros et un achat de 200.000 euros. La gestion locative du bien est confiée à un professionnel (10% du loyer annuel) mais l'investisseur n'a pas souscrit de garantie contre les impayés de loyer. Les charges annuelles non récupérables et dépenses d'entretien sont estimées à 1.200 euros par an. La taxe foncière s'élève à 1.000 euros. Enfin, le coût du crédit atteint 12.000 euros.

Le rendement net de charges se situe ainsi à : $((800 \times 12) - (960 + 1.200 + 1.000)) / (200.000 + 12.000) \times 100 = 3,03\%$.

LE RENDEMENT « NET-NET » OU NET D'IMPOSITION

Pour calculer le rendement de son investissement au plus près, le bailleur doit également prendre en considération ses impôts. C'est le principe du rendement « net-net » ou net de fiscalité : il prend en compte les charges fiscales supportées par l'investisseur, c'est-à-dire l'imposition des revenus fonciers. Mais ce n'est pas tout puisque les avantages fiscaux sont également retenus dans le calcul. Ainsi, un investisseur en dispositif Pinel qui bénéficie d'une réduction d'impôt sur le revenu étalée sur six, neuf ou douze ans intègre cet avantage fiscal à son calcul. Même chose pour un bailleur qui a opté pour le régime de la nouvelle loi Cosse et ses multiples déductions fiscales.

Compte tenu des spécificités de cette méthode de calcul de la rentabilité, il n'existe pas de formule de calcul à proprement parler : tout dépend du profil fiscal du bailleur, qui peut évoluer dans le temps, et des éventuels avantages fiscaux octroyés par l'investissement. ■

NE PAS NÉGLIGER LES CHANGEMENTS DE LOCATAIRE ET LA VACANCE LOCATIVE

Les méthodes de calcul ne prennent pas en compte le risque de vacance locative, c'est-à-dire la possibilité que le bien reste inoccupé pendant plusieurs semaines ou mois en l'absence de locataire. Or, sans locataire, pas de loyer et donc moins de rentabilité. Reprenons l'exemple de départ : avec 12 mois de loyer, le rendement brut atteint 4,80%. Mais si le bailleur perd deux mois de loyer après le départ d'un locataire, il descend à 4% brut et 2,28% net de frais et charges. Avant de se lancer, mieux vaut donc savoir combien rapporterait l'investissement en cas de vacance plus ou moins prolongée.