

ASTUCES POUR BOOSTER SA RENTABILITE

Avant de vous donner quelques conseils, voici un rappel du mode de calcul de la rentabilité et des différents taux à ne pas confondre.

Le taux brut :

Pour avoir une rapide idée de l'intérêt d'un investissement locatif par rapport à un autre. On prend en compte le montant de l'achat : le prix d'acquisition, les frais de notaire et l'estimation des travaux.

(Montant du loyer x 12 mois) / par le montant de l'achat x 100

Exemple : Pour un achat de 100 000 euros par exemple avec un futur loyer de 700 euros :
 $700 \times 12 = 8\,400$ euros / $100\,000$ euros x 100 = 8,4% de rentabilité.

Le taux net :

Il faut inclure dans le prix d'achat toutes les charges et frais annexes : assurances, charges locatives, de copropriété, taxe foncière. Ce taux est plus bas mais plus précis que le brut.

((Montant du loyer x 12 mois) - (les charges locatives)) / par le prix d'achat x 100

Exemple : Pour un achat de 100 000 euros par exemple avec un futur loyer de 700 euros :
 $700 \times 12 \text{ mois} = 8\,400$ euros

Il faut déduire les charges (taxe foncière, charges de la copropriété, d'assurances ou de gestion).

Exemple de charges à additionner :

- 700 euros de charges de copropriété annuelles non-récupérables,
- 900 euros de taxe foncière,
- 300 euros de réparations locatives,
- 100 euros PNO = 2000 euros.

Soit : $(8\,400 - 2\,000) / 100\,000 \times 100 = 6,4\%$ de rentabilité.

Le taux net net :

Calcul final après calcul de l'impôt. Pour ne pas perdre tous les bénéfices de votre rentabilité, il vous faudra faire attention à la fiscalité de votre investissement locatif.

Cela dépendra très fortement de votre montage financier (investissement en nom propre ou en SCI).

1- Passer du nu au meublé :

L'amélioration sera financière à plusieurs titres :

- Vous pourrez augmenter le prix du loyer, de 10 à 15 % en moyenne soit environ 50 € par mois. Ce qui représente une augmentation de 600€ par an et par bien.
- Vous augmenterez également améliorer votre fiscalité. En passant à la location meublée, vous percevrez des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non plus des revenus fonciers. Les BIC font d'ailleurs l'objet d'une déclaration spécifique et que nous détaillons dans notre dossier : « Déclaration BIC : régime et formulaire ». L'abattement sera de 50 % au micro-BIC au lieu de 30 % au micro-foncier.

Si vous êtes en copropriété, il vous faudra d'abord vous assurer que cela soit autorisé.



2- Passer de la location meublée à la colocation meublée :

Même si bon nombre d'investisseurs sont intéressés par la colocation, certains hésitent encore. La colocation n'attire pas exclusivement que des étudiants, les jeunes actifs manifestent un grand intérêt pour ce mode de vie collectif, propice aux relations sociales, surtout après une année aussi difficile. En effet, les contrats de travail précaire, la solitude, les loyers élevés, l'envie d'un appartement plus grand poussent de nombreuses personnes à envisager la colocation.

Dans les zones tendues où il est parfois trop compliqué de se loger, la colocation concerne un public plus large que seulement les jeunes et les étudiants.

L'avantage principal est bien sur l'augmentation conséquente du loyer.

Pour un T4, le loyer moyen en France est entre 550 € et 750 € par mois. Si vous louez les 3 chambres individuellement, le prix sera entre 350 € et 400 €. En résumé, grâce à la colocation :

- Pour un T4 à 550 € par mois, vous pourrez obtenir 1 050 € de loyers,
- Pour un T4 à 750 € par mois, vous pourrez obtenir 1 200€ de loyers.

Un argument de plus pour vous rassurer, même si vous ne trouvez que 2 colocataires, vous serez toujours au-dessus des revenus locatifs du meublé classique.

Un dernier avantage que vous confirmerons de nombreux investisseurs qui font de la colocation, ce sont souvent les colocataires qui trouvent un remplaçant quand une personne s'en va. En effet, ils préfèrent trouver quelqu'un avec qui ils ont envie de vivre plutôt que choisi et imposé par le propriétaire. Il devra bien sûr valider les dossiers, mais il n'aura pas besoin de lancer des recherches la plupart du temps.

Si vous avez un logement en location nue, vous pouvez également passer à la colocation meublée si votre étude de marché vous confirme qu'il y a de la demande. L'augmentation au de rentabilité n'en sera que plus importante.



3- Passer du meublé à la LCD :

Votre logement meublé sera bientôt libre et vous souhaitez essayer la location courte durée.

Le tarif des nuitées dépendra de l'offre sur le secteur, de la qualité de votre offre, de la localisation...

Pour calculer la rentabilité d'un logement loué en LCD on se base généralement sur 20 nuitées. Avec cela, la rentabilité augmente significativement mais vous atteindrez peut-être un taux de remplissage plus élevé !

Les logements LCD attractifs permettent de doubler la rentabilité. Cela demande un peu de temps pour mettre l'automatisation en place mais une fois cette étape franchie ce ne sera pas plus difficile que de gérer une location classique.

Pour exemple : dans les deux tableaux ci-dessous, vous pourrez voir le même projet estimé en location meublée classique et en LCD.

G CALCUL DE RENTABILITÉ		G CALCUL DE RENTABILITÉ	
PROJET Prix d'achat 74900 € Notaire 6292 € Ameublement 4000 € Travaux 53000 €		PROJET 74900 € 6292 € 4000 € 53000 €	
FINANCEMENT Total emprunt 138192 € Durée du crédit 20 ans Mensualité 691 €		FINANCEMENT 138192 € 20 ans 691 €	
CHARGES ANNUELLES Charges de copropriétés 0 € Taxe foncière 1700 € Assurance 300 € Frais divers 0 € Total mensuel 166,67 €		CHARGES ANNUELLES 0 € 1700 € 300 € 0 € Total mensuel 166,67 €	
LOYERS HC T2 500 € T2 500 € TOTAL LOYERS 1000 €		LOYERS HC T2 (45€/nuit sur 20 nuits) 900 € T2 (45€/nuit sur 20 nuits) 900 € TOTAL LOYERS 1800 €	
CASHFLOW Cashflow net 142 € Rentabilité 7,24 % net		CASHFLOW Cashflow net 942 € Rentabilité 14,18 % net	

4- Pour aller plus loin :

Les travaux :

L'optimisation des travaux pourra être un véritable gain de rentabilité. Si vous arrivez à réduire ce coût, notamment sur les biens où l'enveloppe est conséquente, l'économie n'en sera que plus importante. Lors de vos calculs n'hésitez pas à faire plusieurs estimations différentes.

Les places de parkings et garages :

Si votre bien possède un de ces deux atouts, il vous sera possible de les louer à part, notamment dans les villes. Indépendamment il se louera toujours plus cher que s'il est englobé avec un logement.

La division :

Un T4 pourra idéalement être divisé en 2 T2 ou 4 studios dans la mesure du possible. Pour une même surface vos loyers pourront fortement augmenter. N'hésitez pas à consulter notre article « la division partielle et totale ».

<https://www.get-immobilier.fr/wp-content/uploads/2020/11/La-division-totale-ou-partielle.pdf>

Conclusion :

*Vous l'aurez compris, on n'a rien sans rien !
Quelques modifications vous permettront d'augmenter votre rentabilité.
Avec une location nue votre rentabilité potentielle est au minimum de sa
capacité. Même si elle est déjà honorable et satisfaisante ainsi, vous pourrez
l'optimiser en appliquant une de ces options ! 😊*