

COMMENT CALCULER LA RENTABILITE

Pour tous les investisseurs confirmés, la rentabilité et son calcul n'ont plus aucun secret.

Cependant parmi nos abonnés certains sont novices et nous sommes là pour les aider au mieux à se lancer dans l'investissement.

Pour pouvoir envisager l'achat ou non d'un bien, il est primordial de pouvoir estimer sa rentabilité potentielle.

PROJET	
Prix d'achat	107000 €
Notaire	8988 €
Ameublement	0 €
Travaux	40000 €

FINANCEMENT	
Total emprunt	155988 €
Durée du crédit	20 ans
Mensualité	779,94 €

CHARGES ANNUELLES	
Charges de copropriétés	0 €
Taxe foncière	375 €
Assurance	500 €
Frais divers	0 €
Total mensuel	72,92 €

LOYERS HC	
Appartement T3	500 €
Local commercial	257 €
Appartement T3	500 €
Appartement T2	400 €
TOTAL LOYERS	1657 €

CASHFLOW	
Cashflow net	804 €
Rentabilité	12,19 % net

Différencier le brut et le net :

Le calcul du rendement brut :

Cela vous permet d'avoir une rapide idée de l'intérêt d'un investissement locatif par rapport à un autre. On prend seulement en compte le prix d'acquisition, les frais de notaire ainsi que d'éventuels coûts de travaux (si vous devez en réaliser avant de le mettre en location, comme par exemple changement des huisseries pour 15 000 euros). Vous obtenez le montant de l'achat.

Ce montant sera divisé par le prix des loyers annuels multipliés par 100 :

$$\text{(Montant du loyer x 12 mois) x 100 / par le montant de l'achat}$$



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

Le calcul du rendement net :

Pour le calcul net, il faut inclure dans le prix d'achat toutes les charges et frais annexes : assurances, charges locatives, charges de copropriété s'il y en a, taxe foncière.

Ce qui vous donnera un taux différent, forcément plus bas mais plus précis que celui obtenu grâce au précédent calcul de rendement brut.

La formule de calcul du rendement net locatif

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

Exemple : Pour un achat de 100 000 euros par exemple avec un futur loyer de 700 euros :
 $700 \times 12 \text{ mois} = 8\,400 \text{ euros}$ vous obtiendra le montant du loyer annuel duquel il vous faudra 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 d'assurance loyer impayé.

Soit 2000 euros. Soit : $8\,400 - 2\,000 \times 100 / 100\,000 = \underline{6,4\%}$ de rentabilité.

Ce qui vous donne un taux de 2 points inférieur pour le rendement net par rapport au brut. C'est pourquoi il est important de savoir de quel type de rentabilité il s'agit lorsque l'on vous parle de rentabilité.

De plus, si votre bien sera géré par une agence, il vous faudra également ajouter ces frais dans votre calcul.

Le rendement locatif net net :

Le « second » net signifie après calcul de l'impôt. C'est un calcul que vous êtes seul (avec votre comptable ou conseiller fiscaliste) à pouvoir faire.

Pour ne pas perdre tous les bénéfices de votre rentabilité, il vous faudra faire attention à la fiscalité de votre investissement locatif.

Pour connaître votre rendement net-net, tout dépendra du régime de vos revenus fonciers et de votre tranche imposable : votre bien est déclaré en LMNP, LMP, SCI ou encore micro foncier, réel, micro BIC...

Sans oublier les dispositifs fiscaux dont vous pouvez peut-être bénéficier si vous avez effectué un investissement en Denormandie ou en Cosse par exemple.

Attention à la vacance locative :

En effet, votre rentabilité dépend du montant annuel des loyers, si vous rencontrez des périodes de vacances locatives votre rentabilité en sera forcément impactée.

C'est pourquoi de nombreux investisseurs préfèrent acheter des immeubles de rapports : un mois de vacance locative sera moins pénalisable sur l'ensemble des loyers que lorsque vous percevez un seul loyer, soit aucune rentrée d'argent quand le bien n'est pas loué. Mieux vaut donc anticiper ces frais et prévoir une épargne de sécurité qui permettra de rembourser le prêt le temps de retrouver un locataire.

Vous pourrez faire une estimation de rentabilité un peu pessimiste en envisageant le montant annuel des loyers moins un mois.

Conclusion :

Nous savons que certains puristes veulent absolument tout intégrer dans leur tableau de rentabilité, mais il faut éviter de tomber dans les extrêmes.

Les charges les plus importantes et récurrentes devront être prises en charges.

N'hésitez pas trop longtemps ; si la rentabilité doit être au rendez-vous,

prenez à l'action !