



Acheter un appartement dans le but de devenir bailleur, c'est bien ; savoir définir combien cela va vous rapporter, c'est mieux.

**O**n ne peut pas dire que l'investissement locatif ait été si touché par la crise en 2009. Selon la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC) et avant publica-

tion des chiffres officiels fin mars, sur les 105.000 ventes de logements neufs, 65.000 biens environ ont été commercialisés en logement locatif. Des chiffres éloquentes qui donnent envie de se lancer ? Pourquoi pas... à

condition de ne pas foncer tête baissée et de savoir comment mesurer le retour sur investissement. Car le locatif, comme tout investissement, possède ses avantages, ses inconvénients et ses risques qu'il faut prendre en considération dès le départ.

## Zoom sur les rentabilités

Maintenant que vous savez calculer la rentabilité brute de votre investissement locatif, encore faut-il connaître les taux moyens pour pouvoir



vous y retrouver et vous situer tant bien que mal dans ce dédale de chiffres. En raison du prix des loyers élevés et du foncier relativement cher, la

région parisienne ainsi que les centres-villes de Lyon et Toulouse, par exemple, affichent des rentabilités brutes de l'ordre de 2,5 à 3,5%. Sur le reste de l'Hexagone, ce taux peut s'envoler jusqu'à 4%.

## Vision globale

L'objectivité... est la clé de la réussite en investissement locatif. Quand on achète pour louer, il convient d'avoir une vision générale non seulement du coût global de l'acquisition, autrement dit le prix du bien immobilier, le montant de la transaction, les intérêts d'emprunt, mais aussi des revenus générés par la



## Notre Expert

**Christophe du Pontavice, directeur associé**  
**EffiCity**

**Pouvez-vous nous présenter le premier outil de simulation patrimonial que vous avez créé en association avec Boursorama ?**  
*EffiCity et Boursorama se sont associés pour créer un outil permettant d'évaluer son patrimoine financier et immobilier. L'outil patrimonial EffiCity-Boursorama permet de lister son actif et son passif (valeurs de ses biens immobiliers, placements, liquidités d'une part et crédits immobiliers ou dettes d'autre part) et d'en avoir une visibilité immédiate sur la même interface. Les valeurs financières sont actualisées en temps réel et les prix de l'immobilier mensuellement. La valorisation des placements est assurée par Boursorama et l'estimation immobilière par EffiCity. Il s'agit*

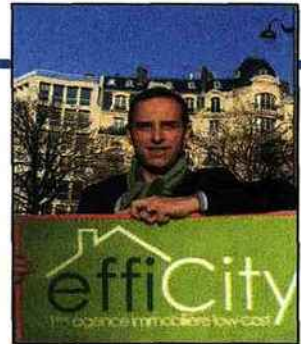
*d'avoir une visibilité globale sur son patrimoine.*

**Le calcul des prix de l'immobilier est complexe puisque chaque zone géographique est un marché différent avec des prix au mètre carré variables. Quelles sont les zones dans l'Hexagone qui permettent un bon retour sur investissement ?**

*La tendance des prix immobiliers actuelle est très représentative. L'année 2009 a été très franchement baissière mais moins longtemps que prévu. Si l'on calcule le prix de revient global d'un investissement immobilier, c'est-à-dire les prix de l'immobilier et les charges d'emprunt, le pouvoir d'achat a cru au cours de l'année 2009 sur toutes les zones. Il a par exemple grimpé de*

*15,8% à Paris et de 17,3% à Lyon. Dans certaines grandes villes de la banlieue parisienne, il a carrément explosé, comme à Saint-Denis où sa hausse a atteint 46% ! Cette combinaison "prix immobilier en baisse/taux en baisse" a entraîné le retour des investisseurs sur le marché immobilier ancien. On peut noter également que les prix immobiliers, sur certaines zones, sont repartis à la hausse. Ces zones sont globalement structurellement un bon retour sur investissement. Elles sont plus actives que les autres, présentent souvent un déficit d'offres par rapport à la demande. L'exemple le plus typique est Paris. Mais on peut donner également le centre de grandes agglomérations comme Lyon, Lille, Nantes et Nice.*

**Enfin, aujourd'hui, investir dans le locatif, est-ce un investissement**



**rentable à court, moyen ou long terme ?**  
*L'investissement immobilier est un placement long terme et il est peu probable de le rentabiliser sur le court terme ! D'une part, les coûts de transaction sont élevés (frais de notaire autour de 7%) et il faut les amortir dans la durée. D'autre part, un bien immobilier est moins "liquide" qu'une action : on ne peut pas décider de le vendre le matin et l'avoir vendu le soir. C'est un investissement qui a les défauts de ses qualités puisqu'il est moins soumis aux variations brutales des valeurs comme peut l'être la Bourse et propose un sous-jacent plutôt stable permettant d'emprunter pour investir. Cela est d'autant plus vrai en ce moment où les taux d'intérêts sont bas.*

mise en location ainsi que des charges supportées par le bailleur. D'autant que ces dernières sont nombreuses... et souvent mal appréhendées !

Entre la taxe foncière (le tristement célèbre impôt des propriétaires), les assurances propriétaire non occupant (à partir de 50 euros par an environ en fonction du

nombre de pièces et de la superficie du logement), des éventuels frais de gestion (si vous ne souhaitez pas être le gestionnaire direct), des charges dites de maintenance du bien, des travaux à prévoir dans l'appartement au cours de sa détention (attention plus le logement est ancien, plus le budget «réfection» risque d'être élevé), des

travaux de copropriété votés en assemblée générale et des charges de copropriétés (à payer chaque mois ou chaque trimestre), il est clair que le rendement d'un investissement locatif ne se résume pas aux loyers. Il faut tout calculer afin de mesurer précisément le retour sur investissement et connaître le temps ainsi que

les efforts nécessaires pour atteindre ses objectifs. Et il en faut généralement du temps ! Car ce n'est un secret pour personne, afin d'être rentable, l'immobilier locatif se pense de préférence sur le long terme (voir l'interview de Christophe du Pontavice, directeur associé EffiCity, agence immobilière low cost créée en avril 2007).

## La rentabilité brute

N'espérez pas calculer exactement la rentabilité réelle de votre investissement immobilier, c'est peine perdue. Trop de données entrent en compte. En revanche, rien ne vous empêche de vous faire une idée approximative en définissant ce que l'on appelle la rentabilité brute.

Utilisée par les agents immobiliers et promoteurs, elle est particulièrement facile à comprendre et à calculer. Il suffit de diviser le loyer annuel envisagé par le prix d'acquisition du bien (à savoir le crédit, les frais de notaire et ceux d'agence) et

de multiplier le total par 100 pour obtenir le taux en pourcentage. Mais, attention à ne pas vous faire avoir car cet argument de vente souvent mis en avant peut être trompeur puisqu'il ne tient compte ni des charges ni des impôts ! C'est donc un simple indicateur qui permet certes de comparer efficacement des biens immobiliers mais qu'il faut manier avec précaution.

## La rentabilité nette

Si Madame est bien plus compliquée que sa petite sœur, elle offre l'avantage d'être plus proche de la réalité. Son calcul se base non seulement sur le loyer annuel et le prix d'acquisition mais aussi sur les frais liés à l'entretien et la gestion du bien à savoir la taxe foncière (8% environ du loyer annuel), les charges non récupérables auprès du locataire, les travaux d'entretien courants, les frais de gestion (si vous ne souhaitez pas gérer vous-même le locataire, ils s'élèvent jusqu'à 10% du loyer

## À savoir

L'occupation du logement étant primordial quand il est question de retour sur investissement, il ne faut pas négliger ce point de détail lorsque vous mesurez le taux de rentabilité. Ne minimisez pas le taux de vacance du bien qui avoisine en moyenne les 5% sur 20 ans.

annuel), les assurances loyers impayés (3 à 4% du loyer annuel)... Pas de panique ! Certains sites Internet sont enclins à vous venir en aide et à vous dépêtrer de ces calculs en prenant en compte les 4 critères suivants : prix d'achat, loyers annuels, charges annuelles et taxe foncière. Il vous suffit de taper «calcul de la rentabilité nette d'un investissement locatif» dans le moteur de recherche pour profiter des avantages mathématiques de ces sites Web.

Pour conclure, et vous l'aurez compris à la lecture de ces pages, il est difficile de calculer le retour sur investissement. L'important est de bien avoir en tête une vision globale de l'investissement, de s'être adonné aux calculs de rentabilité brute et nette, et de bien savoir dès le départ qui l'on souhaite viser comme locataire. L'achat du bien ainsi que son emplacement en dépendent directement : le studio ou le petit F2 destiné aux étudiants sera situé à proximité de la fac tandis qu'un F3 attendant la venue d'un couple avec ou sans enfants se trouvera de préférence près d'une école et du centre-ville. Il ne faut pas perdre de vue que pour être rentable et offrir un bon retour sur investissement, le logement doit avant tout être occupé donc attractif.

Marie Guyader

## Idées reçues

Qui n'a jamais entendu dire que les petites surfaces type studio et F2 étaient plus rentables que les grandes ? Une idée reçue qui a la vie dure encore aujourd'hui. Et pourtant, si le studio se loue plus cher au mètre carré, il est d'une part plus coûteux à l'achat (notamment dans le neuf) et d'autre part bénéficie d'un turnover fréquent (en raison du type de

locataires, souvent étudiants). Or qui dit turnover fréquent, dit petits travaux à chaque renouvellement et portemonnaie à ouvrir régulièrement ! De leur côté, les appartements de type F3 et F4 ont l'avantage de gagner en stabilité en attirant un éventail plus large de locataires (du couple sans enfants à la petite famille) et de propriétaires en cas



de revente. Enfin, si votre objectif est de viser la meilleure rentabilité, il est vivement conseillé de vous tourner vers les résidences de services, quelles soient destinées aux étudiants, aux personnes âgées ou au tourisme, et d'opter ainsi pour le régime bien spécifique de loueur en meublé non professionnel (LMNP).