

Investissement immobilier : bien évaluer la rentabilité de son bien



Conditions d'accès au financement, contraintes de rénovation énergétique, prix forts, autant de facteurs qui ont obligé certains Français à reporter leur projets immobilier. Pourtant, l'investissement dans la pierre n'en demeure pas moins une stratégie intéressante. Pour se lancer, il est primordial de se poser les bonnes questions. Orpi, premier réseau immobilier en France* délivre ses conseils pour un investissement sans fausse note !

1. Calculer la rentabilité nette grâce à ses charges déductibles

Pour calculer la rentabilité d'un bien immobilier, le premier indicateur est la somme des charges déductibles. Avant de se lancer, il convient de se renseigner sur l'ensemble des dépenses de réparation et d'entretien qui permettent de remettre ou de maintenir le bien immobilier en bon état ; les charges de copropriété (sauf celles récupérables auprès du locataire) ; la taxe foncière ou encore l'assurance loyers impayés.

Si les investisseurs pensent souvent à calculer le rendement brut annuel de leur bien, en rapportant le revenu annuel locatif au prix d'achat du bien, c'est bien la rentabilité nette qui permettra d'évaluer de façon plus précise sa performance. En effet, il est essentiel d'intégrer dans ses calculs toutes les charges en soustrayant aux recettes locatives annuelles les éventuels travaux ou réparations, la taxe foncière, les charges de copropriété, les frais de gestion locative, les frais d'assurance ou encore intérêts de l'emprunt etc.

L'avis de l'expert

"La rentabilité d'un investissement immobilier dépend de plusieurs facteurs clés, plus ou moins variables, qui ne sont pas liés uniquement à la typologie du logement : la localisation géographique du bien, mais également les fluctuations de la conjoncture économique, ou encore les tendances démographiques. Finalement, ce n'est qu'au moment de revendre son bien qu'il sera possible d'établir une rentabilité précise et exacte de son investissement. Un investissement immobilier doit se penser sur le long terme !"

Patrice Petit, Responsable administration des biens chez Orpi France

2. Optimiser la rentabilité dans le temps



Une fois son investissement réalisé et son rendement estimé, quelques astuces existent également pour améliorer sa rentabilité :



Choisir le bon régime d'imposition : il existe deux régimes d'imposition, le régime réel et le régime micro-foncier. **Le premier**, permet au propriétaire de déduire du montant des loyers perçus les charges engagées pour la gestion du bien immobilier. **Le régime micro-foncier**, pour les propriétaires qui perçoivent des revenus locatifs annuels inférieurs à 15 000 euros (soit des loyers mensuels inférieurs à 1 250 euros), permet à celui-ci de bénéficier d'un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers déclarés.



Optimiser la gestion locative en prêtant bien attention à choisir des locataires solvables et fiables, en vérifiant attentivement les dossiers, en réalisant des contrats de location complets et en ajustant les loyers en fonction du marché local et de l'inflation, tout en respectant les plafonds légaux. Un agent immobilier peut évidemment aider dans ces tâches, en apportant son expertise et en assurant une gestion professionnelle et efficace.



Renégocier son prêt immobilier : En gardant un œil sur le marché, il peut être avantageux de solliciter auprès de la banque une révision de son taux, si les taux d'intérêts initiaux sont particulièrement éloignés du taux pratiqué actuel.



Choisir son type de location : En effet, un appartement proposé à la location meublée étant directement prêt à l'emploi, son loyer sera plus élevé que celui d'une location vide. Aussi, la location meublée offre des avantages fiscaux spécifiques grâce au régime micro-BIC, qui permet un abattement forfaitaire de 50% sur les revenus locatifs. Néanmoins, la location meublée implique souvent plus de contraintes que la location nue (coûts de remplacements, réparation, frais de mise en location plus fréquents, etc...).

Exemple :

Dans le cas d'un appartement de 45m2 dans le centre de Tours :

| | |
|---|-------------|
| Prix du bien incluant toutes les charges (intérêts, frais d'agence et de notaire, etc...) | 152 126 € |
| Loyer mensuel incluant les charges | 7 980 €/an |
| Charge d'entretien de l'appartement et de copropriété | 940 €/an |
| Taxe foncière | 916 €/an |
| Frais de gestion immobilière | 574,56 €/an |
| Assurance loyers impayés | 199,50 €/an |

La rentabilité nette du bien est de **3,517 %** avant impôt.

En France, une rentabilité nette de 3 à 5 % pour des biens résidentiels situés stratégiquement est généralement un bon objectif.

*À propos de Orpi

Avec plus de 1 350 points de vente et 9 000 collaborateurs, Orpi est aujourd'hui un acteur incontournable et est le leader de son secteur en nombre de points de vente. Créé en 1966 à l'initiative de plusieurs agents immobiliers qui décident de mettre en commun leur fichier de biens, Orpi est le premier réseau historique immobilier en France. La singularité d'Orpi réside dans son organisation en coopérative. Ce sont plus de 1 200 associés qui partagent les valeurs coopératives de partage, de solidarité, d'engagement. Orpi se positionne comme facilitateur de projets pour ses clients vendeurs, acquéreurs, bailleurs, locataires, syndic de copropriétés. Retrouvez Orpi sur LinkedIn et Twitter. Retrouvez Guillaume Martinaud sur LinkedIn.

orpi.com



Contacts médias



T: 01 45 63 12 43

Juliette Thery - 06 98 45 13 28 - j.thery@monet-rp.com
Anne-Lise Le Vaillant : 06 45 68 14 30 - al@monet-rp.com
Peter Even : 06 29 73 17 56 - pe@monet-rp.com