

Comment calculer correctement votre rendement?

Lorsque l'on est propriétaire, les frais s'accumulent. En tant que bailleur d'un immeuble, vous devez impérativement déduire vos dépenses des loyers perçus avant d'évaluer la rentabilité nette de votre investissement.

MATHILDE RIDOLE



© SAMMY SLABINCK

Monter un plan financier en béton est un vrai plus pour l'investisseur immobilier. Cela lui permet d'ouvrir plus facilement les vannes des banques, mais aussi de se garantir un rendement conforme à ses attentes, une fois son immeuble loué.

Mais la hausse des taux d'intérêt, combinée aux prix relativement stables de l'immobilier, implique d'affiner ses calculs. Pour savoir ce qu'un investissement vous rapportera, il faut procéder en deux étapes.

1 LE RENDEMENT BRUT

Le rendement brut est déterminé par le rapport entre le loyer annuel et le prix d'achat total, donc le prix de vente ainsi que les frais annexes (droits d'enregistrement, frais de notaire, prix des travaux éventuels...). Par exemple, pour un appartement de 400.000 euros (prix d'achat de 350.000 euros + frais de 50.000 euros), qui rapporte un loyer de 1.200 euros par mois, soit 14.400 euros/an, le rendement brut s'éleva à 3,6% (14.400/400.000).

2 LE RENDEMENT NET

Le rendement net, quant à lui, «ne se calcule pas selon une formule toute faite», indique Nicolas Jacquet, fondateur de la société de conseil en investissement immobilier OWN Group. Il correspond au rendement brut duquel sont déduits des frais, charges et impôts liés à l'immeuble, qui ne peuvent pas être facturés au locataire. En outre, leur montant dépend «de paramètres propres au bien et parfois, au choix du propriétaire», ajoute le conseiller.

• Fiscalité

Parmi ces frais, on retrouve, pour chaque immeuble, le précompte immobilier annuel (calculé sur base du revenu cadastral indexé) ou encore, la taxation des revenus immobiliers, soit sur base du revenu cadastral, soit sur base des loyers réellement perçus ou, si vous détenez une grande quantité d'immeubles, sur vos revenus professionnels (lire en page 62).

• Assurances

La prime d'assurance-incendie est aussi à charge du propriétaire, même si le locataire est obligé d'en souscrire une en Wallonie et en Flandre. Les frais liés à l'entretien et à la maintenance du bien s'ajoutent au calcul. Seul l'entretien quotidien du bien (réparation d'un interrupteur, d'une poignée de porte, d'un joint sanitaire, du détartrage d'un robinet et autres entretiens obligatoires) est à charge du locataire.

• Travaux

Les travaux plus lourds, comme le remplacement d'une chaudière, d'un ascenseur dans les communs, des châssis, d'une toiture, ou encore des problèmes d'humidité ou de vétusté sont aussi assumés par le propriétaire. Leur montant peut être très élevé. Par exemple, un ascenseur coûte souvent plus de 30.000 euros. Il est donc d'autant plus important, avant de se lancer dans un achat, de prendre connaissance des trois derniers procès-verbaux des précédentes assemblées générales de copropriété, afin d'y repérer les éventuels travaux soulevés.

Pour calculer le rendement net, il faut également tenir compte d'une estimation de vide locatif. Ce vide représente les mois de loyers perdus lorsque le bien est inoccupé, alors que vous devez continuer à rembourser votre emprunt.



L'ESSENTIEL

- Le rendement d'un investissement immobilier ne dépend pas uniquement du prix d'achat et du loyer. La plus-value après la vente offre également un rendement supplémentaire.

• Vide locatif

En moyenne, les banques évaluent le vide locatif à 20% des revenus locatifs. Ces retards de paiement influencent le rendement. Tant en raison du manque à gagner, qu'en raison des procédures enclenchées pour recouvrer les impayés, voire expulser un locataire. Mais Nicolas Jacquet relativise. «Anticiper le vide locatif relève de l'extrême prudence, mais cela n'a pas toujours lieu d'être lorsque le bien est très liquide», confie-t-il. «Certains logements, lorsqu'ils sont très bien situés et lorsqu'ils répondent à une demande très large, ne

subissent presque jamais de vide locatif», ajoute-t-il.

• Gestion locative

Si le bailleur décide de mettre son bien en gestion locative et/ou de le louer via une agence immobilière, il faut également déduire ces coûts du rendement brut. Passer par une agence immobilière coûte en principe un mois de loyer. La gestion locative coûte quant à elle entre 8 et 10% des loyers.

DEUX CAS CONCRETS

La société de conseil en investissement BuyerSide a évalué le rendement d'un investisseur qui achète un appartement neuf ou existant d'une chambre dans la commune d'Ixelles.

L'appartement neuf, qui est encore en construction, est affiché au prix de 338.500 euros, alors que l'ancien coûte 285.000 euros. Dans notre exemple, l'investisseur parvient à négocier 10% du prix. «Ce n'est pas toujours le cas, ce taux peut varier, par exemple à 5% du prix. Le vendeur (particulier ou promoteur, NDLR) peut aussi parfois être inflexible. Dans ce cas, aucune marge de négociation ne sera possible. Dans le contexte actuel, les promoteurs ont plus de mal à écouler les ventes, il y a donc un peu plus de marge», rassure Nicolas Vincent, cofondateur de BuyerSide.

La TVA à 21% s'applique sur le neuf, tandis que des droits d'enregistrement de 12,5% seront à payer sur le bien existant. Concrètement, avec les frais de notaire et quelques petits travaux pour le bien plus ancien, le prix d'achat total s'élève dans son cas à 296.127,50 euros. L'appartement neuf coûtera quant à lui quelque 75.000 euros de plus à l'investisseur (371.673 euros).

Sur base d'un loyer mensuel de 1.250 euros pour un bien neuf (un prix justifié par un meilleur PEB, des finitions plus récentes, etc.) et de 1.050 euros pour un bien existant, les rendements bruts s'élèveront respectivement à 4,04% pour le neuf, et à 4,25%. «La fiscalité et le prix d'achat creusent l'écart entre les rendements, tandis que les loyers les rééquilibrent», analyse Nicolas Vincent.

La différence de rendement est encore plus minime sur le rendement net. «Les assurances sont identiques, mais les frais an-

nuels et les frais de maintenance sont plus élevés pour l'existant. Par contre, le revenu cadastral, et donc le précompte immobilier, sont souvent moins élevés pour l'ancien que pour les nouvelles constructions, ce qui équilibre également le rendement», explique le conseiller. De fait, le rendement net du bien existant s'élève à 3,66%, tandis que le neuf affiche un rendement de 3,56%.

Le neuf a l'avantage de répondre aux prochaines normes concernant les per-

formances énergétiques (PEB), puisque le résidentiel devra afficher une neutralité carbone à l'horizon 2050. «Mais actuellement, c'est surtout le locataire qui profite d'une bonne performance énergétique, puisque c'est lui qui paie les factures de chauffage et d'électricité», pointe Nicolas Vincent. «C'est donc un choix propre au propriétaire qui veut être tranquille pour les années à venir, ou qui est conscient qu'il devra un jour réaliser des travaux.» ■

L'ÉCART DE RENDEMENT ENTRE LE NEUF ET L'ANCIEN SE RÉSORBE

	Ancien mais rénové	Neuf
CARACTÉRISTIQUES		
• Surface	46m ²	47m ²
• Type	1 chambre	1 chambre
• Taxes	12,50%	21%
• Prix demandé	285.000€	338.500€
• Localisation	Ixelles, proximité rue Kindermans	Ixelles, proximité rue de l'Abbaye et rue Van Eyck
PRIX		
• Prix négocié	256.500€	304.650€
• Frais d'achat (TVA)	(12,5%) +32.063€	(21%) +63.977€
• Frais de notaire + divers	(1%) +2.565€	(1%) +3.047€
• Travaux	+5.000€	0€
Prix total	296.128€	371.673€
HYPOTHÈSES		
• Loyer par mois	1.050€/mois	1.250€/mois
• Loyers annuels bruts	12.600€	15.000€
• Frais annuels*	-1.750€	-1.750€
-Assurance	250€/an	250€/an
-Précompte immobilier	1.000€/an	1.200€/an
-Frais de maintenance	500€/an	300€/an
Loyers annuels nets	10.850€	13.250€
RENDEMENT		
• Rendement brut	4,25%	4,04%
Rendement net	3,66%	3,56%

Source: BuyerSide * Tous les frais non facturés aux locataires.