LA NEWSLETTER D' EQUANCE MIDDLE EAST

Investissement locatif : méfiez-vous du rendement brut !

Rendement brut, rendement net, rentabilité, retour sur investissement... Les indicateurs qui doivent permettre de dénicher le bon logement locatif sont nombreux et parfois trompeurs. Conseils avisés avant un investissement que vous pourriez regretter.

Le rendement :

le brut est à l'immobilier locatif ce que le seul taux d'intérêt est à l'emprunt immobilier : le chiffre dont tout le monde se vante mais qui donne au final une image assez partielle et donc partiale du sujet. Tout comme une assurance emprunteur très chère peut ruiner un taux d'intérêt compétitif, des coûts annexes prohibitifs peuvent transformer une rentabilité brute séduisante en rentabilité nette peu reluisante.

Rappelons que la rentabilité brute d'un logement correspond au loyer annuel escompté rapporté au montant de l'acquisition (immobilier + frais de notaire et de garantie bancaire 10 % environ). Et comme pour un salaire, ce chiffre net est beaucoup plus faible puisque l'on a déduit des loyers encaissés un ensemble de charges : les frais de gestion locative, l'assurance PNO, les dépenses d'entretien (rafraichissement, réparations), les charges de copropriété, la taxe foncière.

A titre indicatif , les loyers libres (indice IRL) ont augmenté que de 11.7 % entre le T1 2010 et le T3 2021 donc sur une période de 10 ans (indice IRL T1 2021 117.81 et le T3 2021 indice IRL 131.67) source anil. Sans compter l'encadrement des loyers fixé par la loi Alur, qui se généralise à l'ensemble des moyennes et grandes villes Françaises qui ne fait qu'amputer encore le rendement net. D'autre part à titre d'exemple, la taxe foncière d'un T3 de 80 m2 à Lyon était en 2010 de 539€ et en 2021 est à 1068€ soit 98% de hausse sur la même période.

N'oublions pas non plus :

La CFE (cotisation foncière des entreprises) pour le loueur meublé :

Pour information, la CFE est l'une des 2 composantes de la contribution économique territoriale (CET) avec la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). La CFE est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'entreprise dispose de locaux et de terrains.

Les EHPADS et RESIDENCES SENIORS ne sont pas soumis à la CFE, en revanche l'immobilier locatif loué meublé rentre dans le champs d'application . (Réponse ministérielle publiée au JO sénat 03/09/2015 page 2090.)

Sans oublier le joug que fait peser la loi Alur sur les propriétaires Bailleurs :

- Encadrement des loyers depuis 2014
- Caution : montant maximum 2 mois pour les logements meublés et 1 mois pour les logements vides
- Préavis : de 3 mois a été réduit à 1 mois :
  - Pour le logement en zone tenue (1149 communes concernées)
  - Pour les locataires bénéficiant de l'AAH ou du RSA
  - Lors d'une attribution de logement social
  - En cas de mutation du locataire ou de licenciement
  - Si l'état de santé du locataire nécessite qu'il quitte le logement
- Obligation de fournir un dossier de diagnostic technique DDT, complété depuis le 01/06/2020 par un diagnostic bruit
- Sans oublier l'expulsion du locataire en défaut de paiement devenue beaucoup plus compliquée depuis le 1 er janvier 2015

En conclusion :

L'immobilier locatif qu'il soit sous le régime de la location de biens vides ou de la location de biens meublés doit être analysé de façon très précise pour en apprécier **la rentabilité nette** et l'ensemble des risques et contraintes que fait peser la loi Alur sur les investisseurs.

Par ailleurs il existe des véhicules d'investissement basés sur le sous-jacent immobilier (SCPI ou investissement locatif géré Ehpad et résidences séniors) qui vous permettent d'investir en utilisant le levier du crédit avec une rentabilité nette 2 à 3 fois supérieure à celle de l'immobilier locatif classique tout en gommant les contraintes liées à la loi Alur.

De plus ces deux véhicules d'investissement permettent de bénéficier d'une fiscalité totalement maitrisée. N'oublions pas non plus l'investissement en démembrement temporaire de propriété qui vous garantit une rentabilité nette à la signature de l'acte notarié dans un environnement sans aucune contrainte fiscale.

Laurence et Laurent Peney restent à votre disposition pour tout besoin d'information complémentaire

Qui sommes-nous ?

Equance est une société de Conseil en Gestion Privée Internationale proposant des prestations allant du conseil en gestion de patrimoine, au suivi fiscal et à la mise en œuvre de solutions pour le compte de résidents et non-résidents français. La société s'appuie sur un réseau indépendant de consultants en gestion de patrimoine répartis sur le territoire français et dans plus de 50 pays. Forte des 30 ans d'expérience de ses associés, la société s'est imposée parmi les leaders dans les prestations de Conseil en Gestion Privée des Français de l'étranger et comme un acteur alternatif significatif sur le marché national.

Le Groupe EQUANCEConseil en Gestion de Patrimoine - Gestion Privée InternationaleAdhérent de la Chambre Nationale des Conseils en Gestion Patrimoniale (CNCGP)

CIF

Conseiller en Investissements Financiers

COA

Courtier d'Assurance

COBSP

Courtier en Opérations de Banque et en Services de Paiement