

Mon placement immobilier est il rentable ?

Crise financière internationale, marché immobilier déprimé, croissance en berne.
Ne nous laissons pas gagner par le pessimisme !

Les observatoires immobiliers des professionnels FNAIM et de la Chambre des Notaires en ISERE montrent que les prix de l'immobilier ont certes fléchi en 2008, mais nous sommes loin d'un effondrement. De nombreux propriétaires ont préféré renoncer à mettre en vente leurs biens en attendant des jours meilleurs, ce qui a facilité l'ajustement de l'Offre à la contraction de la Demande.

Malgré une conjoncture moins favorable, le marché immobilier conserve des atouts :

- ✚ Les prix redeviennent raisonnables
- ✚ Les banques recommencent à prêter
- ✚ Les taux d'intérêt n'ont jamais été aussi bas
- ✚ Le pack fiscal mis en place en 2007, la loi Scellier fin 2008.

Dans ce contexte, il arrive parfois que certains propriétaires bailleurs s'interrogent sur l'intérêt de conserver leur patrimoine immobilier à usage locatif.

Parce que notre rôle ne se limite pas à la gestion administrative et comptable des biens de nos clients, nous pouvons aussi vous conseiller et vous informer utilement sur la rentabilité réelle de vos placements dans la « pierre ».

Savez vous qu'entre 1998 et 2006 le niveau moyen des prix du marché immobilier en France a progressé de 120 % ?!

Or, si les prix de l'immobilier ont bien amorcé une baisse fin 2008, confirmée début 2009, ils ne font que se réaligner sur le niveau moyen de 2006.

Cette réalité à elle seule vous montre que tous ceux qui ont acheté un logement avant et en cours de cette période ont fait un bon placement sous réserve, bien entendu, d'avoir investi à un prix n'excédant pas la valeur de marché du bien concerné.

Comment évaluer la rentabilité d'un placement immobilier ?

Voici quelques éléments d'appréciation qui vous permettront, peut être, d'y voir plus clair :

- ❖ Calculez votre revenu brut locatif annuel en cumulant les loyers mensuels perçus,
- ❖ Retirez de ce revenu brut les charges de fonctionnement de la copropriété non récupérables sur le locataire et retranchez également la taxe foncière,
- ❖ Il en résulte un revenu annuel net hors frais de gestion, hors frais d'assurance et hors frais financiers éventuels (si vous avez emprunté pour acheter),
- ❖ Faites le rapport entre ce revenu et la valeur « marché » de votre bien locatif, vous obtiendrez alors un taux de rendement à court terme qui vous paraîtra, peut être, médiocre, surtout si vous avez dû supporter des travaux.

En réalité ce calcul de rendement locatif simplifié est beaucoup plus complexe si l'on intègre des travaux, des frais de gestion, des frais d'assurance ou encore des frais financiers qui demeurent liés à la situation particulière de chaque propriétaire bailleur selon qu'il cherche à sécuriser ou non la gestion de son bien ou selon qu'il ait eu besoin d'emprunter ou non pour constituer son patrimoine immobilier.

Mais rassurez vous, l'évaluation du rendement locatif ne se limite pas à ce calcul à court terme !

Un placement locatif, pour être vraiment rentable, doit s'inscrire nécessairement dans une logique de long terme, c'est-à-dire au moins 10 ans. Vous bénéficiez alors pleinement de l'essor du marché immobilier qui vous assure des gains généralement conséquents grâce aux plus values réalisées à la revente. Même si vous devez régler des travaux d'entretien ou d'amélioration pour la bonne conservation de vos biens immobiliers, même si vous devez acquitter un impôt sur la plus value, le résultat est en général très positif comparé à un placement boursier ou financier.

N'oubliez pas également qu'après 15 ans de détention un bien immobilier est totalement exonéré de l'impôt sur la plus value !