



La faible rentabilité de l'investissement locatif privé

Etude réalisée pour Orpi

Décembre 2013

Rédigé par

Nicolas Bouzou

Directeur / fondateur d'Asterès

nbouzou@asteres.fr

Charles-Antoine Schwerer

caschwerer@asteres.fr

Asterès 



Sommaire

Méthodologie	3
La rentabilité locative	5
Le revenu net des loyers	7
Conclusion	9



Méthodologie

Montant des loyers et prix de l'immobilier

Le montant des loyers utilisé dans l'étude est le prix de marché des appartements anciens, c'est-à-dire le prix des loyers qui sont renégociés dans l'année (parce que le bail du locataire arrive à échéance ou parce que le locataire change). Ces prix sont disponibles via l'Observatoire des loyers de l'association d'entreprises Clameur.

Les prix de l'immobilier sont disponibles pour l'année 2013 via les bases de données des notaires.

Estimation des charges

L'estimation des charges qui incombent au propriétaire et la fréquentation du logement sont celles avancées par l'Union Nationale de la Propriété Immobilière (UNPI) : le logement n'est pas loué un mois par an, les frais de gestion et d'assurances, les travaux et les charges irrécupérables de copropriété s'élèvent respectivement à 10%, 10% et 5% du loyer versé.

Par ailleurs, afin d'appréhender la diversité des situations, l'étude avance aussi le cas du logement « rêvé » du propriétaire, qui n'implique aucun travaux, frais de gestion et charges de copropriété, et où le logement est loué toute l'année sans vacance.

Montant de la taxe foncière

Le montant de la taxe foncière a été calculé sur la base des taxes foncières dans les villes de plus de 150 000 habitants. Le montant de la taxe foncière (du département et du bloc communal, hors taxe d'enlèvement des ordures ménagères) par ville a ensuite été pondéré par le poids démographique de chaque ville pour obtenir un taux unique.

En 2012, ce taux s'élevait à 32,5%.

Sur la base de ce taux commun en 2012, 2007 et 2000, les taux annuels entre 1998 et 2013 ont été estimés.

La taxe s'applique à 50% de la valeur cadastrale locative du bien. Nous reprenons ici l'estimation de l'UNPI : la valeur cadastrale locative est estimée identique à la valeur locative de marché.



Méthodologie

Montant des prélèvements sociaux et de l'impôt sur le revenu

Le montant des prélèvements sociaux comprend depuis 1998 et par année, selon les réformes fiscales, la CSG, la CRDS, le prélèvement social, puis à partir de 2004 la contribution au taux de 0,3% et à partir de 2009 la contribution au taux de 1,1%.

Afin de calculer l'impôt sur le revenu qui s'applique à la perception des loyers, un ménage référence a été utilisé : il s'agit d'un ménage composé de deux adultes et de deux enfants à charge, percevant un revenu annuel de 100 000€ et n'étant pas assujéti à l'Impôt de solidarité sur le fortune.

Intérêts d'emprunts et réductions fiscales

Le ménage qui sert de référence à l'étude n'a pas d'emprunt immobilier en cours et ne paye donc pas de charges d'emprunt.

Par ailleurs, il ne bénéficie pas des montages fiscaux, tels le Scellier ou le Duflot, qui portent principalement sur les biens immobiliers neufs.

Calcul de la rentabilité locative nette

Un fois obtenus les revenus nets des loyers par an, de 1998 à 2012, la rentabilité locative nette annuelle est obtenue en divisant chaque année le revenu net des loyers au m² par le prix du m².



La rentabilité locative

En 2013, acheter un bien immobilier pour le louer est à peine plus rentable qu'un placement sur le Livret A

En 2013, la rentabilité locative nette moyenne s'élève à 1,33%. C'est à peine plus élevé que le Livret A, dont le taux est passé de 1,75 à 1,25% le 1^{er} août 2013.

La rentabilité locative annuelle nette comprend ici la totalité des charges qui pèsent sur le propriétaire, à savoir les travaux, les frais de gestion et d'assurance, les charges de copropriété, la taxe foncière, les prélèvements sociaux et l'impôt sur le revenu.

Dans le cas, peu commun, d'un logement qui ne nécessiterait aucun travaux, aucun frais de gestion ou d'assurance et aucunes charges de copropriété, la rentabilité locative nette est en 2013 de 2,1%.

Même dans cette situation rêvée, acheter un bien immobilier pour le louer est moins rentable que la plupart des placements non risqués en assurance-vie.



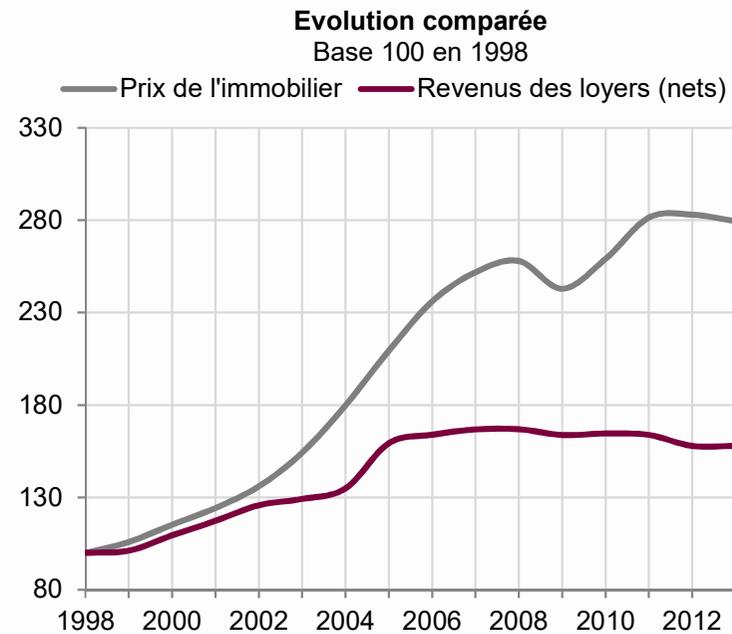
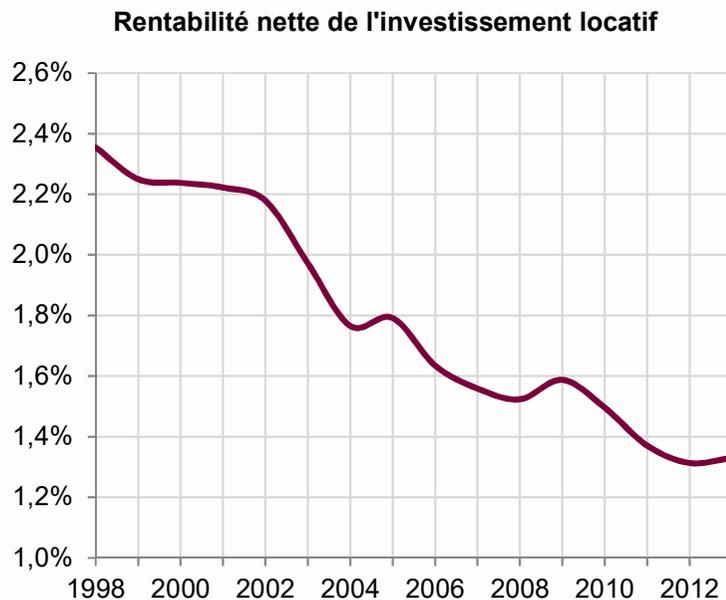


La rentabilité locative

Depuis 1998, la rentabilité locative nette est en baisse

En 1998, la rentabilité locative nette moyenne s'élevait à 2,4%. Elle a continuellement baissé pour atteindre 1,8% en 2005, 1,5% en 2009 et 1,3% en 2013.

Cette baisse est liée à une hausse des prix de l'immobilier plus rapide que celle des loyers. En effet, entre 1998 et 2013, le prix de l'immobilier a augmenté en moyenne de 6,6% par an alors que les loyers de marché augmentaient de 2,9% en moyenne.





Le revenu net des loyers

En 2013, le revenu net annuel moyen des loyers est de 45 euro le m2

En 2013, toutes charges et impôts compris, les bailleurs privés perçoivent en moyenne 45 euro annuel par m2 loué.

Dans le cas d'un logement « rêvé » du propriétaire où les charges sont inexistantes, le revenu net annuel est de 69 euro par m2 loué.

Le loyer perçu sur douze mois est en moyenne en France en 2013 de 151 €/m2.





Le revenu net des loyers

Le revenu net annuel moyen des loyers baisse depuis 2007

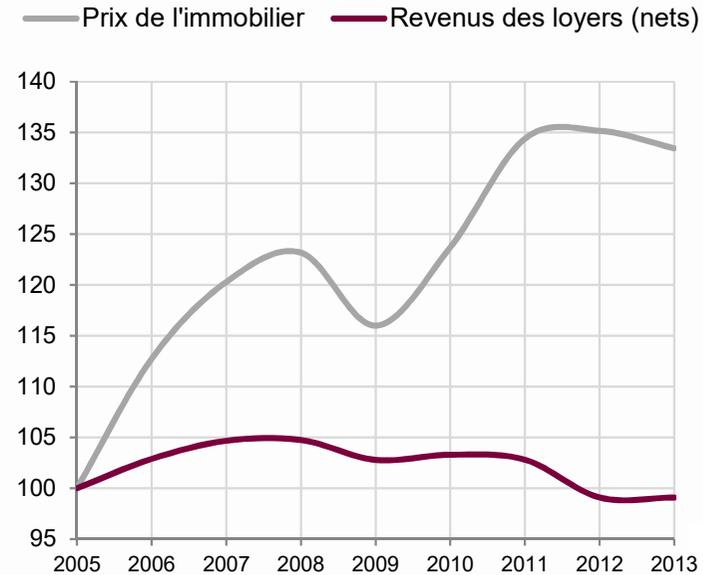
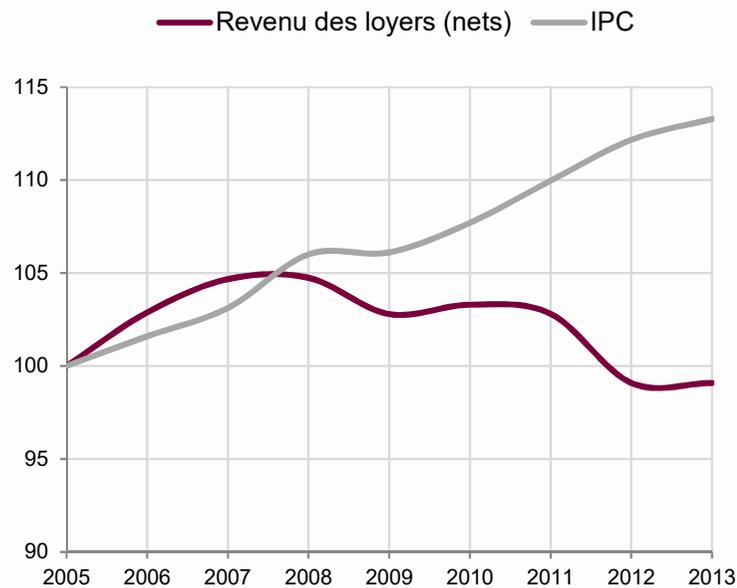
Entre 2007 et 2013, le revenu net annuel moyen des loyers a baissé de 5,3%, soit une croissance annuelle de – 0,8%.

Sur la période précédente, de 1998 à 2007, le revenu net annuel des loyers avait augmenté en moyenne de 5,26% par an.

Ce changement de tendance est lié à une hausse des prélèvements sociaux (11% en 2007 contre 15,5% en 2013) et de la taxe foncière (26% en moyenne pondérée sur les villes de plus de 150 000 habitants en 2007 contre 32% en 2012, ce taux s'applique à 50% de la valeur locative cadastrale du bien).

Evolution du revenus des loyers

Base 100 en 2005





Conclusion

Le propriétaire s'enrichit en vendant, pas en louant

Depuis 2003, la rentabilité locative nette est inférieure à 2%. L'incitation économique à investir dans l'immobilier n'est pas liée au profit issu de la location du bien mais à la plus-value permise par sa revente.

Pour un bien acquis en 2003 et loué pendant 10 ans avant d'être revendu en 2013, le revenu généré se composera pour 18% des revenus tirés de la location et pour 82% de la plus-value à la revente.

Les difficultés des locataires ne sont pas liées aux marges des bailleurs

Les tensions rencontrées dans le parc locatif privé et le niveau des loyers cohabite avec des faibles niveaux de rentabilité pour les bailleurs.

En effet, acheter un logement pour le louer est aujourd'hui légèrement plus rentable que le Livret A qui est un placement liquide au rendement nominal certain. Il devient dès lors difficile d'affirmer que les bailleurs s'enrichissent outre-mesure au dépend des locataires.

Avec des taux d'inflation qui oscillent en France entre 1 et 2% depuis 2010, le bénéfice réel que procure l'achat d'un bien pour sa location est nul.

Mais à la faiblesse de l'offre de logement

Le manque de logement est souligné régulièrement par la Fondation Abbé Pierre (qui l'estime à un million). Malgré les politiques publiques volontaristes, en particulier les allègements fiscaux (Scellier et Duflot), la situation ne se résout pas et la construction est en berne. Le nombre de constructions débutées sur un an est en baisse de 9% fin octobre 2013 et le nombre d'autorisations en baisse de 15%.

Le million de logement manquant est principalement lié aux limitations réglementaires : les terrains disponibles pour construire sont en nombre insuffisant. La question centrale du marché immobilier est aujourd'hui l'environnement réglementaire de la construction.

La faiblesse de l'offre de logement crée en effet des tensions sur les prix d'achats et sur le niveau des loyers, abaissant la rentabilité locative tout en accentuant les difficultés des locataires.