



Le rendement d'un immeuble

L'investissement dans la pierre;
Est-ce bien raisonnable ?



Un exemple

Appréciation

Rendement

Valorisation

- Deux propriétaires annoncent l'achat d'un immeuble
- L'un avec un rendement brut de 7 %, l'autre avec un rendement brut de 12 %.
- Frs 100'000 de revenu locatif pour chacun.
- Le second a l'air d'avoir fait une bonne affaire !.



Exemple

Appréciation

Immeuble A

Immeuble B



Rendement

- Achat

- Achat

1'400/m

830/m

Valorisation

- Capitalisation brute 7,14 %

- Capitalisation 12,04 %

- Charges 21,4%

- Charges 50%



Exemple

Appréciation

Immeuble A

Immeuble B



Rendement

- Travaux urgents : néant.

- Chaufferie à changer;
délai
d'assainissement
2002.

Valorisation



Intégration travaux (Immeuble A)

Revenu brut		100.0		
Capit	7.20%			
Etat imm	0.00%			
Situation	-0.25%			
Genre	0.00%			
Réserve	0.00%	6.95%	1'438.8	
Travaux sans PV			0.0	
			<hr/>	
			1'438.8	
			<hr/>	



Intégration travaux (Immeuble B)

TRAVAUX	quantités	p.u.	Ave c PV	Sans PV	Montant
A réaliser de suite					
Chaufferie	1	25'000	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	25000
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0
Total travaux sans plus-value sur l'objet :					25'000
Total travaux avec plus value		0			



Intégration travaux (Immeuble B)

A réaliser dans les 5 ans

Appartements	2	30'000	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	60'000
Colonnes sanitaires	2	19'000	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	38'000
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0
Total travaux sans plus-value sur l'objet :					38'000
Total travaux avec plus value		60'000			

A réaliser dans les 10 ans.

Balcons	1	15'000	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	15'000
Entrée	1	3'000	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	3'000
Appartements	3	30'000	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	90'000
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0
Total travaux sans plus-value sur l'objet :					18'000
Total travaux avec plus value		90'000			

Provision annuelle nécessaire estimée 34'400



Intégration travaux (Immeuble B)

Revenu brut		100.0	
Capit	7.20%		
Etat imm	0.50%		
Situation	0.25%		
Genre	0.50%		
Réserve	0.00%	8.45%	1'183.4
Travaux sans PV			<u>-81.0</u>
			<u>1'102.4</u>



Intégration travaux (Immeuble B)

	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10
Revenu		100.0	100.0	100.0	100.0	101.4	102.8	102.8	104.2	105.6	107.0
Hausse		0.0			1.4	1.4		1.4	1.4	1.4	
Charges		50%	50%	45%	40%	40%	40%	35%	35%	35%	35%
		-50.0	-50.0	-45.0	-40.0	-40.6	-41.1	-36.0	-36.5	-37.0	-37.5
Travaux		-25.0	-19.0	-30.0	-30.0		-30.0	-30.0	-30.0	-18.0	
BavIT		25.0	31.0	25.0	31.4	62.2	31.7	38.2	39.1	52.0	69.6
Achat	-830.0										
Vente											1'159.2
Frais	-33.2										-46.4
Cashflow	-863.2	25.0	31.0	25.0	31.4	62.2	31.7	38.2	39.1	52.0	1'182.4



Appréciation

Rendement

Valorisation

Immeuble A

	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
Revenu		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Hausses		0.0			0.0		
Charges		21%	20%	20%	20%	20%	25%
		-21.4	-20.0	-20.0	-20.0	-20.0	-25.0
Travaux		0.0	0.0	-13.0	0.0	0.0	0.0
BavT		78.6	80.0	67.0	80.0	80.0	75.0
Achat	-1'400.0						
Vente							
Frais	-56.0						
Cashflow	-1'456.0	78.6	80.0	67.0	80.0	80.0	75.0
TRI	3.98%						
WACC	65%	4.75%	3.09%				
	10%	5.50%	0.55%				
	25%	8.45%	2.11%				
			5.75%				
VAN	-171.5						
	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6
1er rang	910.0	910.0	910.0	910.0	910.0	910.0	910.0
2e rang	140.0	119	98	77	56	35	14
1er rang	-43.2	-43.2	-43.2	-43.2	-43.2	-43.2	-43.2
2e rang	-7.7	-6.5	-5.4	-4.2	-3.1	-1.9	-0.8
Amort	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0
BavT		28.8	31.4	19.5	33.7	34.9	31.0
Impôts		-11.5	-12.6	-7.8	-13.5	-13.9	-12.4
Bénéfice	-406.0	17.3	18.8	11.7	20.2	20.9	18.6

Immeuble A

	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	
Revenu		100.0	100.0	100.0	100.0	101.6	101.6	101.6	101.6	103.2	103.2	
Hausses		0.0			1.6				1.6			
Charges		21%	20%	20%	20%	20%	25%	25%	25%	25%	25%	
		-21.4	-20.0	-20.0	-20.0	-20.3	-25.4	-25.4	-25.4	-25.8	-25.8	
Travaux		0.0	0.0	-13.0	0.0	0.0	0.0	-13.0	0.0	0.0	0.0	
BavT		78.6	80.0	67.0	81.6	81.3	76.2	63.2	77.8	77.4	77.4	
Achat	-1'400.0											
Vente											1'346.1	5.75%
Frais	-56.0										-53.8	4%
Cashflow	-1'456.0	78.6	80.0	67.0	81.6	81.3	76.2	63.2	77.8	77.4	1'369.6	
	1'400.0	1'394.6	1'389.2	1'383.8	1'378.4	1'373.0	1'367.7	1'362.3	1'356.9	1'351.5	1'346.1	
TRI	4.31%											
WACC	65%	4.75%	3.09%									
	10%	5.50%	0.55%									
	25%	8.45%	2.11%									
			5.75%									
VAN	-141.8											
	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	
1er rang	910.0	910.0	910.0	910.0	910.0	910.0	910.0	903.0	882.0	861.0	840.0	
2e rang	140.0	119	98	77	56	35	14	0	0	0	0	
1er rang	-43.2	-43.2	-43.2	-43.2	-43.2	-43.2	-43.2	-42.9	-41.9	-40.9	-39.9	
2e rang	-7.7	-6.5	-5.4	-4.2	-3.1	-1.9	-0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	
Amort	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	-21.0	2%
BavT		28.8	31.4	19.5	35.3	36.1	32.2	20.3	35.9	36.5	37.5	
Impôts		-11.5	-12.6	-7.8	-14.1	-14.5	-12.9	-8.1	-14.4	-14.6	-15.0	40%
Bénéfice	-406.0	17.3	18.8	11.7	21.2	21.7	19.3	12.2	21.5	21.9	474.7	
TRI	5.46%											

Immeuble B

	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	
Revenu		100.0	100.0	100.0	100.0	101.1	102.1	102.1	103.2	104.2	105.3	
Hausses		0.0			1.1	1.1		1.1	1.1	1.1		
Charges		50%	50%	45%	40%	40%	40%	35%	35%	35%	35%	
		-50.0	-50.0	-45.0	-40.0	-40.4	-40.8	-35.7	-36.1	-36.5	-36.8	
Travaux		-25.0	-19.0	-30.0	-30.0		-30.0	-30.0	-30.0	-18.0		
BavT		25.0	31.0	25.0	31.1	61.7	31.3	37.4	38.1	50.8	68.4	
Achat	-830.0											
Vente											1'140.2	6.0%
Frais	-33.2										-45.6	4%
Cashflow	-863.2	25.0	31.0	25.0	31.1	61.7	31.3	37.4	38.1	50.8	1'163.0	
VV	830.0	861.0	892.0	923.1	954.1	985.1	1'016.1	1'047.1	1'078.2	1'109.2	1'140.2	
TRI	6.42%											
WACC	65%	4.75%	3.09%									
	10%	5.50%	0.55%									
	25%	9.50%	2.38%									
			6.01%									
VAN	27.4											
	Année 0	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6	Année 7	Année 8	Année 9	Année 10	
1er rang	539.5	539.5	539.5	539.5	539.5	539.5	539.5	535.4	522.9	510.5	498.0	
2e rang	83.0	70.55	58.1	45.65	33.2	20.75	8.3	0	0	0	0	
1er rang	-25.6	-25.6	-25.6	-25.6	-25.6	-25.6	-25.6	-25.4	-24.8	-24.2	-23.7	
2e rang	-4.6	-3.9	-3.2	-2.5	-1.8	-1.1	-0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	
Amort	-12.5	-12.5	-12.5	-12.5	-12.5	-12.5	-12.5	-12.5	-12.5	-12.5	-12.5	2%
BavT		-4.5	2.2	-3.1	3.6	34.9	5.2	12.0	13.3	26.5	44.8	
Impôts		0.0	-0.9	0.0	-1.4	-14.0	-2.1	-4.8	-5.3	-10.6	-17.9	40%
Bénéfice	-240.7	-4.5	1.3	-3.1	2.2	20.9	3.1	7.2	8.0	15.9	623.5	
TRI	11.10%											