



GUIDE + CALCULATEUR GRATUITS

Rentabilité d'une rénovation : guide investisseur

Les chiffres à calculer, les coûts qu'on oublie
et le calculateur Excel pour décider.

Visite technique et devis détaillés gratuits

immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit · 02 376 13 44 · BCE 0479.038.557

AVANT DE COMMENCER

Pourquoi ce guide

Une question légitime

Pourquoi une entreprise de rénovation vous aide-t-elle à calculer la rentabilité, y compris si vous choisissez un autre entrepreneur ? Parce qu'un investisseur qui calcule bien ses chiffres achète mieux et rénove mieux. Tout ce qui suit est utile avec n'importe qui.

Les chiffres de ce guide sont des **exemples illustratifs**. Les prix, loyers et taux varient selon le bien, la commune et le moment. Remplacez-les par les vôtres, avec le calculateur Excel fourni avec ce guide.

Au sommaire

- Les 4 chiffres à calculer
- Les coûts qu'on oublie
- Un exemple chiffré en 3 scénarios
- Louer ou revendre
- Les 7 pièges de l'investisseur
- Checklist avant de faire une offre
- Comment utiliser le calculateur Excel

PARTIE 1

Les 4 chiffres à calculer

Chiffre	Formule	À quoi il sert
Coût total	Prix d'achat + frais d'acquisition + travaux + frais annexes + réserve	Savoir ce que vous investissez vraiment
Rendement brut	Loyer annuel ÷ coût total	Comparer rapidement deux biens
Rendement net	(Loyer annuel – charges non récupérables – vacance) ÷ coût total	Mesurer ce qui reste dans votre poche
Marge à la revente	Prix de revente – coût total – frais de vente	Juger une opération d'achat-rénovation-revente

Le piège le plus fréquent : calculer le rendement brut sur le prix d'achat seul. Le travail et les frais font passer le coût total bien plus haut que le prix affiché, et le rendement réel en dessous de ce que l'on croit.

PARTIE 2

Les coûts qu'on oublie

- **Frais d'acquisition** : droits d'enregistrement, frais de notaire. Leur niveau dépend de la région et de votre situation, informez-vous avant de faire une offre.
- **Frais annexes** : architecte ou bureau d'études si nécessaire, permis, certificat PEB, contrôle électrique.
- **Réserve pour imprévus** : sur un bien ancien, prévoyez une réserve confortable. Elle sert, presque toujours.
- **Vacance locative** : le temps entre deux locataires, sans loyer.
- **Charges non récupérables** : précompte immobilier, assurances, entretien, gestion.
- **Coût du financement** : les intérêts pendant les travaux, quand le bien ne rapporte encore rien.
- **Temps** : un chantier qui dure trois mois de plus, ce sont trois mois de loyers perdus.

PARTIE 3

Un exemple chiffré en 3 scénarios

Chiffres fictifs, pour montrer la méthode. Même bien, trois hypothèses.

	Optimiste	Réaliste	Pessimiste
Prix d'achat	300 000 €	300 000 €	300 000 €
Frais d'acquisition	30 000 €	30 000 €	30 000 €
Travaux	110 000 €	120 000 €	140 000 €
Frais annexes	8 000 €	10 000 €	12 000 €
Coût total	448 000 €	460 000 €	482 000 €
Loyer mensuel	1 900 €	1 800 €	1 650 €
Loyer annuel	22 800 €	21 600 €	19 800 €
Vacance (mois par an)	0,5	1	2
Charges annuelles non récupérables	2 500 €	3 000 €	3 500 €
Rendement brut	5,1 %	4,7 %	4,1 %
Rendement net	4,3 %	3,7 %	2,7 %

Lecture : un même projet passe de 4,3 % à 2,7 % de rendement net quand le budget dérape et que les loyers déçoivent. **Testez toujours votre scénario pessimiste** : s'il reste acceptable, le projet est solide.

PARTIE 4

Louer ou revendre ?

	Louer	Revendre
Objectif	Revenu régulier et patrimoine	Plus-value à court terme
Risque principal	Vacance, impayés, entretien	Marché qui baisse, travaux qui dérapent, délai de vente
Fiscalité	À vérifier avec un comptable	À vérifier avec un notaire ou comptable
Besoin de temps	Gestion continue (ou frais de gestion)	Concentré sur l'opération
Bon pour	Horizon long, financement stable	Marge confortable, délais courts

Dans les deux cas, vérifiez le niveau de performance énergétique (PEB) : il influence le prix de vente, les possibilités de location et parfois les obligations de travaux selon la région.

PARTIE 5

Les 7 pièges de l'investisseur

- Calculer sur le prix d'achat et non sur le coût total.
- Se fier à un devis global sans détail par poste.
- Oublier la réserve pour imprévus.
- Estimer un loyer optimiste sans comparer avec des annonces réelles.
- Négliger la vacance locative et les charges.
- Sous-estimer la durée du chantier.
- Acheter sans visite technique préalable.

PARTIE 6

Checklist avant de faire une offre

Question	Réponse
Ai-je visité le bien avec un professionnel du bâtiment ?	
Ai-je le PEB et le contrôle électrique ?	
Ai-je un devis détaillé poste par poste ?	
Ma réserve imprévus est-elle intégrée ?	
Mon loyer est-il comparé à 3 annonces réelles ?	
Mon scénario pessimiste reste-t-il acceptable ?	
Ai-je vérifié les permis nécessaires ?	
Mon financement couvre-t-il la durée du chantier ?	

PARTIE 7

Comment utiliser le calculateur Excel

- Ouvrez le fichier Calculateur-Rentabilite-Renovation.xlsx (Excel ou Google Sheets).
- Remplissez uniquement les cellules en bleu : prix, frais, travaux, loyer, charges.
- Lisez le rendement brut, le rendement net et le coût total.
- Modifiez les travaux de +10 % et +20 % pour tester le pessimiste.
- Comparez plusieurs biens en copiant la feuille.

Besoin d'un chiffre fiable sur les travaux ?

Le plus grand risque d'un calcul de rentabilité est un budget travaux faux. Nous venons sur place, chiffrons chaque poste et vous remettons un devis détaillé gratuit :
immo-factory.be/offre-visite-technique-devis-gratuit

Ce guide est informatif. Les règles, aides, taxes et taux évoluent : vérifiez-les auprès des administrations, d'un notaire ou d'un comptable avant toute décision.

Propriété et droits d'auteur

© 2026 Immo-Factory (GCEA Renov), BCE 0479.038.557. Ce document est protégé par le droit d'auteur. Toute reproduction, diffusion, revente ou modification, totale ou partielle, sans autorisation écrite préalable d'Immo-Factory est interdite. Merci de ne pas partager ce fichier : chaque personne peut le demander gratuitement sur immo-factory.be.