

Support de cours

Cours:

Economie du Sol et de l'Immobilier I

Vidéo:

Plus-value

Concepts (extraits des sous-titres générés automatiquement) :

Taux de plus-value. Prix du terrain. Rente foncière. Prise de valeur. Valeur du fond de l'investisseur. Taux de rendement total. Accroissement de valeur d'un actif. Taux d'intérêt. Placement financier. Prix d'un immeuble. Valeur finale du terrain. Revenu total. Fin de l'année. Taux de rendement direct. Somme d'un taux de rendement.



[vers la recherche de séquences vidéo](#)
(dans Economie du Sol et de l'Immobilier I.)



[vers la vidéo](#)

Center for Digital Education. Plus de matériel de soutien pédagogique ici :

<https://www.epfl.ch/education/educational-initiatives/cede/educational-technologies-gallery/boocs-en/>

Plus-value

Economie du sol et de l'immobilier I

Prof. Philippe Thalmann



...

notes

résumé

0m 0s





LA PLUS-VALUE

Accroissement de valeur de l'actif ;
l'investisseur a acheté le terrain
pour PT_0 et après un an il le
revend ou pourrait le revendre au
prix PT_1 :

$$PV_1 = PT_1 - PT_0$$

La plus-value pourrait être négative
(« moins value » si $PT_1 < PT_0$)

Economie du sol et de l'immobilier

Bonjour, l'intérêt d'investir dans le sol, un terrain ou dans la pierre, un immeuble, c'est que ces actifs peuvent prendre de la valeur. C'est parfois même la seule motivation pour les acheter. On parle alors de spéculation. Mais ne brûlons pas les étapes ! Regardons d'abord ce qu'est la prise de valeur ou plus-value et comment elle va influencer le prix du terrain ou le prix d'un immeuble. La plus-value très simplement, c'est l'accroissement de valeur d'un actif durable. Par exemple : l'investisseur a acheté le terrain au prix PT_0 et un an plus tard il le revend ou pourrait le revendre au prix PT_1 . Dans ce cas la plus-value pour l'année 1, c'est la différence entre le prix final PT_1 et le prix initial, le prix d'achat PT_0 . Notez que cette plus-value peut être négative, si la valeur finale du terrain est inférieure à sa valeur initiale.

notes

résumé

0m 1s



Le taux de rendement total

PLACEMENT FONCIER

L'investissement foncier rapporte un revenu de 45 et une plus-value de 30, donc au total 75

→ Valeur après un an du fonds placé dans le terrain :

$$45 + 1530 = 75 + 1500 = 1575$$

PLACEMENT FINANCIER

Pour que le placement financier rapporte autant – donc permette d'aboutir à la même valeur du fonds après un an – il faudrait un taux d'intérêt de $75 / 1500 = 5\%$

Le **TAUX DE RENDEMENT TOTAL** du fonds est de 5%

On utilise aussi **PERFORMANCE** pour désigner le taux de rendement total

Economie du sol et de l'immobilier

Reprenons notre exemple. Vous vous souvenez ? C'est ce terrain qui promet une rente foncière de 45. Supposons que l'investisseur l'achète au prix initial 1500. Dans ce cas-là, si le prix du terrain ne change pas, la valeur du fond de l'investisseur à la fin de l'année est la même que s'il l'avait investie dans le placement financier à 3%, donc 1545 : les 1500 de la valeur du terrain qui n'a pas changé plus les 45 de la rente foncière. Mais si le nouveau prix du terrain était 1530, à ce moment-là, il réalise une plus-value qui est la différence entre cette valeur terminale, prix de revente si on veut, 1530 moins les 1500 payés pour acheter le terrain soit une plus-value de 30. On peut calculer le taux de plus-value c'est à dire l'accroissement du prix du terrain divisé par le montant investi (les 1500). Ça nous fait $30 / 1500$: un taux de plus-value de 2%. Alors, reprenons la comparaison entre ce placement foncier et le placement financier. L'investissement foncier rapporte un revenu de 45, la rente foncière, mais maintenant aussi une plus-value de 30. Donc au total, 75. Ça signifie que la valeur du fond utilisé pour acheter le terrain au bout d'une année cette valeur est égale au 45 de la rente foncière, plus la nouvelle valeur, le nouveau prix du terrain : 1530 ou encore 75 pour le revenu total (revenu rente foncière et plus-value) et puis le montant initialement investi 1500 au total, 1575. Alors, on peut obtenir aussi une valeur finale du fond de 1575

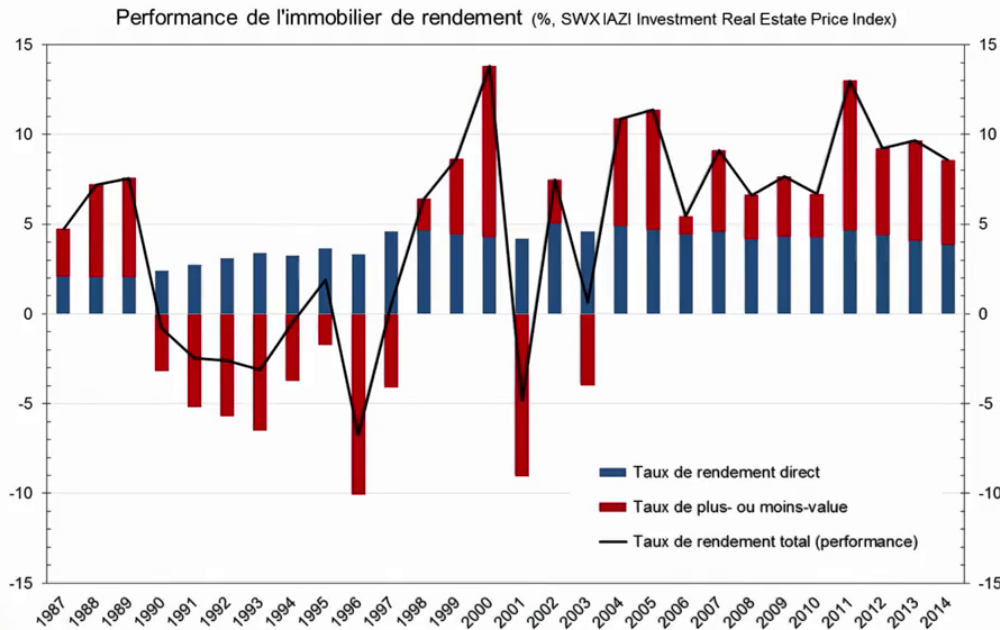
notes

résumé

1m 1s



L'importance du taux de plus-value



Décomposition du taux de rendement total pour des immeubles d'habitation locatif en Suisse

Exemple de lecture : en 2014, le taux de rendement direct a été de 3.9%, auquel s'est ajouté un taux de plus-value de 4.7% pour un taux de rendement total de 8.6%

Economie du sol et de l'immobilier

avec le placement financier, 2500 à condition que ce placement financier rapporte un taux d'intérêt de 5% 5% calculé en divisant le revenu total du placement foncier le revenu direct de la rente foncière et la plus-value 75, divisés par le montant investi 1500 : 5% C'est ainsi qu'on calcule le taux de rendement total du fond ou du placement foncier égal à 5%. On parle parfois aussi de performances pour désigner ce taux de rendement total qui intègre le revenu direct et la prise de valeur de l'investissement, c'est à dire de l'objet dans lequel on a placé son argent. La même chose maintenant avec un petit peu d'algèbre. Donc on a vu la plus-value, c'est le prix du terrain à la fin de l'année 1 moins le prix du terrain au début de l'année. C'est l'accroissement de valeur du terrain. La valeur du fond de l'investisseur qui a choisi d'acheter le terrain, c'est la rente foncière plus le prix final du terrain PT_1 . Ou encore la rente foncière, la plus-value et le prix initial d'achat du terrain. Le taux de rendement total pour l'année 1, ça va être l'accroissement de la valeur non pas du terrain, mais du fond. C'est vraiment la prise de valeur du fond investi. Avec ce qu'on a vu ci-dessus, on peut la calculer très simplement : c'est la rente foncière plus la prise de valeur PV_1 rapportée au montant investi F_0 ou encore si on veut... Je remplace la valeur initiale du fond par le prix d'achat du terrain. Et je vais séparer entre ces deux composantes une composante qu'on va appeler le taux de rendement direct puisque c'est le rendement ordinaire du revenu, ainsi que le taux de plus-value qu'on avait déjà vu plus haut. C'est à dire l'accroissement de valeur rapporté à l'investissement initial. La

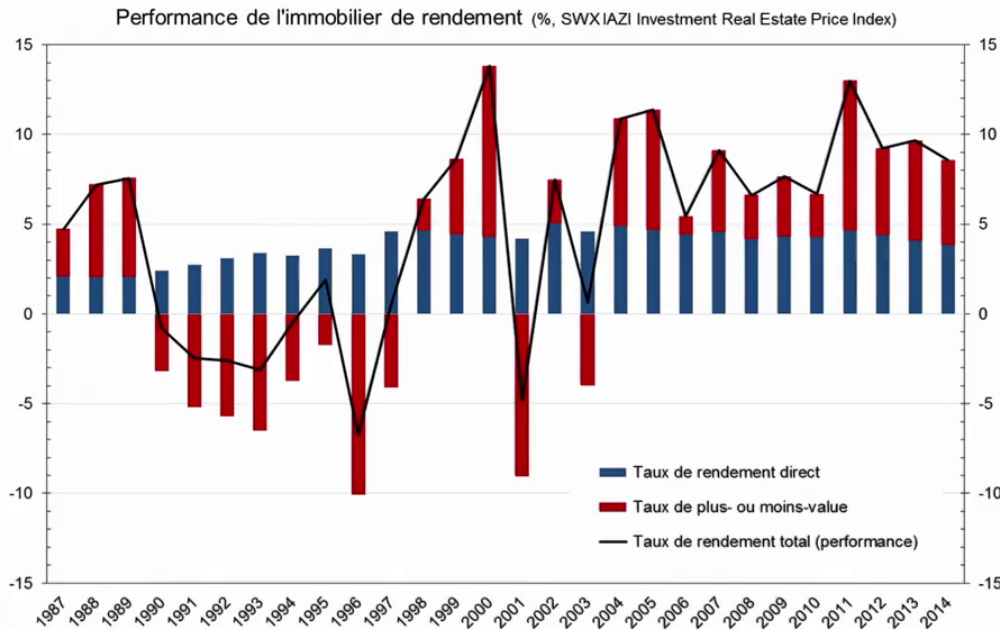
notes

résumé

3m 1s



L'importance du taux de plus-value



Décomposition du taux de rendement total pour des immeubles d'habitation locatif en Suisse

Exemple de lecture : en 2014, le taux de rendement direct a été de 3.9%, auquel s'est ajouté un taux de plus-value de 4.7% pour un taux de rendement total de 8.6%

Economie du sol et de l'immobilier

même chose dans le cas de notre exemple. La plus-value 1530 (nouvelle valeur du terrain) moins 1500 donc une plus-value de 30. La valeur finale du fond, la rente foncière plus le prix du terrain au terme de l'année soit 1575. Et puis finalement, le taux de rendement total qui est l'accroissement de la valeur du fond, 1575 - 1500 (sa valeur initiale) rapporté à l'investissement initial. On peut calculer, ça nous fait un taux de rendement total de 5%, qui est la somme d'un taux de rendement direct, c'est à dire le taux de rendement procuré par la rente foncière 45 divisé par les 1500 de l'investissement, soit 3%. Et puis un taux de plus-value : l'accroissement de valeur (30) rapporté au montant investi valeur initiale du terrain 1500 soit 2%. Donc, ce 5% de taux de rendement total c'est la somme d'un taux de rendement direct de 3% et d'un taux de plus-value de 2%. Ce graphique va illustrer l'importance du taux de plus-value dans la performance totale ou le rendement total des placements immobiliers. Nous avons ici les taux de rendements totaux pour des immeubles d'habitations locatifs en Suisse. Je vous rappelle qu'en Suisse, plus de 60% des habitants sont locataires de leur logement. Donc on a un grand marché de l'immeuble d'habitation locatif en Suisse. Nous avons les données depuis 1987 jusqu'à 2014 avec représenté ici, le taux de rendement direct en bleu foncé C'est la partie revenu locatif nette des charges rapportée à la valeur des immeubles.

notes

résumé



Economie du sol et de l'immobilier

Le changement de prix des immeubles, c'est la barre en rouge. Lorsqu'elle est au-dessus du 0, ça veut dire qu'il y a eu une appréciation des immeubles. On a une véritable plus-value mais il y a aussi des années où les immeubles ont perdu de la valeur, on a des moins-value. La ligne continue en noir est la somme de ces deux effets, de ces deux composantes donc le taux de rendement total. Par exemple, si on regarde l'année 2014, on a un taux de rendement direct de 3,9% - c'est la barre en bleu - auquel s'ajoute un taux de plus-value de 4,7% la partie rouge pour un taux de rendement total de 8,6%. J'arrive au terme de cette leçon dans laquelle nous avons vu la notion de plus-value et la notion de taux de rendement total qui est la somme du taux de rendement direct et du taux de plus-value. Dans la leçon suivante nous allons voir comment l'arbitrage peut prendre en compte la plus-value. Merci d'avoir suivi cette leçon et rendez-vous à la suivante. et rendez-vous à la suivante.

notes

résumé

7m 13s

