

Module 9

L'immobilier et le patrimoine

Comparer les coûts, les revenus et les risques sur une même durée

Acheter, louer ou investir : quelles questions faut-il poser ?

1. Comment se forment les prix immobiliers ?
2. Louer ou acheter ?
3. L'investissement locatif
4. Le patrimoine d'un ménage

Niveau lycée – Seconde à Terminale

Cours, schémas, exercices corrigés et mini-projet

Parcours personnel d'initiation ; données fictives.

Document pédagogique, ni programme officiel ni conseil personnalisé.

Table des matières

Comment utiliser le module	2
1 Chapitre 33 – Comment se forment les prix immobiliers ?	2
1.1 Un logement n'est pas une unité standard	2
1.2 Lire un prix au mètre carré	2
1.3 Offre, demande et financement	3
1.4 Passer du prix au coût complet	4
2 Chapitre 34 – Louer ou acheter ?	4
2.1 Comparer un même service et une même durée	4
2.2 Décomposer une mensualité	4
2.3 Regarder ce qui reste à la fin	5
2.4 Faire varier les hypothèses	5
3 Chapitre 35 – L'investissement locatif	5
3.1 Du loyer prévu au loyer encaissé	5
3.2 Calculer un rendement brut	5
3.3 Ne pas appeler tout résultat « net »	6
3.4 Résultat et trésorerie avec crédit	6
4 Chapitre 36 – Le patrimoine d'un ménage	7
4.1 Observer un stock à une date	7
4.2 Valeur estimée et argent disponible	7
4.3 Concentration et financement	7
4.4 Protection et entretien	7
5 Étude de cas – Comparer sur cinq ans	8
6 Exercices – Chercher avant les solutions	9
7 Quiz de compréhension	11
8 Corrigés commentés	13
9 Réponses du quiz	14
10 Mini-projet – Un dossier de logement à hypothèses visibles	16
11 Fiche de révision	16
Sources et prolongements	17

Comment utiliser le module

Un logement répond à un besoin d'usage et peut aussi représenter une part importante du patrimoine. Ce module distingue prix, coût total, revenu locatif et valeur nette, avec des situations fictives qui ne constituent pas des recommandations d'achat.

Objectifs

- Expliquer plusieurs facteurs de formation des prix immobiliers.
 - Comparer location et achat sur une même durée avec des hypothèses communes.
 - Calculer un rendement locatif brut et un résultat net simplifié.
 - Distinguer actifs, dettes et patrimoine net sans oublier la liquidité.
-

Prérequis : pourcentages, proportions, lecture de tableaux et équations simples.

Un prix affiché sur une annonce peut attirer l'attention, mais il ne résume ni le coût du logement ni les conséquences d'un projet. Un logement sert d'abord à habiter. Il peut aussi être financé par une dette, générer des loyers ou représenter une part du patrimoine.

Tous les chiffres ci-dessous sont fictifs, exprimés en euros. Les exemples ne supposent pas de hausse automatique des prix. Les frais, impôts et obligations dépendent du pays, du bien et de la date ; les mécanismes sont étudiés sans proposer de décision adaptée à une personne réelle.

1 Chapitre 33 – Comment se forment les prix immobiliers ?

1.1 Un logement n'est pas une unité standard

Deux logements de même surface peuvent avoir des prix différents : localisation, transports, étage, bruit, luminosité, état, performance énergétique et proximité des services modifient leur usage. Les possibilités de travaux et les parties communes comptent également.

Comparer des annonces demande de distinguer le prix demandé et le prix effectivement négocié. Une annonce présente un souhait du vendeur ; une transaction fournit une observation, à replacer dans son contexte et sa date.

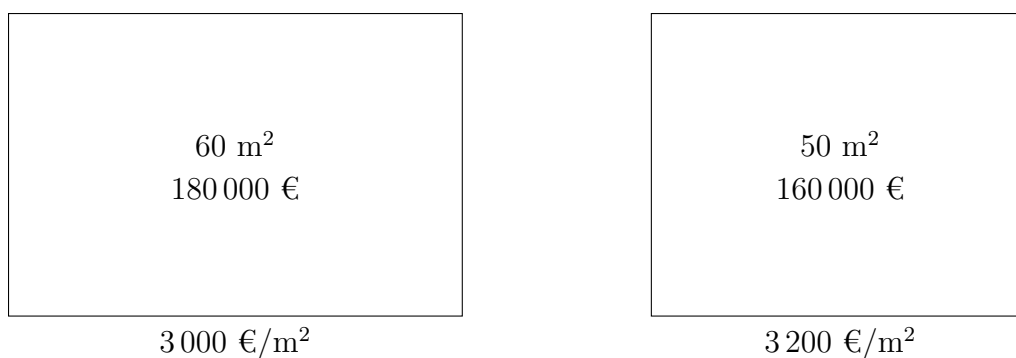
1.2 Lire un prix au mètre carré

Définition

Le prix au mètre carré rapporte le prix du logement à sa surface selon la définition retenue. C'est un indicateur de comparaison, pas une formule permettant de connaître avec certitude le prix de tout logement.

Exemple résolu

Un appartement fictif de 60 m^2 est vendu $180\,000 \text{ €}$. Le prix moyen est $180\,000/60 = 3\,000 \text{ €}$ par mètre carré. Un autre de 50 m^2 coûte $160\,000 \text{ €}$, soit $3\,200 \text{ €}$ par mètre carré. Le second est moins cher au total mais plus cher par unité de surface.



Les rectangles ont des aires proportionnelles aux surfaces annoncées ; ils ne représentent pas les plans réels des logements.

1.3 Offre, demande et financement

La construction prend du temps et l'emplacement ne se déplace pas. L'offre locale peut donc réagir lentement à une hausse de demande. L'emploi, la population, les usages touristiques ou les préférences influencent les besoins, de façon différente selon les lieux.

Les conditions de crédit modifient aussi les possibilités d'achat. Si la mensualité maximale d'un ménage reste identique et que les taux augmentent, la somme qu'il peut emprunter tend à diminuer, toutes choses égales par ailleurs. Cela ne suffit pas à prévoir une variation uniforme des prix : revenus, offre et anticipations comptent également.

1.4 Passer du prix au coût complet

L'acquisition peut ajouter au prix des frais d'acte, de financement, de garantie, des travaux et un déménagement. Certains montants sont payés immédiatement, d'autres apparaissent ensuite. Pour un projet de 180 000 € avec 12 000 € de frais et 8 000 € de travaux fictifs, le besoin initial atteint 200 000 €.

Ce total ne constitue pas une estimation universelle des frais. Un devis et les règles locales sont nécessaires pour un cas réel. Il faut aussi distinguer travaux augmentant éventuellement la qualité du bien et dépenses qui ne seront pas récupérées à la revente.

2 Chapitre 34 – Louer ou acheter ?

2.1 Comparer un même service et une même durée

Louer permet d'utiliser un logement en échange d'un loyer ; acheter transfère un droit de propriété, avec des dépenses et des risques propres. La comparaison doit porter sur des logements d'usage comparable et une même période, par exemple cinq ans.

Opposer uniquement loyer et mensualité est insuffisant. Les frais d'entrée, l'entretien, certaines charges, l'assurance, la fiscalité et le prix de sortie peuvent modifier fortement le bilan. Le ménage peut également avoir besoin de déménager plus tôt que prévu.

2.2 Décomposer une mensualité

Une échéance de crédit comprend généralement du capital remboursé et des intérêts, auxquels peuvent s'ajouter assurance ou frais selon le contrat. Le capital remboursé diminue la dette ; il ne disparaît donc pas de la même manière qu'un coût d'intérêt.

Exemple résolu

Une échéance fictive de 700 € comprend 400 € de capital et 300 € d'intérêts. La dette diminue de 400 €, pas de 700 €. Cela ne garantit pas une hausse du patrimoine net de 400 € si la valeur du logement baisse simultanément.

Échéance de 700 €

Capital	Intérêts
400 €	300 €

L'échéance doit aussi rester compatible avec les autres dépenses du ménage. Un patrimoine estimé important n'empêche pas un incident de paiement si les revenus disponibles deviennent insuffisants.

2.3 Regarder ce qui reste à la fin

À la revente, il faut soustraire du prix les frais de vente et le capital du prêt restant dû. Avec une vente à 180 000 €, 6 000 € de frais et 126 000 € de dette, le ménage retrouve 48 000 €, avant les autres éléments éventuels de fiscalité et de contrat.

Cette somme n'est pas une plus-value de 48 000 € : il faut la comparer aux apports et aux flux antérieurs. Une estimation de prix ne garantit pas la somme effectivement obtenue ni le délai nécessaire pour vendre.

2.4 Faire varier les hypothèses

Le résultat change si le ménage reste plus longtemps, si des travaux surviennent ou si le prix de revente baisse. On peut préparer plusieurs scénarios plutôt que retenir seulement celui qui favorise une option. Le coût d'opportunité de l'argent engagé doit aussi être examiné : une somme conservée dans l'autre scénario aurait pu produire un gain ou subir une perte.

La décision comporte enfin des dimensions non financières : stabilité, liberté d'aménagement, mobilité, temps consacré à l'entretien. Un calcul éclaire ces critères sans choisir à la place des personnes.

3 Chapitre 35 – L'investissement locatif

3.1 Du loyer prévu au loyer encaissé

Définition

La vacance locative désigne une période pendant laquelle le logement n'est pas loué. Le loyer théorique sur douze mois diffère alors de l'encaissement réel. Un impayé crée une autre situation : le logement peut être occupé sans que le paiement soit reçu.

Le propriétaire doit encore supporter certaines dépenses pendant ces périodes. Il faut examiner l'état du bien, la demande locale et les engagements applicables, sans supposer qu'un logement trouvera toujours immédiatement un occupant.

3.2 Calculer un rendement brut

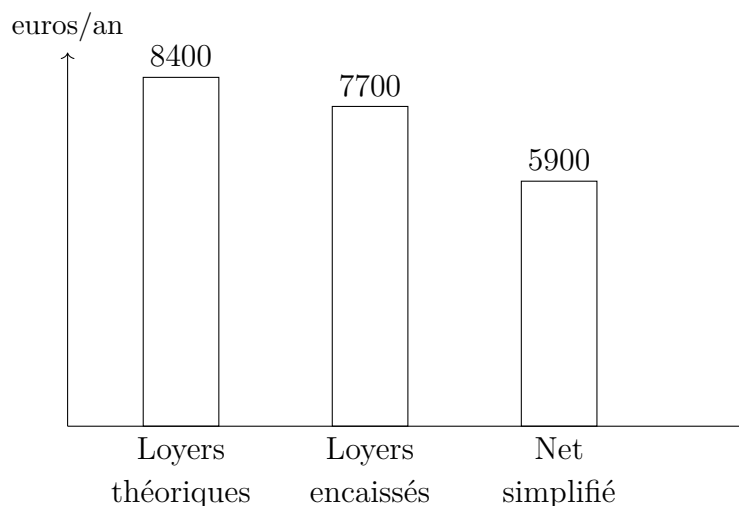
Dans ce cours, la convention de calcul est :

$$r_{\text{brut}} = \frac{12 \times \text{loyer mensuel hors charges}}{\text{coût total d'acquisition}}.$$

Un autre document peut utiliser le seul prix d'achat au dénominateur. Il faut donc lire la définition avant de comparer deux pourcentages.

Exemple résolu

Le coût total est de 150 000 € et le loyer mensuel hors charges de 700 €. Le rendement brut conventionnel vaut $8\,400/150\,000 = 5,6\%$. Avec un mois sans locataire, les loyers encaissés sont $11 \times 700 = 7\,700$ €. Si les charges et travaux supportés atteignent 1 800 €, le résultat net simplifié avant impôts et crédit est 5 900 €, soit environ 3,93% du coût total.

**3.3 Ne pas appeler tout résultat « net »**

Le mot net doit préciser ce qui a été déduit : charges, entretien, assurance, gestion, impôts, financement ou autre. Les dépenses récupérables sur le locataire doivent être traitées de manière cohérente avec le loyer retenu. Une liste incomplète peut rendre un rendement trompeur.

La rentabilité totale pourrait inclure la variation du prix du bien à la revente. Cette variation est inconnue à l'avance. Un revenu régulier ne démontre pas que le capital conservera sa valeur.

3.4 Résultat et trésorerie avec crédit

Si le résultat simplifié de 5 900 € est suivi de 7 200 € d'échéances annuelles de crédit, la trésorerie liée à ces seuls flux est négative de 1 300 €. Une partie des échéances rembourse du capital : résultat économique, dette et argent disponible doivent donc être présentés séparément.

Les obligations d'entretien et de location, notamment énergétiques ou de décence, dépendent de la juridiction et évoluent. Avant une étude réelle, il faut consulter les sources officielles du pays et la date applicable. Aucun taux de rendement ne dispense de ces vérifications.

4 Chapitre 36 – Le patrimoine d'un ménage

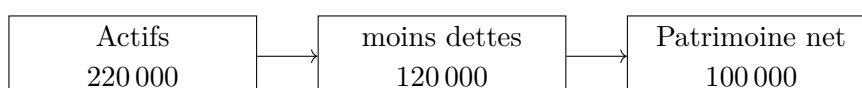
4.1 Observer un stock à une date

Définition

Les actifs sont les biens et avoirs détenus ; les dettes sont les sommes restant dues. Le patrimoine net vaut la valeur des actifs moins les dettes à une même date. Le revenu décrit au contraire un flux sur une période.

Exemple résolu

Un ménage fictif détient 40 000 € d'épargne et un logement estimé à 180 000 €. Il reste 120 000 € de crédit : actifs 220 000 €, dettes 120 000 €, patrimoine net 100 000 €. Les frais d'une vente éventuelle ne sont pas retranchés dans cet inventaire simplifié.



4.2 Valeur estimée et argent disponible

Un logement ne se transforme pas instantanément en monnaie. Trouver un acheteur, négocier et finaliser une vente prend du temps. Une vente urgente peut imposer une baisse de prix. Il faut donc distinguer patrimoine net et réserve disponible pour payer une dépense demain.

4.3 Concentration et financement

Si l'essentiel du patrimoine repose sur un seul logement, le ménage est exposé à son marché local et à ses risques propres. Un emprunt amplifie les effets d'une variation de valeur sur les fonds propres : un bien de 200 000 € avec 150 000 € de dette représente 50 000 € nets ; une baisse du bien à 180 000 réduit ce montant à 30 000, avant frais, même si la dette n'a pas changé.

4.4 Protection et entretien

L'assurance peut couvrir certains événements définis par un contrat, avec exclusions, franchises et plafonds. Elle n'assure pas automatiquement le prix de revente. L'entretien, la documentation des travaux et la compréhension des responsabilités font partie de la gestion patrimoniale.

5 Étude de cas – Comparer sur cinq ans

Deux options fictives fournissent un logement comparable. Le ménage dispose au départ de 42 000 €. Les rendements d'épargne et les impôts sont supposés nuls pour isoler le raisonnement.

Élément sur cinq ans	Achat	Location
Somme initiale engagée	42 000	0
Échéances de prêt / loyers	42 000	39 000
Autres dépenses retenues	9 000	6 000
Somme retrouvée à la vente	48 000	0

Pour l'achat, la somme retrouvée est la vente à 180 000 € moins 6 000 € de frais et 126 000 € de dette. Le coût conventionnel vaut $42\,000 + 42\,000 + 9\,000 - 48\,000 = 45\,000$ €. La location coûte $39\,000 + 6\,000 = 45\,000$ €, avec le capital initial conservé.

Cette égalité est construite, pas générale. Tester une vente 10% moins chère augmente le coût d'achat de 18 000 €. Tester une durée différente ou un rendement de l'épargne modifie encore la comparaison. Présenter la méthode et les hypothèses est plus utile que conclure que l'une des options gagne toujours.

6 Exercices – Chercher avant les solutions

Exercice 1 – Unité de comparaison

Un logement de 80 m² coûte 240 000 € ; un logement de 65 m² coûte 208 000 €. Comparer prix totaux et prix au mètre carré.

Exercice 2 – Besoin initial

Prix : 160 000 €; frais fictifs : 11 000 €; travaux : 9 000 €. Calculer le besoin total.

Exercice 3 – Capital remboursé

Une échéance de 850 € comprend 470 € de capital et 380 € d'intérêts. De combien la dette diminue-t-elle ?

Exercice 4 – Revente

Vente à 210 000 €; frais de vente 7 000 €; capital restant dû 142 000 €. Quelle somme reste avant les autres éléments éventuels ?

Exercice 5 – Rendement brut

Coût total d'acquisition : 180 000 €; loyer hors charges : 750 € par mois. Calculer le rendement brut avec la convention du cours.

Exercice 6 – Vacance et charges

Reprendre le logement précédent : deux mois sans locataire et 2 200 € de dépenses annuelles supportées. Calculer le résultat net simplifié et son taux avant fiscalité et crédit.

Exercice 7 – Trésorerie locative

Le résultat simplifié avant crédit est de 5 300 €. Les échéances annuelles valent 6 600 €. Quel est le flux de trésorerie lié à ces seuls éléments ?

Exercice 8 – Patrimoine net

Un ménage détient 25 000 € de dépôts, 12 000 € de placements et un logement à 190 000 €. Il doit encore 125 000 €. Calculer le patrimoine net.

Exercice 9 – Effet de la dette

Un bien vaut 200 000 € avec une dette inchangée de 150 000 €. Il baisse de 10%. Calculer la variation de la valeur nette hors frais.

Exercice 10 – Comparaison sur une durée

Sur quatre ans, l'achat exige 30 000 € au départ, 32 000 € d'échéances et 7 000 € d'autres dépenses ; la vente rend 35 000 € après dette et frais. La location coûte 31 000 € au total. Comparer selon la convention du cours, sans rendement de l'épargne.

Exercice 11 – Recherche critique

Une annonce promet « 8% net garanti ». Quelles informations demander et vérifier ?

Exercice 12 – Oral

Préparer trois minutes : « Un ménage peut-il avoir un patrimoine net élevé et manquer d'argent pour une dépense urgente ? »

7 Quiz de compréhension

Une réponse par question. Justifier avant de consulter le corrigé.

1. Le prix affiché dans une annonce est. . .
 - a) Toujours le prix final de vente
 - b) Un prix demandé à comparer aux conditions du marché
 - c) La totalité du coût d'acquisition
2. Un prix au mètre carré. . .
 - a) Suffit pour évaluer tout logement
 - b) Est un indicateur à compléter
 - c) Ne possède pas d'unité
3. Dans une mensualité de crédit, le capital remboursé. . .
 - a) Diminue la dette
 - b) Est toujours égal aux intérêts
 - c) Augmente la dette
4. Comparer achat et location demande. . .
 - a) La même durée et des hypothèses communes
 - b) Seulement les mensualités
 - c) De supposer que les prix montent toujours
5. Une somme reçue lors de la revente après remboursement du prêt est automatiquement une plus-value. . .
 - a) Vrai
 - b) Faux
 - c) Seulement si le bien est ancien
6. La vacance locative correspond. . .
 - a) À une période sans location
 - b) À un impôt sur les loyers
 - c) À une hausse automatique du prix
7. Un rendement dit net. . .
 - a) Doit préciser les dépenses déduites

- b) Exclut toujours le crédit et les impôts
 - c) Est identique dans tous les documents
8. Le patrimoine net est...
- a) Actifs moins dettes à une date
 - b) Revenus mensuels moins loyers
 - c) Prix du logement multiplié par les années
9. Un patrimoine net élevé garantit beaucoup d'argent immédiatement disponible...
- a) Vrai
 - b) Faux
 - c) Toujours avec un logement
10. Une assurance de logement garantit automatiquement son prix de revente...
- a) Vrai
 - b) Faux
 - c) Seulement si le crédit est remboursé

8 Corrigés commentés

Exercice 1 – Unité de comparaison

Le premier coûte davantage au total. Son prix unitaire est $240\,000/80 = 3\,000$ €/m², contre $208\,000/65 = 3\,200$ €/m² pour le second. La comparaison doit encore intégrer les caractéristiques des biens.

Exercice 2 – Besoin initial

$160\,000 + 11\,000 + 9\,000 = 180\,000$ €. Ce total ne donne pas la part financée par apport ou par emprunt ; il faut établir le plan de financement.

Exercice 3 – Capital remboursé

Elle diminue de 470 €. Les 380 € rémunèrent le financement et ne remboursent pas le capital.

Exercice 4 – Revente

$210\,000 - 7\,000 - 142\,000 = 61\,000$ €. Ce n'est pas une plus-value nette : il faut rapprocher cette somme des apports et flux antérieurs.

Exercice 5 – Rendement brut

Les loyers théoriques sont $12 \times 750 = 9\,000$ €. Rendement brut = $9\,000/180\,000 = 5\%$ par an, avant vacance et dépenses.

Exercice 6 – Vacance et charges

Encaissements = $10 \times 750 = 7\,500$ €. Résultat = $7\,500 - 2\,200 = 5\,300$ €. Taux = $5\,300/180\,000 \approx 2,94\%$. La liste des déductions est explicitement limitée.

Exercice 7 – Trésorerie locative

$5\,300 - 6\,600 = -1\,300$ €. Il faut financer cette sortie. Une partie des échéances peut rembourser du capital, ce qui explique la différence entre résultat et trésorerie.

Exercice 8 – Patrimoine net

Actifs = $25\,000 + 12\,000 + 190\,000 = 227\,000$ €. Patrimoine net = $227\,000 - 125\,000 = 102\,000$ €.
Le montant de la vente future du logement reste incertain.

Exercice 9 – Effet de la dette

Le bien tombe à $180\,000$ €. La valeur nette passe de $50\,000$ à $30\,000$ €, soit $-20\,000/50\,000 = -40\%$. Le pourcentage porte sur une base différente du prix total.

Exercice 10 – Comparaison sur une durée

Coût d'achat = $30\,000 + 32\,000 + 7\,000 - 35\,000 = 34\,000$ €. Coût de location : $31\,000$ €, soit $3\,000$ de moins dans ce scénario. La conclusion dépend de la valeur de sortie et des conventions retenues ; elle ne vaut pas pour toutes les situations.

Exercice 11 – Recherche critique

Demander le dénominateur, les dépenses déduites, la vacance supposée, le financement, la fiscalité, la durée et l'auteur de la garantie. Examiner les exclusions et la capacité du garant. Vérifier le bien, la demande locale et les documents via des sources indépendantes. Le mot net seul n'est pas une définition suffisante.

Exercice 12 – Oral

Oui. Le patrimoine net peut reposer sur un logement difficile à vendre rapidement. Définir stock, dette et liquidité, puis donner un exemple où le compte disponible est faible. Expliquer qu'une estimation immobilière n'est pas une somme immédiatement encaissable ; terminer sur l'importance des échéances et des imprévus.

9 Réponses du quiz

1. **b).** La négociation et les frais peuvent modifier le montant effectivement engagé.
2. **b).** Localisation, état et usages modifient la comparaison.
3. **a).** Il réduit le capital restant dû.
4. **a).** Les flux d'entrée, de détention et de sortie doivent être cohérents.
5. **b).** Il faut la rapprocher des apports, dépenses et autres flux antérieurs.
6. **a).** Elle réduit les loyers effectivement encaissés.

7. **a).** Sans définition, les taux ne sont pas comparables.
8. **a).** C'est un stock, distinct des revenus et des dépenses de la période.
9. **b).** Les actifs peuvent être peu liquides.
10. **b).** Les événements couverts, exclusions et plafonds dépendent du contrat.

10 Mini-projet – Un dossier de logement à hypothèses visibles

Comparer deux logements et deux modes d'occupation pour un ménage fictif sur cinq ans.

1. Inventer des biens comparables et détailler les coûts initiaux.
2. Préparer les flux de location et d'achat, en distinguant capital et coût du financement.
3. Calculer une valeur de sortie centrale et deux variantes défavorables.
4. Présenter le patrimoine net final et deux critères de qualité de vie.

À rendre : Deux tableaux sur cinq ans, un schéma des flux et une synthèse argumentée d'une page.

11 Fiche de révision

- Le prix du logement n'est pas son coût complet d'acquisition.
- Un prix au mètre carré doit être rapproché des caractéristiques du bien.
- Le capital remboursé diminue la dette ; les intérêts rémunèrent le financement.
- Brut et net se comparent seulement avec des conventions explicites.
- Le patrimoine net est un stock d'actifs moins dettes, pas un revenu.
- La liquidité, les travaux et la valeur de sortie peuvent changer le bilan.

Les mots à maîtriser

Coût d'acquisition Somme engagée pour acquérir un bien en incluant les frais retenus dans la comparaison.

Capital restant dû Part du capital emprunté qui n'a pas encore été remboursée.

Vacance locative Période pendant laquelle un logement destiné à la location n'est pas loué.

Rendement brut Rapport entre un revenu locatif théorique annuel et une base de valeur explicitement définie.

Actif Bien ou avoir détenu auquel une valeur est attribuée.

Dette Somme restant due selon un engagement.

Patrimoine net Valeur des actifs diminuée des dettes à une même date.

Liquidité Possibilité de transformer un actif en argent rapidement et dans des conditions acceptables.

Sources et prolongements

Ressources institutionnelles consultées le 30 octobre 2026. Les chiffres sont fictifs. Les règles dépendent du pays et de leur date.

- ANIL — Devenir propriétaire : faire ses comptes
Consulter la ressource officielle
- ANIL — Précautions pour un investissement locatif
Consulter la ressource officielle
- ANIL — Outils pratiques de calcul
Consulter la ressource officielle
- Ministère de l'Économie — Frais d'acquisition immobilière
Consulter la ressource officielle