LE FIGARO.fr économie

LEFIGARO.FR
19 OCTOBRE 2012
SITE WEB

Est-ce le moment d'acheter un logement occupé ?

Mots clés : Immobilier

Par Jean-Bernard Litzler

Mis à jour le 22/10/2012 à 09:45 | publié le 19/10/2012 à 15:29 Réactions (3)

L'achat de logement occupé permet en effet d'obtenir une décote pouvant atteindre 30% tout en tirant immédiatement un revenu de son investissement.

Décote à l'achat, rentabilité connue et financement pouvant être facilité: l'immobilier occupé présente de réels avantages. Un site Internet facilite d'ailleurs l'achat ou la vente de ce type de biens.

C'est un genre d'investissement qui reste encore confidentiel, mais pas forcément dénué d'intérêt. L'achat de logement occupé permet en effet d'obtenir une décote pouvant atteindre 30% tout en tirant immédiatement un revenu de son investissement. «Trouver un locataire fiable et solvable est un problème d'actualité, souligne Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers. Avec un achat occupé l'investisseur se dispense de cette recherche fastidieuse et réalise une opération vérité sur la rentabilité du logement.» Adepte de l'investissement locatif dans l'ancien en centre-ville, Henry Buzy-Cazaux estime qu'un achat occupé doit se faire avec le même soin que pour un appartement vide même si les visites sont plus délicates. Avec l'infléchissement des prix de vente et des loyers qui se maintiennent, les perspectives actuelles de rendement lui semblent correctes.

«Cette approche me semble judicieuse, estime pour sa part **Gilles Ricour de Bourgies**, président de la **FNAIM**-Ile-de-France. Mais il ne faut pas se voiler la face. À un moment ou un autre, au futur changement de locataire, il faudra remettre le logement à niveau ou aux standards énergétiques.» Selon lui, l'encadrement des loyers pourrait aussi plaider en faveur de l'achat occupé puisqu'il n'y a pas d'espoir de réaliser un fort bond de rentabilité entre deux occupants. Quant à la décote possible, il l'estime entre 0 et 30% selon le type de bail, la qualité du locataire et l'état d'entretien du logement. «Comme pour tout investissement immobilier, mieux vaut se lancer sur ce marché quand la demande est faible. Le premier trimestre, une période traditionnellement creuse, me semble tout indiqué.»

«Nouveaux acheteurs plus jeunes»

Vendeur d'appartements occupés depuis plus de 10 ans, Christophe Gilbert estime qu'il est toujours judicieux d'occuper ce créneau. D'ailleurs, après avoir vendu près de 350 logements de cette manière, il vient de lancer un **site Internet** pour rendre plus visible son offre sur Paris et sa région, Lille et Lyon. «Avec la hausse des prix de l'immobilier, de nouveaux acheteurs plus jeunes, des primo-accédants s'intéressent à ce marché, précise-t-il. En disposant d'un revenu assuré, ils décrochent plus facilement un financement auprès de leur banque.» Les expatriés se positionnent eux aussi sur certains de ces biens qu'ils pourront occuper à leur retour dans quelques années.

Pour souligner l'intérêt de l'opération, Christophe Gilbert évoque notamment un bien qu'il a vendu dans le XVe arrondissement de Paris avec une décote de 40% car le loyer (548 euros pour 72 m²) était très faible. Une ristourne particulièrement élevée pour un logement doté d'un bail classique et sans locataire protégé (personne âgée, handicapée, percevant de faibles revenus…). Sur le site Internet les offres actuelles, situées dans les meilleurs quartiers de la capitale semblent nettement moins bradées avec des prix dépassant parfois 12.000 euros le mètre carré (dans le VIe arrondissement). À ce tarif-là pas sûr que les primo-accédants se ruent sur ce genre d'investissement.