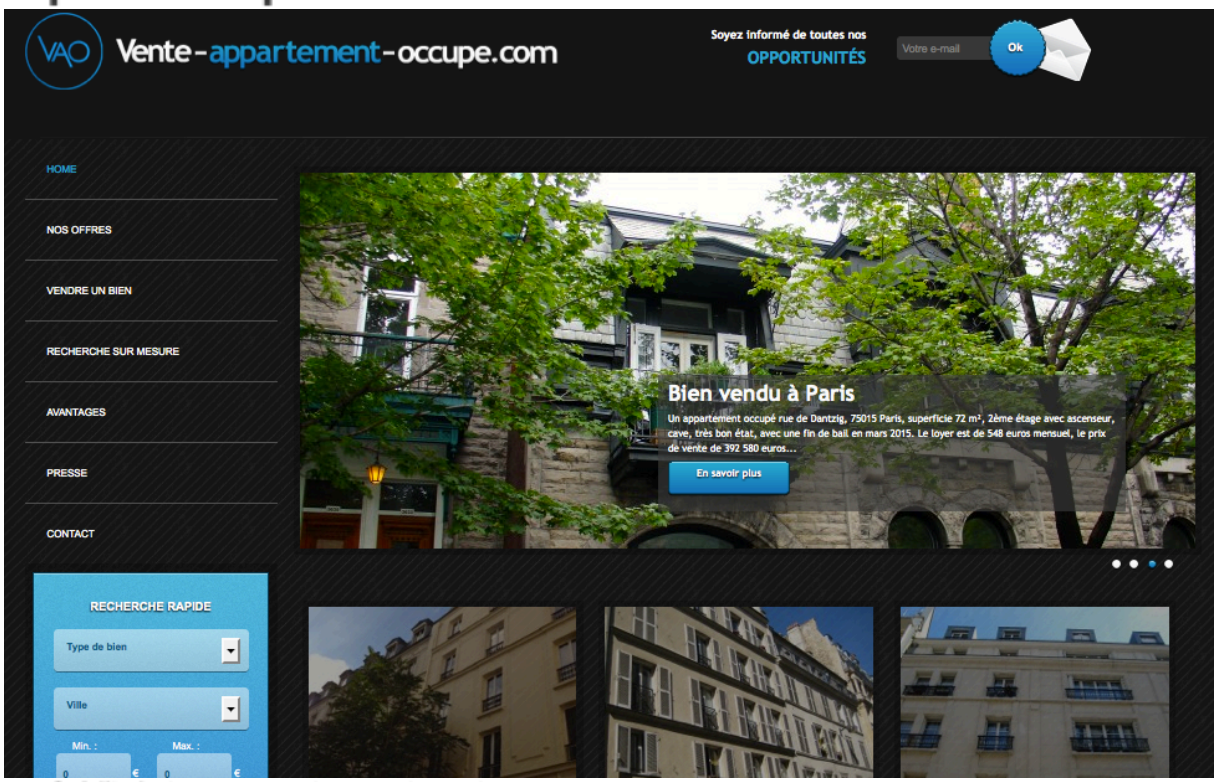
0 commentaire(s)

14 octobre 2012

IMMOBILIER

Vente d'appartements occupés : un marché en pleine expansion



Crédit photo : www.vente-appartement-occupe.com

A-A+ Imprimer Flux RSS

La vente d'appartements occupés fait l'objet d'un véritable engouement. Pour les acquéreurs, il s'agit d'un investissement qui est tout de suite rentable, avec un loyer immédiat sans rechercher un locataire, l'absence de travaux à effectuer et un prix d'achat décoté en fonction de la durée de fin de bail restant.

L'environnement de ce marché reste encore très peu concurrentiel car une certaine expérience de ce genre de vente est requise. Celle-ci était réservée jusqu'alors à des investisseurs avertis. C'est avec la mise en vente d'immeubles lot par lot par des institutionnels il y a quelques années que ce marché s'est développé.

Après un ralentissement des ventes, on constate aujourd'hui un retour sur le marché au vu des prix élevés et des perspectives de vente très avantageuses. Il faut noter que les institutionnels ayant un service immobilier dédié à la commercialisation de ces biens ne sont pas très nombreux. **Les particuliers pour la plupart ont besoin de revendre un appartement pour récupérer des fonds, ils sont le plus souvent réduits à attendre la fin du bail pour vendre leur bien**. **Parmi les acteurs concernés, on recense également les investisseurs locatifs** qui ont investi il y a quelques années sous les régimes fiscaux comme Périssol, remplacé ensuite par la loi Besson (1999-2004) puis par la loi Robien (2004-2008) et enfin la loi Scellier (2008-2012) avec une obligation de détention de 9 ans minimum avant de pouvoir revendre.

Pour répondre aux lacunes du secteur immobilier en matière de ventes occupées, Christophe Gilbert a lancé en octobre 2012, une plateforme exclusivement dédiée à l'achat/vente de biens occupés « www.vente-appartement-occupe.com », permettant ainsi aux particuliers d'avoir la possibilité soit de rechercher un produit sur mesure, soit de pouvoir s'adresser à des professionnels pour une mise en vente de leur bien.

« A part les investisseurs avertis, le grand public ne connaît pas les avantages de ce genre d'achat. Souvent, il ignore que, dès lors qu'un appartement occupé est vendu, l'acquéreur bénéficie d'une décote allant de 10 à 40%. Le montant de la décote varie en fonction du type de bail, du loyer, de l'âge du locataire et de la date à laquelle prend fin le bail », **explique Christophe Gilbert.**

« Avec la hausse du prix de l'immobilier, ce type de transaction intéresse de plus en plus les particuliers souhaitant acquérir un premier bien, tout comme les français à la recherche d'un appartement pour leur résidence principale à moyen voire long terme. Dans ce deuxième cas, les expatriés et les étrangers se positionnent aussi. Concernant les vendeurs, il peut s'agir d'institutionnels ou de particuliers », précise Christophe Gilbert.

Dans un premier temps, la plateforme se concentrera en priorité sur les territoires francilien, lillois et lyonnais.

Au-delà de la variété des superficies des biens, la richesse et l'évolution du marché peuvent s'observer au travers des caractéristiques des achats. Ainsi, pour l'achat d'un appartement avec un bail loi de 1989, la durée du bail est fixée à 6 ans pour une personne morale et 3 ans pour une personne physique. Un appartement acheté avec un bail loi de 1948 est encore plus décoté. En revanche certains paramètres diffèrent. Le locataire est protégé, il a un droit au maintien dans les lieux pour une durée indéterminée avec un loyer très faible. Il en sera de même avec un locataire de plus de 70 ans, handicapé ou percevant de faibles revenus. **Le prix de vente prend en compte l'ensemble de ces critères ainsi que le terme du bail. De plus, la décote tient compte du loyer payé par le locataire en place.**

Les objectifs de ventes de christophe Gilbert sont ambitieux, il espère vendre 40 biens en 2013 et 60 en 2014, pour atteindre 100 biens vendus en 2015. Selon l'évolution du marché de la vente de biens occupés et le succès rencontré, www.vente-appartement-occupe.com confortera sa présence en régions par des ouvertures de locaux.

Exemple concret d'un bien vendu occupé
Typologie du bien: un appartement occupé rue de Dantzig dans le 15ème arrondissement de Paris d'une superficie de 72 m², 2ème étage avec ascenseur, cave, très bon état, avec une fin de bail en mars 2015.
Prix de vente initial : 650.000 euros
Loyer mensuel : 548 euros hors charges
Prix de vente occupé : 392.580 euros soit une décote de 40 %. Le prix du mètre carré est passé de 9.000 euros avant la décote à 5.400 euros.
Dans cet exemple, le loyer est faible et donc peu rentable, mais l'immeuble est de bonne facture même s'il n'est pas haussmannien. De plus, l'emplacement et le prix de vente sont très intéressants. Il s'est vendu en une journée à un acquéreur désirant en faire sa résidence principale au terme du bail.

Source : www.vente-appartement-occupe.com