

Date : 01/10/10

## 4 pistes à explorer

### 1. Logement occupé : profitez de la décote

Première piste pour acheter un logement moins cher : viser un appartement déjà occupé. Pour le trouver, adressez-vous aux agents immobiliers spécialisés dans ce type de transactions. La plupart du temps, le prix de vente se fixe selon le taux de rendement brut du bien déjà loué. Dans les grandes agglomérations, des opérateurs spécialisés sur le marché de la vente à la découpe (Ad Valorem, Barnes, Locare, Nexity) proposent des biens occupés.

Le principe est simple : « une banque ou compagnie d'assurances nous confie la vente de l'un de ces immeubles, que nous commercialisons lot par lot », explique Olivier Boussard, directeur associé d'Ad Valorem. Avantages : vous percevez des loyers dès l'achat et le vendeur vous fournit un historique de location de l'appartement retenu, ce qui vous permet d'éviter les mauvais payeurs. En outre, vous bénéficiez d'une décote, en moyenne de 5 % à 20 % : « c'est un usage, il n'y a aucune réglementation en la matière », confie Olivier Boussard. « Le montant de cette décote dépend de plusieurs facteurs : le montant du loyer payé par rapport au prix de marché, la durée du bail restant à courir, et la qualité du locataire », explique Thibault de Saint Vincent, président de Barnes.

Par la suite, vous pourrez récupérer ce bien pour l'habiter, à condition de donner un congé formel pour reprise au locataire 6 mois avant la fin de son bail, ou continuer de lui louer pour toucher des revenus.

### 2. Viager : une solution pour les plus fortunés

Déconseillé aux particuliers qui se lancent pour la première fois dans la pierre, ce type d'investissement peut s'avérer intéressant pour ceux qui ont déjà un patrimoine immobilier. « Il faut avoir une surface financière assez importante, car acheter en viager nécessite d'être capable d'attendre », explique Olivier Laval, directeur technique de Foncier Expertise. Mieux vaut viser la valorisation de votre patrimoine à long terme, plutôt qu'un rendement immédiat. Car en achetant un viager occupé, le bien ne générera aucun revenu. Au contraire, il vous coûtera

## Évaluation du site

Site du quotidien économique La Tribune. Il donne accès à la Une du journal, des articles Bourse, High-Tech et Entreprise ainsi qu'à des dépêches AFP.

**Cible**  
Spécialisée

**Dynamisme\*** : 114

\* pages nouvelles en moyenne sur une semaine

chaque mois une rente, jusqu'au décès du crédientier. La décote, qui va de 20 % à 50 % du prix de marché, dépendra essentiellement de l'âge du propriétaire et de son sexe (l'espérance de vie masculine étant moins forte que celle des femmes).

Même si des viagers se trouvent dans toutes les villes, mieux vaut viser une zone où vous pourrez ensuite louer le bien sans problème, ou le revendre en espérant faire une plus-value. Les grandes agglomérations, ou la zone littorale de Bretagne Sud, du Pays basque ou de la Côte d'Azur offrent de belles opportunités. Tout comme les appartements d'exception, vendus dans les beaux quartiers des grandes villes. « Nous avons dernièrement vendu un très bel appartement à Paris au Palais-Royal, il a été cédé quasiment à la moitié de son prix de marché », confie Thibault de Saint Vincent, président de Barnes.

### 3. Achat en démembrement : pour ceux qui ont le temps

À condition de ne pas investir pour toucher immédiatement des loyers, mais en vue d'être pleinement propriétaire au moment de votre retraite, vous pouvez miser sur l'achat en démembrement. Le mécanisme est simple : un opérateur construit un immeuble, ou rénove un bien de qualité dans l'ancien. Puis il démembre les logements et cède la nue-propriété à des investisseurs particuliers et l'usufruit à un organisme social. Ce dernier s'occupe de la gestion locative du bien, le propose à des locataires sociaux et encaisse les loyers pour son compte. « La durée des opérations dure de 15 à 18 ans : pendant tout ce temps, c'est l'usufruitier qui paie les charges courantes de l'appartement et de l'entretien de l'immeuble, le nu-propriétaire ne débourse donc quasiment rien », explique Frédéric Goulet, directeur général de PERL, une société spécialisée dans ces montages.

En moyenne, et selon le type d'opération, la nue-propriété est vendue entre 50 % et 70 % de la valeur du bien en pleine propriété. Au terme de l'opération, le nu-propriétaire récupère l'intégralité de la propriété sans charge supplémentaire. En outre, « dans le contrat de départ, il est prévu que l'usufruitier remette le bien en état au terme de l'opération », précise Frédéric Goulet. Enfin, dernier avantage de ce type d'achat : avec le démembrement, le bien n'entre pas dans l'assiette taxable à l'ISF du nu-propriétaire, car c'est l'usufruitier qui doit régler cet impôt.

### 4. Transformation de bureau : pour les techniciens

Dans les grandes villes, certains immeubles accueillent logements et bureaux. Acheter ce type de surface pour les transformer en appartement locatif est intéressant « dans certains quartiers de Paris par exemple, où les différentiels de prix entre logements et bureaux sont importants », précise Olivier Laval, directeur technique de Foncier Expertise.

Pour cela, mieux vaut viser les espaces vétustes, qui offrent du potentiel après réhabilitation. Si le bureau que vous achetez est déjà loué à un professionnel, vous tirerez un revenu de votre bien, puis, à son départ, vous le transformerez en logement. Attention cependant, « ce type d'opération est très technique, il faut donc impérativement se faire accompagner par un professionnel, aussi bien au moment de l'achat que pendant toute l'opération », conseille Olivier

Laval. Ainsi, pour modifier la nature du local, il faut obtenir l'accord de la copropriété, ce qui sera facile si elle compte beaucoup de logements. « C'est la globalité de l'usage qui l'emporte, si les appartements sont majoritaires, il sera difficile de vous empêcher d'effectuer des travaux de transformation de vos bureaux », ajoute-t-il.

Ne sous-estimez pas le montant des travaux, en général le prix d'une réhabilitation oscille entre 1.000 et 1.500 euros par mètres carrés. Pour rentabiliser votre opération, votre prix d'achat devra donc rester inférieur, une fois les travaux comptabilisés, à celui d'un appartement classique similaire.