

Immobilier décoté : acheter un bien loué, est-ce une bonne affaire ?

Acheter de l'immobilier décoté, dans un climat d'incertitude notamment pour le court terme, permet de viser soit une plus-value, soit une stabilité de son capital. Nous allons aborder les avantages et les inconvénients qu'il faut connaître pour envisager un achat pour un investissement ou pour une résidence principale.

Il est entendu par "immobilier décoté" un bien en-dessous de la valeur du marché. La raison étant que ce bien est assujéti à un bail en cours qui en empêche la libre et immédiate jouissance.

Les critères qui justifient un taux de décote :

- Le montant du loyer
- L'âge du locataire.
- La durée restante à courir sur le bail. En cas de vente à la découpe le locataire bénéficie d'un bail neuf de 6 ans minimum.

Dans le meilleur des cas, celui où nous avons un locataire âgé qui bénéficie d'un bail de 6ans, nous pouvons avoir **25% de décote** sur un prix marché constaté dans le même immeuble. Entre nous cela vaut bien un [Pinel](#) ; plutôt que d'avoir 20% de réductions d'impôt sur 9 ans, vous avez 25% d'économie à l'achat **tout de suite**, et autant – sinon plus avec l'inflation- de [plus values](#) latentes !

A noter que l'immobilier des institutionnels (les fameuses [ventes à la découpe](#)) est souvent bien adapté puisque 1/3 des biens sont vendus occupés, que les emplacements sont bons et que les résidences sont très biens entretenues.

Alors, acheter un bien loué est-ce une bonne affaire ?

Cela **peut** être une bonne affaire, si l'on bénéficie d'une décote, qui doit être à minima de 10% et qui peut dans certains cas aller jusqu'à 25% !

Quelles sont les conditions pour obtenir une décote de 25% ?

- Tout d'abord un loyer "faible" par rapport au marché – ne parlons même pas d'un bail en loi 1948 - un locataire présent depuis 20 ou 30 ans, par exemple.
- Un locataire trop âgé pour pouvoir récupérer le bien pour un usage personnel – ce qui implique que l'on ne peut vendre **que** à investisseur – ce qui correspond à 18/20% des ventes.

C'est lorsque vous avez ces deux conditions réunies que vous pouvez prétendre à un 25% de décote, ce qui est énorme.

C'est particulièrement pertinent pour ceux qui veulent se prémunir d'une baisse possible des prix à court terme. Si vous rentrez sur un marché à -25% il n'y a pas de grand danger en effet. Et même s'il l'on suppose que le marché puisse perdre 10% sur le court terme, étant donné que vous êtes entré à -25% vous ne pouvez être que rassuré. Vous bénéficiez, de plus, actuellement de taux qui ne vont pas rester éternellement aussi bas, et ce sur toute la durée du crédit et non pas sur le court terme.

A noter que ces biens sont disponibles sur Paris, Lyon, Lille **intra muros**. Il est très difficile de trouver ce type de bien en [Pinel](#).

Acheter votre future résidence principale en "décoté"

Dans ce cas là, nous parlons de biens loués, plutôt en-dessous du marché avec une capacité de récupération du bien pour un usage personnel à plus ou moins 4 ou 5 ans.

Sur ce type d'offre vous pouvez viser des décotes entre 10 et 25% du prix "libre".

Qui peut être intéressé par ce type d'offre ?

Tous ceux qui n'ont pas besoin d'une utilisation immédiate comme :

- Les expatriés qui prévoient un retour à moyen terme.
- Les salariés ayant une certitude de mutation à 3 ou 4 ans sur un secteur.
- Les futurs retraités (à 4/5 ans) qui ont déjà choisi leur prochain lieu de vie.
- Ceux qui sont logés correctement, qui veulent plus grand ou plus petit et qui préfèrent payer moins cher quitte à décaler la jouissance du bien.

Et n'oublions pas que ce temps de latence n'est pas improductif puisque vous touchez des loyers !

Moins cher d'accord mais quels sont les risques, que doit-on examiner ?

D'abord la date de naissance du locataire, il ne faut pas qu'il soit trop âgé sous peine de difficultés de récupération du bien. Ensuite la date de la fin du bail (3 ans ou 6 ans en [SCI](#) ou vente à la découpe, plus de temps reste à courir plus la décote sera importante).

Est-on sûr de récupérer son bien en temps et en heure ?

Soyons clair : **NON**. Personne ne vous le garantira à 100% malheureusement, même si dans l'immense majorité des cas les choses se passent bien, et même si vous avez le droit pour vous, certains locataires vont tenter des recours (surtout lorsqu'ils ont un faible loyer...) et peuvent retarder leur départ.

Vous finissez par récupérer votre bien mais cela peut prendre quelques mois de plus... Et vraiment, à moins d'avoir de très solides bases juridiques ou de droit immobilier il est **impératif** d'être accompagné par un Conseil pour ces démarches et ce du début à la fin de l'achat jusqu'à la récupération du bien.

Retrouvez l'interview de Stéphane DESQUARTIERS sur le sujet, dans l'émission BFM Business - Intégrale Placement présentée par Guillaume SOMMERER :

La Maison de l'investisseur - Investir dans l'immobilier décoté

