

# Acheter de l'immobilier avec défauts

**Acheter un bien avec des défauts peut-il constituer une bonne affaire ? Voilà une idée bien contrariante... Si l'on nage dans le même sens que tout le monde, on suit les indices. Par contre s'il l'on recherche de la performance, il faut parfois nager à contre-courant. La mécanique est toujours la même ; moins il y a d'acheteurs et plus il y a d'affaires à faire.**

les professionnels le constatent tous les jours. Dans un marché encore très mou, ce sont les biens sans défauts qui trouvent preneur. Les biens avec défauts ne se vendent pas, ou alors avec de fortes corrections de prix.

Parce qu'en immobilier il n'y a pas de mauvais produits, il n'y a que de mauvais prix. Certains vendeurs ont des échéances précises, il y a alors de bonnes opportunités à saisir.

## **Qu'entend-on par "immobilier avec défauts" ?**

Le classique 6ème étage sans ascenseur, ou un rez-de-chaussée un peu sombre. Certaines résidences sans charme des années 60 ou 70 de type blockhaus. En dehors du fait que cela ne soit pas très beau, la plupart du temps ces résidences sont sujettes à de fortes charges et souvent aussi à de gros travaux de rénovation du fait de leur vétusté. Bref nous parlons de biens dont personne ne veut.

Si personne n'en veut, quel est l'intérêt d'acquérir un bien avec défaut ?

Parce que dans des marchés à forte tension, comme Paris, Lyon presque, le vieux Lille ou l'Écusson à Montpellier se louera 10% moins cher qu'un bien sans défaut.

Par exemple à Paris dans le même immeuble sans ascenseur :

- Le studio du 2ème étage se loue : 800 €
- Le studio du 6ème étage se loue : 720 €

Sachant que, aujourd'hui, vous pouvez acheter ce type de bien avec une décote comprise entre 20 et 30%, votre rentabilité sera nettement meilleure :

- Le studio au 2ème étage aura une rentabilité brute de : 5%
- Le studio au 6ème étage aura une rentabilité brute de : 7%

### **3 conseils pour dénicher et acheter un bien avec défauts**

#### **Regardez les offres les plus anciennes**

Lors de votre recherche sur internet, en fonction de votre sélection, commencez par les offres les plus anciennes. C'est ici que se trouve le Graal. Certains vendeurs ayant besoin de vendre à une échéance précise sont plus à même de réviser leur prix.

#### **Attaquez directement sur une offre basse**

Ciblez plusieurs biens avec défauts et faites directement une offre basse. Vous ne pouvez avoir que de bonnes surprises. Vous gagnerez du temps dans la négociation.

#### **Evitez les annonces immobilières des particuliers**

Ne perdez pas trop de temps avec les annonces immobilières provenant de particuliers. En effet, aujourd'hui il est très facile de passer une annonce gratuitement sur internet. Cela a pour conséquence de voir des offres fantaisistes surtout en termes de prix.

L'avantage avec les professionnels c'est qu'ils connaissent les prix du marché, les biens qui n'attirent pas un nombre de visites satisfaisant. Et

surtout, ils connaissent les vendeurs qui sont prêts à faire des efforts substantiels.

Attention, ce type d'opération ne peut être intéressant que dans des marchés à forte pression locative. Le bien est difficile à vendre, mais pas difficile à louer. Essentiellement dans les grandes agglomérations. Avec un peu de patience et de la persévérance vous pourrez avoir de belles rentabilités.

**Un bien avec des défauts peut il constituer une bonne affaire**

