



## Immobilier locatif : investir dans un logement occupé, une opération très rentable



kues1/Adobe Stock

Comment acheter un bien immobilier pour le louer avec une belle décote sur le prix ? C'est la question qui anime bon nombre d'investisseurs face à un contexte immobilier des plus compliqués. Car si les prix s'érodent, ils ne s'effondrent pas. Les taux de crédit immobilier de plus en plus élevés (3,61% en moyenne en juillet 2023, toutes durées confondues, hors frais d'assurance, selon l'observatoire Crédit Logement / CSA) rognent le pouvoir d'achat immobilier des emprunteurs et les banques semblent moins pressées que par le passé pour délivrer des prêts.

Si les investisseurs peuvent se tourner vers les passoires énergétiques pour tenter d'obtenir **un bien décoté de 5% à 10%**, il est une autre catégorie de logements qui se vend en dessous des prix du marché et qui peut s'avérer rentable : les biens occupés par un locataire.

À LIRE AUSSI Passoires thermiques : ces biens à fuir pour réaliser un investissement locatif rentable **Raison n°1 : profitez d'un logement moins cher**

D'après les agents immobiliers, les biens occupés par un locataire mis en vente sur le marché immobilier sont de plus en plus nombreux : "Vous avez beaucoup d'investisseurs qui ont acheté un logement classé G il y a 5 ou 6 ans, bien avant le vote



de la loi Climat . Aujourd'hui, ils se retrouvent avec une passoire énergétique sur les bras qu'ils ne peuvent pas louer. Alors ils vendent", indique Olivier Alonso, président du réseau d'agences immobilières Nestenn. L'intérêt pour les acquéreurs : un bien qui peut afficher **une décote de 5% à 20%** par rapport au prix du marché voire plus s'il y a beaucoup de travaux de rénovation énergétique à réaliser. S'il n'y a pas de règle en matière de décote, son niveau dépend souvent du temps passé dans le logement par le locataire. "Dans les villes où les loyers ne sont pas encadrés, on suppose que si le locataire est depuis longtemps dans le logement, le niveau de son loyer évolue moins vite que les loyers de marché. Il y a donc un rattrapage pour l'investisseur sous la forme d'une décote sur le prix de vente", constate Olivier Alonso. Autre facteur important : le moment de l'échéance du bail. Plus on est éloigné de cette échéance et plus la décote est importante.

### **Raison n°2 : obtenir des revenus locatifs immédiatement**

L'investissement dans des logements occupés est également bien vu par les banques si le logement ne présente pas de problème majeur. À travers ce type de placement, vous profitez d'un loyer de manière immédiate. De quoi rassurer la banque si vous achetez à l'aide d'un prêt. "Précisons toutefois que dans le contexte actuel, les banques ne prennent en compte que **75% du montant des loyers** dans leurs critères pour délivrer ou non un prêt", rappelle Stéphane van Huffel, directeur général de

#### **Netinvestissement.**

À LIRE AUSSI Crédit immobilier : notre guide pour décrocher la meilleure offre malgré la hausse des taux **Raison n°3 : Sélectionner plus finement le locataire**

En investissant dans un logement déjà occupé, vous accédez à une somme d'informations sur le locataire en place beaucoup plus fines. Vous pouvez savoir auprès de son ancien propriétaire s'il y a eu des impayés, des contentieux avec le voisinage, ou s'il entretient bien le logement. "Vous pouvez même obtenir l'attestation d'assurance du locataire qui mentionne les sinistres et les litiges dans le logement", précise Éric Allouche, directeur exécutif d'Era immobilier France. Pensez néanmoins à récupérer auprès du précédent bailleur le montant du dépôt de garantie sinon vous devrez le payer de votre poche au moment de la sortie du locataire. N'oubliez pas que vous ne pouvez pas demander au locataire en place de justifier de sa situation professionnelle ou de ses revenus. Vous devez vous fier aux documents fournis à son précédent propriétaire. « Vous ne pouvez pas non plus augmenter le loyer. Vous êtes obligé de reprendre le bail aux mêmes conditions que lorsqu'il a été signé », ajoute Éric Allouche. Pour renégocier le bail, **il faudra le dénoncer 6 mois avant** qu'il n'arrive à échéance. Ajoutons qu'il est légalement beaucoup plus difficile de se séparer **d'un locataire âgé de plus de 65 ans** et ayant des revenus modestes.

### **Veillez à l'emplacement du bien**

Enfin, n'oubliez pas les règles de base de l'investissement immobilier dans vos critères de choix. L'emplacement reste essentiel tout comme la situation de la copropriété : "Récupérez les PV d'assemblée générale afin de savoir si de gros travaux de rénovation sont prévus dans la copropriété. Pensez aussi à vous rendre au service urbanisme de votre mairie afin de savoir si de gros projets ne vont pas être construits à côté du logement dans lequel vous investissez", conseille Stéphane Van Huffel.

Recevez nos dernières news Chaque semaine votre rendez-vous avec **l'actualité immobilière.**

Inscrivez-vous gratuitement pour accéder aux articles exclusifs des 30 ans de Capital Ou je vais sur [capital.fr](http://capital.fr)

