



mes  finances.fr - LesEchos week-end

**FINANCES PERSONNELLES > IMMOBILIER > ACTUALITÉ**

## VENTE OCCUPÉE -

### Près d'un appartement sur dix est vendu occupé

[ 16/10/06 - 17H39 ]

**Malgré la décote de ce type de biens, la flambée des prix de l'immobilier résidentiel a provoqué une baisse des rendements moyens de ce placement locatif de 6,8 % à 4,5% en deux ans**

L'Institut notarial de l'immobilier vient de publier une étude sur les ventes d'appartements ou de maisons occupés en France, toutes régions confondues. En 2005, elles ont concerné environ 37.000 biens, soit 5,3% du total des transactions au niveau national. Si l'on raisonne selon les zones géographiques, les ventes d'appartements occupés représentent 6,8% des transactions en Ile-de-France et 9,8% en Province. Mieux, elles franchissent même le seuil des 15% dans des capitales régionales comme Toulouse, Bordeaux et Strasbourg.

Comme ce sont des acteurs institutionnels tels que les compagnies d'assurances ou les caisses de retraite qui procèdent à des " ventes à la découpe ", ils vendent essentiellement à des investisseurs privés. Certains de ces acquéreurs interviennent par le biais de sociétés civiles immobilières acquéreurs (SCI), ce mode de détention ayant doublé en sept ans.

En principe, un logement occupé affiche une certaine décote par rapport à un bien libre d'occupation. Toujours selon l'étude l'Institut notarial de l'immobilier, la décote pour occupation a eu tendance à s'accroître entre 1998 et 2005. Désormais, en province elle se chiffre à 20% contre 17% en 1998. En Ile-de-France, le différentiel de valeur entre bien libre et bien occupé représente que 12% contre 8%, sept ans auparavant.

Cette tendance parisienne résulte à la fois du renchérissement général des prix de l'immobilier et de l'arrivée sur le marché d'immeubles de centre-ville haussmanniens. Comparés aux immeubles intermédiaires ou sociaux situés généralement dans des quartiers plutôt périphériques, ces bâtiments en pierre de taille implantés dans des secteurs prestigieux restent prisés.

Cela étant, la flambée des prix des appartements occupés suivant celle des biens libres, a provoqué une baisse des rendements locatifs. Lorsqu'un investisseur privé achète plus cher, il ne parvient pas à louer plus cher. Résultat : désormais les rendements locatifs tournent autour de 4,5% contre 6,8 % deux ans auparavant.

A la différence du marché des appartements occupés, celui des maisons occupées reste marginal. Dans ce secteur, les décotes pratiquées dépassent les 32% en 2005! Faute d'investisseurs privés, les occupants ont tendance à devenir propriétaires de leur bien.

Cette étude est complétée par une analyse d' Ad Valorem. D'après ce spécialiste de la vente " d'immeubles par lots", trois catégories d'acquéreurs privés interviennent sur cette niche :

- les acquéreurs privés classiques lorsque l'appartements est vendu libre de toute occupation, le locataire ayant quitté les lieux ;
- les locataires occupants qui exercent leur droit de préemption, comme le prévoit la législation ;
- les investisseurs particuliers, en quête d'un placement immobilier qui leur évite de rechercher un locataire.

**Martine Denoune**

Tous droits réservés - Les Echos 2006