



8

La flambée des prix de la pierre n'est pas une fatalité. Les bonnes affaires sont encore nombreuses, à condition de sortir des sentiers battus.

bonnes recettes pour acheter moins cher

1 Logements occupés : de 5 à 20% de décote



Acheter un logement occupé par un locataire coûte moins cher qu'acquérir un bien vide de tout occupant. L'écart de prix a tendance à se réduire, mais il reste significatif : en province, il est souvent supérieur à 15 % et, en Île-de-France, il est plutôt compris entre 5 et 10 % en moyenne. La décote dépend avant tout de la durée du bail restant à courir. Plus le terme du bail est proche, moins la remise est importante. S'il reste un an de bail d'habitation, vous obtiendrez une réduction de 5 à 10 %. Si le bail a été signé il y a six mois, vous pouvez espérer un rabais de plus de 15 %. Entre aussi en ligne de compte le profil du locataire. La remise est plus marquée lorsque

le locataire est une personne protégée par la loi, par exemple, un retraité de 80 ans.

La décote est aussi déterminée par le niveau du loyer. S'il est plus bas que la moyenne du marché, vous obtiendrez 5 % de rabais supplémentaire. Autre atout des logements occupés : vous encaissez immédiatement des loyers. Cela rassure les banques qui, de ce fait, vous accordent de meilleures conditions de financement.

Dans les grandes villes, la vente de biens occupés est organisée. N'hésitez pas à acheter le logement à un investisseur institutionnel : vous disposerez d'un meilleur historique des locataires et de l'immeuble. Contactez Ad Valorem (www.advalorem.com), Saggel (www.nexity-saggel.fr) ou Locare (www.locare.fr).

2 Achat en démembrement : de 30 à 50% d'économie !

Cette recette pour acheter moins cher s'adresse aux contribuables les plus fortement imposés, qui détiennent déjà un logement de rapport et cherchent à en diminuer la pression fiscale.

Le montage est simple : un opérateur construit ou rénove un immeuble. Puis, il vend la nue-propriété (droit futur à la pleine propriété) des appartements à des particuliers et l'usufruit (le droit de jouissance du bien, c'est-à-dire de l'habiter ou de le louer pour en percevoir les fruits) à des institutionnels, souvent des bailleurs sociaux.

Intérêt de l'opération pour le nu-propriétaire : il ne paie que 50 à 70 % de la valeur du bien en pleine propriété, alors que les charges courantes de l'appartement et l'entretien de l'immeuble sont à la charge de l'usufruitier. Le logement

n'entre pas dans l'assiette taxable à l'ISF et, en cas d'achat à crédit, les intérêts sont déductibles des revenus fonciers que vous encaissez par ailleurs.

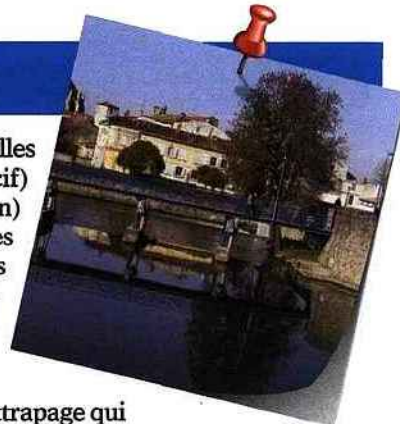
Un inconvénient : vous ne disposez pas de votre bien pendant la durée de l'opération (entre quinze et dix-huit ans) et n'encaissez aucun loyer. Il faut donc disposer d'une surface financière suffisante pour rembourser les banques sans revenu en face. Au terme, vous récupérez la pleine propriété en ayant payé le logement 30 à 50 % moins cher. Pour plus d'informations, contactez les sociétés spécialisées dans ces montages : **Perl** (www.perl.fr) et Ykonne (www.ykonne.fr).



3 Ces villes moyennes où les prix baissent

Si dans la plupart des grandes agglomérations, on assiste à une forte hausse des prix (+5,9 % à Bordeaux en un an, selon SeLoger.com, +7,7 % à Marseille, +5,1 % à Toulouse, +12,6 % à Paris), on constate que le prix moyen des appartements anciens recule dans beaucoup de villes moyennes : -4,1 % au Havre, -5,6 % à Soissons, -7,5 % à Nevers... Bien sûr, toutes ne sont pas attrayantes. Si les prix baissent, c'est souvent pour de bonnes raisons : excès de constructions neuves, pouvoir d'achat insuffisant, hausse du chômage localement... Mais il y a aussi des anomalies de marché, comme des agglomérations injustement délaissées par les investisseurs alors qu'elles affichent un certain dynamisme démographique et possèdent un tissu de PME assez solide pour garantir le succès d'un achat immobilier. Trois villes sont dans ce cas de figure. À commencer

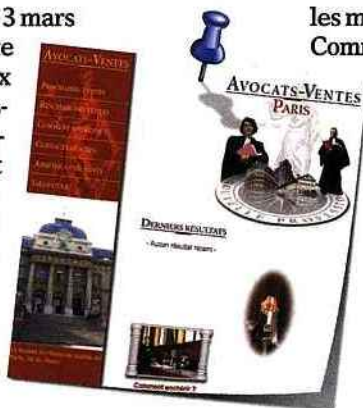
par Niort. La capitale des mutuelles d'assurances (Maaf, Maif, Macif) affiche des prix (-8,8 % en un an) souvent moins chers que dans les villes de taille comparable : des opportunités dans les copropriétés des années 60-70, toujours délaissées, selon le Crédit Foncier. Perpignan (-5,8 %) possède un réel potentiel de rattrapage qui se matérialisera quand l'économie espagnole retrouvera des couleurs : peu de stocks dans le neuf. Soyez sélectif sur l'emplacement (comme toujours). À Auxerre (-4,9 %), les activités sont diversifiées et la situation économique est globalement correcte. En centre-ville, en secteur recherché, comptez de 1 200 à 1 800 euros le mètre carré (source : Crédit Foncier).



4 À la barre des tribunaux : des biens saisis à prix cassés

Tribunal de grande instance de Paris, le 3 mars 2011, à 14h30 : comme à chaque vente judiciaire, une centaine de candidats aux bonnes affaires et leurs avocats s'entassent dans la chambre des criées. Le spectacle est garanti, car les enchères se font à la bougie ! Ce jour-là, trois places de parking dans le XVIII^e arrondissement ont été adjugés 7 650 euros. Un prix imbattable, même avec les frais (15 % environ).

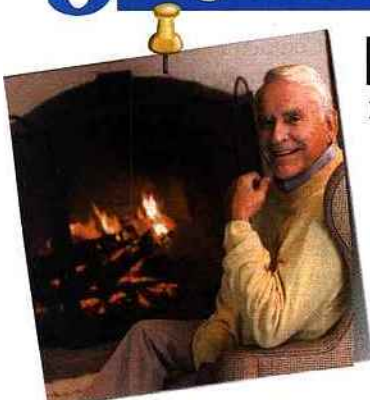
Les ventes aux enchères organisées dans les tribunaux à la suite d'une succession vacante, d'une faillite ou d'une saisie fourmillent de bonnes affaires. Et



les marchands de biens ne les raflent pas toutes ! Commencez par vous informer sur les prochaines ventes sur Internet (<http://paris.avocats-ventes.com>, www.licitor.com) et en consultant les journaux d'annonces légales.

Étudiez le dossier à retirer au tribunal. Les visites sont organisées par l'avocat poursuivant, à des dates et heures précises. Le bien peut être occupé ou dégradé. Enfin, enchérissez. Les particuliers doivent être représentés par un avocat (pour quelques centaines d'euros d'honoraires). Si vous êtes déclaré adjudicataire, vous avez trois mois pour payer.

5 Viager : de 20 à 40 % de remise sur le prix du bien



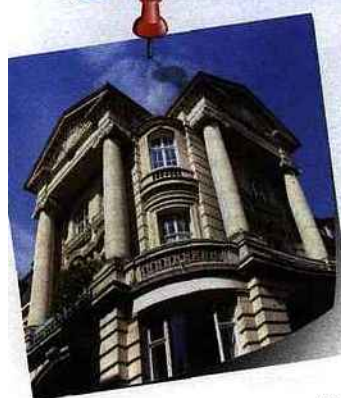
Le viager bénéficie d'une augmentation régulière du nombre d'acquéreurs. Et pour cause, ce type d'achat constitue une solution au problème des retraites. Surtout, les bonnes affaires sont légion. Car le bouquet et la rente sont calculés avec une décote qui va de 20 à 40 % du prix du bien. De plus, en période de hausse des prix comme aujourd'hui, vous avez toutes les chances d'être pleinement propriétaire dans dix ou vingt ans d'un bien qui se sera revalorisé entre-temps. Vous serez donc doublement gagnant. Ce

n'est pas un hasard si de nombreux investisseurs avertis possèdent plusieurs logements en viager.

Le marché est dynamique en région parisienne, en Rhône-Alpes, dans le Var et les Alpes-Maritimes. Les grandes agglomérations et les zones littorales offrent aussi de belles occasions à saisir sans tarder.

Si vous êtes intéressé, adressez-vous à un spécialiste de cette technique financière, comme le Centre européen de viagers (www.fgp-cev.com), Viager Europe (www.viager-europe.com), France Viager (www.viager-europe.com) ou Viagers de Lyon (www.viagersde lyon.com). Lire notre article p. 50.

6 L'ancien est 20 à 30 % moins cher que le neuf



Le neuf et l'ancien ont chacun leurs adeptes. Mais, si vous avez du mal à boucler votre budget immobilier, il n'y a pas photo : optez pour l'ancien, sans hésitation. Il est presque toujours moins cher.

À Marseille, dans un secteur recherché du centre-ville, il se négocie en moyenne sur la base de 3 100 euros le mètre carré, contre 3 400 euros pour le neuf (source : Crédit Foncier). À Lille (2 700 euros dans l'ancien, 3 200 dans le neuf), à Bordeaux (2 900 et 3 700 euros), Lyon (3 100 et 4 000 euros), Strasbourg (2 550 et 3 700 euros) et à Nice (3 800 et 6 000 euros), l'écart est encore plus important. En moyenne, sur ces six grandes

villes, l'ancien vaut 22,7 % de moins que le neuf. Même en tenant compte des frais de notaire réduits dans le neuf (2 %, contre 6,5 à 8 %), il reste plus intéressant d'investir dans un logement « parquet, moulure et cheminée ». D'autant que ces derniers possèdent un charme inégalable et vieillissent mieux. Le moment venu, ils se revendront donc dans de meilleures conditions. Bien sûr, l'ancien a ses défauts : perte de place, isolation phonique et acoustique de moindre qualité, charges parfois plus élevées, non-éligibilité à la loi Scellier. C'est à vous de décider, en fonction de vos goûts et de votre budget. Optez toujours pour un logement qui vous correspond. C'est vous qui y habiterez !

7 De particulier à particulier : c'est 5 % d'économie

Déléguer la recherche du logement de ses rêves à un agent immobilier est plus simple que d'éplucher soi-même les petites annonces. Pour économiser les frais d'agence (jusqu'à 5 % du prix du bien, voire beaucoup plus pour les studios et deux pièces), vous n'avez pas d'autre choix que de retrousser vos manches et mettre vos mains dans le cambouis.

« Apprendre, comprendre, décortiquer, comparer, négocier », résume Marc Fiorentino, spécialiste des placements, dans *Sauvez votre argent* (Éditions Robert Laffont). Le jeu en vaut la chandelle. Dans un même immeuble, il n'est pas rare que des biens aux caractéristiques très proches

se négocient à quelques jours d'intervalle avec des écarts de prix de plus de 20 %. Pour éviter d'être l'acheteur qui paie le prix fort, multipliez les visites – une dizaine suffit pour se faire une idée précise des prix réellement pratiqués à un instant « T » sur un marché donné – et faites tout vous-même.

Si malgré cela, vous préférez vous adresser à une agence, concurrence d'Internet oblige, sa commission est négociable vers 3 %, voire moins pour les transactions au-delà du million d'euros.



8 Rénover une ruine : pour les bricoleurs

Tous les professionnels de l'immobilier vous le diront : l'acheteur d'aujourd'hui cherche des biens en parfait état. D'où, souvent, de fortes décotes pour les logements à retaper. C'est le moment d'en profiter, surtout si vous êtes bricoleur. La facture d'un professionnel du bâtiment se décomposant d'un tiers de matériaux, d'un tiers de main-d'œuvre et d'un tiers de marge, quand vous réalisez vous-même les travaux, vous réduisez votre budget de 66 %.

Autre solution pour alléger la note : faites la chasse aux aides. Tout dépend de la nature des travaux envisagés et de vos ressources. S'il s'agit de rénover un logement de A à Z,



l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Anah) peut couvrir jusqu'à 50 % des dépenses (dans la limite de 50 000 euros). Contactez l'antenne départementale de l'Anah pour connaître les plafonds de revenus annuels, variable selon les zones géographiques et la composition de votre famille. En Île-de-France, il est de 44 000 euros pour une famille avec deux enfants.

Pour optimiser votre financement, pensez à faire appel aux prêts les plus intéressants, comme le 1 % logement. Certaines caisses de retraite facilitent aussi la rénovation des logements vétustes. Pensez aussi à l'éco-PTZ. ■ C. F.