



## PLACEMENT

# Le marché secondaire en plein essor

**Revenus immédiats, lisibilité du bail commercial : investir sur le marché secondaire présente quelques avantages.**

**Samir Touzani**

[@sam\\_touzani](#)

Que ce soit pour les chambres médicalisées en Ehpad, les résidences étudiantes ou de tourisme, le parc de logements avec services clefs en main augmente chaque année. Si la proportion de revendeurs n'a pas augmenté, son nombre grimpe au gré de la multiplication du nombre de logements gérés. Et avec lui fleurissent des sociétés spécialisées comme LB2S, Revenu Pierre ou lPierre2Coups. « *Le marché secondaire ne cesse d'augmenter et on s'attend à une explosion d'ici quelques années* », explique Alexandre Teitgen, directeur de LB2S, qui propose une solution de revente

aux propriétaires de logements gérés.

Pour un acquéreur, l'avantage majeur du marché secondaire est de percevoir immédiatement des revenus locatifs. Alors que dans le neuf, il faut attendre pour percevoir un loyer, le marché secondaire offre la possibilité de revenus immédiats. Et l'investisseur connaît le rendement réel du logement. Les charges, frais de copropriété ou encore taxe foncière sont connus. « *Le renouvellement du précédent bail commercial est un signe de bonne santé à regarder avec attention* », souligne Alexandre Teitgen.

### Accidents de parcours

Le point le plus important est celui de son échéance. Plus elle est proche, moins l'investissement est sécurisé, les conditions de loyer pouvant être revues à la baisse. « *On achète une rentabilité qu'il faut pouvoir évaluer à long terme* », résume le directeur de LB2S.



## « Le marché secondaire ne cesse d'augmenter et on s'attend à une explosion d'ici quelques années. »

ALEXANDRE TEITGEN  
Directeur de LB2S

Pour bien acheter, il faut évaluer la pertinence du prix par rapport à celui de l'immobilier traditionnel. Moins cher au mètre carré, le prix du bien va néanmoins évoluer au même rythme que celui du parc alentour. Les éventuels travaux à venir dans la résidence sont également à prendre en compte pour

évaluer le poids des charges. Côté vendeur, tout va bien si l'exploitation de la résidence est florissante. Mais en cas de faillite de l'exploitant, il faut trouver une issue. La meilleure est de trouver un nouvel exploitant. Mais parfois il faudra se résoudre à vendre « à la casse » et à changer la destination du logement. Ce n'est pas simple, car il s'agit de copropriété, et le changement entraîne généralement des travaux importants.

« Dans les deux cas, c'est compliqué et très coûteux, ce qui confirme l'importance primordiale du choix de l'exploitant avant celui de l'emplacement », explique Sabine Jiskra, conseillère en gestion de fortune pour l'Institut du Patrimoine. Enfin, attention au cas particulier des Ehpad et des chambres médicalisées. Si elles bénéficient d'une très bonne liquidité sur le marché secondaire, la loi interdit de les convertir en logements traditionnels ! ■