

OrpiMagazine

Des femmes et des hommes
pour votre bien

"On peut
vendre son bien
super vite, avec des
super-pouvoirs."

CONSEILS

Avec le mandat exclusif Orpi,
confiez la vente de votre bien à nos agents immobiliers.

**20 AGENCES IMMOBILIÈRES À VOTRE SERVICE !
SUR VOTRE SECTEUR**

**ARLES - ETANG DE BERE - PAYS SALONNAIS
SUD LUBÉRON - PAYS D'AIX - AIX EN PROVENCE**

ÉDITION
HIVER 2018

Les agences ORPI De votre SECTEUR

Des femmes et des hommes
pour votre bien



Des femmes et des hommes
pour votre bien

AGENCES DES PENNES MIRABEAU

21 Avenue Victor Hugo
13170 LES PENNES-MIRABEAU
Tél. 04 42 06 68 29
sudestimmope@orpi.com



ORPI LA FARE IMMOBILIER

48 Avenue Pasteur, 13580 La Fare-les-Oliviers
Tél. 04 90 42 53 91
lafareimmobilier@orpi.com



ORPI AGENCE PIC IMMOBILIER

15 Avenue du Général Leclerc, 13330 PELISSANNE
Tél. 04 90 56 20 80 - picimmobilier@orpi.com



ORPI AGENCE SALONAISE

6 rue Concert, SALON-DE-PROVENCE
Tél. 04 90 53 12 17
orpiagencesalonaise@orpi.com



ORPI ABL IMMOBILIER

6 Rue Victor Hugo, 84160 CADENET
Tél. 04 90 68 01 82 - ablimmo@orpi.com



ORPI STE MAXIME BREUGNE IMMOB.

247 Cours de la République 84121 PERTUIS
Tél. 04 90 79 11 82
cmaurillon.cabinetbreugne@orpi.com



AGENCE A. LOVISOLO

91 Boulevard de la République
84240 LA TOUR D'AIGUES
Tél. 04 90 07 41 64
lovisolo@orpi.com



ORPI IMMOBILIÈRE DE LA PALUN

57 avenue de Nice, 13120 GARDANNE
Tél. 04 42 60 00 81 - idlp@orpi.com



ORPI AVENIR IMMOBILIER

37, Place Jean Moulin Résidence Plein Centre
13320 BOUC-BEL-AIR
Tél. 04 42 22 00 62
avenirimobilier@orpi.com



ORPI SUD EST IMMO

36 Rue Grande, 13410 LAMBESC
Tél. 04 42 57 92 70
sudestimmobilier@orpi.com



AGENCE DU GRAND LOGIS

130 av du Père Sylvain Giraud - 13510 EGUILLES
Tél. 04 42 28 31 06 - agl@orpi.com



Des femmes et des hommes
pour votre bien

ORPI SUD EST IMMO AGENCE DE VENELLES

3 Avenue de Mouliero, 13770 VENELLES
Tél. 04 42 20 05 28
sudestimmove@orpi.com

Arles - PAGE 4



LA GALERIE DE L'IMMOBILIER

15 Rue De La République - 13200 ARLES
Tél. 04 88 45 01 45
lagaleriedelimmobilier@orpi.com



ORPI SAINT MARTIN DE CRAU

15 rue de la Transhumance - CC Intermarché
13310 ST MARTIN DE CRAU
Tél. 04 90 98 72 74 - saintmartin@orpi.com



ORPI AVENIR IMMOBILIER

11 Bd Jean Mermoz, 13700 MARIIGNANE
Tél. 04 42 88 11 11
avenirimobiliermarignane@orpi.com



ORPI MIRAMAS IMMOBILIER

2 Avenue Jean Moulin - Résidence Eléa
13140 MIRAMAS - Tél. 04 90 17 49 49
miramasimmobilier@orpi.com



ORPI ISTRES

18 Boulevard de la République, 13800 ISTRES
Tél. 04 42 55 09 09 - istresimmobilier@orpi.com



ORPI MARTIGUES - MPB CÔTE BLEUE

34 Quai Général Leclerc, 13500 MARTIGUES
Tél. 04 42 02 02 22
mpb-cotebleue@orpi.com

Etang de Berre - page 5

Pays Salonais - PAGE 8

Etang de Berre - PAGE 5

Sud Lubéron - PAGE 9

Sud Lubéron - PAGE 9

Pays d'Aix - PAGE 10

Aix en Provence - PAGE 13



ORPI AGENCE DES PRÊCHEURS

1 Rue Manuel, 13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 04 42 53 51 62 - adp@orpi.com



ORPI AGENCE DES OLIVIER

43 rue d'Italie, 13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 04 42 38 72 35 - ado@orpi.com

IMMOBILIER LOCATIF :

LE MEILLEUR PLACEMENT ANTI-INFLATION



Après plusieurs années de statu quo à des niveaux extrêmement bas, cet été, l'inflation est repartie à la hausse dans l'Hexagone. Pour 2018, la Banque de France table sur une croissance des prix de 2,1 %, contre 1 % en 2017.

Quel placement choisir en cas d'inflation ?

Même modérée, cette tendance vous oblige à réviser votre stratégie patrimoniale si vous ne voulez pas voir la valeur de vos économies s'éroder progressivement. C'est d'autant plus vrai que les produits classiques n'assurent plus cette fonction. Ni le livret A, dont la rémunération est gelée à 0,75 % jusqu'en 2020, ni les fonds en euros des contrats d'assurance vie, dont les rendements moyens plafonnent autour

de 1,80 %, ne permettent de lutter contre l'érosion monétaire. En revanche, dans ce contexte, l'investissement immobilier locatif revient sur le devant de la scène. Ce n'est pas un hasard s'il est plébiscité par 68 % des Français*. Non seulement l'évolution des loyers est indexée sur celle des prix, gage du maintien de votre pouvoir d'achat, mais le niveau des taux actuels, avec des prêts pouvant s'inscrire sous la barre des 1 %, vous permet de jouer à plein l'effet de levier du crédit et de vous constituer un capital immobilier à moindre coût.

La plus-value d'un accompagnement professionnel

Le côté apparemment « indolore » d'un investissement locatif, financé en tout ou partie par les loyers, ne doit toutefois

pas endormir votre vigilance. Bien au contraire. Car un très bon plan sur le papier peut se révéler une catastrophe dans la réalité. Raison pour laquelle l'accompagnement d'un professionnel de l'immobilier, expert de terrain rodé aux montages juridiques, fiscaux et financiers de telles opérations, reste plus que vivement conseillé. Quel que soit votre projet immobilier, n'hésitez pas à contacter votre conseiller local Orpi. En amont, il sécurisera au maximum votre investissement en s'assurant notamment de l'attractivité locative du marché. Et en aval, si vous lui en donnez mandat, il vous assistera au quotidien dans la gestion de vos relations avec vos locataires, la copropriété, les entrepreneurs ou encore l'administration fiscale.



Christine Fumagalli
Présidente du réseau Orpi

* Source : enquête 2018 du Crédit Foncier sur l'investissement locatif.



ORPI SAINT MARTIN DE CRAU

15 rue de la Transhumance - CC Intermarché - 13310 ST MARTIN DE CRAU
Tél. 04 90 98 72 74 - saintmartin@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes pour votre bien

EXCLUSIVITÉ



B-E14QW0

MAISON - 4 PIECES - 120 M²

- Cachet
- Piscine
- Suite parentale
- Chambre en rdc
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Beaux espaces

ARLES

375 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E1598W

MAISON - 4 PIECES - 100 M²

- Garage
- Climatisation
- Piscine
- Jardin
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Secteur

MOULES

335 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E12KY5

MAISON - 4 PIECES - 87.62 M²

- Pas de travaux
- Jardin - Beaux volumes
- Proche commodités
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Quartier recherché

SALON DE PROVENCE

309 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E12N4K

MAISON - 7 PIECES - 146 M²

- Beaux volumes
- Proche commodités
- Exposition
- Jardin
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : 5 chambres

SAINT MARTIN DE CRAU

296 500 €

EXCLUSIVITÉ



B-E13RSD

MAISON - 4 PIECES - 122 M²

- Lumineux
- Beaux volumes
- Campagne
- Au calme
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Piscine

RAPHELE LES ARLES

279 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E0WSVC

MAISON - 4 PIECES - 91 M²

- Extérieur
- Beau potentiel
- Sécurisé. Extérieur
- Double vitrage - Rénové
- Honos charge vendeur
- DPE A
- Le + : 3 chambres

ST MARTIN DE CRAU

263 000 €



LA GALERIE DE L'IMMOBILIER

15 Rue De La République - 13200 ARLES
Tél. 04 88 45 01 45 - lagaleriedelimmobilier@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes pour votre bien



B-E14RS1

APPARTEMENT - 2 PIECES - 35 M²

- Terrasse ombragée
- Rénovation récente - Vendu loué
- Libre le 30/06/2019
- Copro de 134 lots, dont 134 lots d'hab. Ch annuelles : 2 460 €.
- Honos charge vendeur
- DPE non communiqué
- Le + : Résidence vacance

ARLES

90 000 €



B-E15XIQ

APPARTEMENT - 3 PIECES - 80 M²

- En campagne - Belles rénovations
- Cuisine américaine équipée
- Baignoire et douche
- Copro de 5 lots, dont 3 lots d'hab.
- Charges annuelles : 240 €.
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Proche centre ville

ARLES

196 000 €



B-E166CO

MAISON - 5 PIECES - 98 M²

- Climatisation réversible
- Piscine semi-enterrée
- Chambre et sdb en rdc
- Construction récente
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Quartier Trinquetteille

ARLES

238 000 €



B-E12CBX

DEMEURE DE PRESTIGE - 9 PIÈCES - 320 M²

- Prestations de qualité
- Gîtes
- Piscine
- Box à chevaux
- Honos charge vendeur
- DPE E
- Le + : Mas provençal

ARLES

1 290 000 €



B-E162JU

MAISON - 7 PIECES - 142 M²

- Possibilité de gîte
- Dépendances hangar
- Box pour un cheval
- Campagne 10 mn d'Arles
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Grand terrain arboré

ARLES

376 000 €



B-E15XWG

IMMEUBLE - 156 M² - 2 ETAGES

- Vendu vide
- 2 T2 et 1 local
- Honos charge vendeur
- DPE vierge
- Le + : Immeuble de rapport

ARLES

250 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E0ZXOB

APPARTEMENT - 3 PIECES - 41.93 M²

- Cuisine ouverte
- Centre village
- Copropriété de 2 lots. dont 2 lots d'habitation.
- Honoraires à la charge du vendeur
- DPE E
- Le + : Calme

LES PENNES MIRABEAU

158 000 €



B-E14BVI

MAISON - 5 PIECES - 105 M²

- Neuve
- Piscine
- Prestations de qualité
- Honoraires à la charge du vendeur
- DPE A
- Le + : 3 chambres

GIGNAC LA NERTHE

505 000 €



B-E15VOD

APPARTEMENT - 3 PIECES - 63 M²

- Résidence récente (2011)
- Exposé sud ouest
- Hono à la charge du vendeur
- DPE C
- Le + : Terrasse

MARSEILLE

129 000 €



B-E16QZB

APPARTEMENT - 3 PIECES - 53.7 M²

- Secteur calme
- Quartier résidentiel
- Deux chambres
- Charges annuelles : 1 100 €.
- Hono à la charge du vendeur
- DPE vierge
- Le + : Plein sud

CHATEAUNEUF LES MARTIGUES

185 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E1541H

MAISON - 3 PIECES - 53 M²

- Calme
- Sans vis à vis
- Rénovation contemporaine
- Honoraires à la charge du vendeur
- DPE C
- Le + : Calme

LES PENNES MIRABEAU

205 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E14IMT

MAISON - 6 PIECES - 235 M²

- 2 appartements
- Idéal professionnel
- Extérieur
- Hono à la charge du vendeur
- DPE D
- Le + : Maison de ville

MARSEILLE

499 000 €



ORPI AVENIR IMMOBILIER

11 Bd Jean Mermoz, 13700 MARNAGNE

Tél. 04 42 88 11 11 - avenirimmobiliermarnagne@orpi.com

Transaction - Location - Gestion

EXCLUSIVITÉ



B-E1659D

MAISON - 12 PIECES - 200 M²

- Sans charges
- 3 type 2 loués
- 1 type 3 loués
- 1 type 3 vacant
- Hono à la charge du vendeur
- DPE D
- Le + : Bonne rentabilité

MARNAGNE

399 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E16Y6I

MAISON - 5 PIECES - 140 M²

- 2 appartements possible
- Terrain piscinable
- Vaste garage
- Quartier résidentiel
- Hono à la charge du vendeur
- DPE E
- Le + : Résidence fermée

MARNAGNE

345 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E1719Y

MAISON - 5 PIECES - 140 M²

- T2 terrasse jardin
- T3 terrasse parking
- Parcelle 700 m²
- Copro de 5 lots. dont 5 lots d'hab.
- Hono à la charge du vendeur
- DPE D
- Le + : Placement immo

MARNAGNE

300 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E173W5

APPARTEMENT - 3 PIECES - 65.87 M²

- Commodités à pied
- Cuisine US S/séjour
- Tout rénové - Place de parking
- Copro de 120 lots. Ch ann. 1 800 €
- Honos charge vendeur
- DPE B
- Le + : Belle résidence

MARNAGNE

155 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15GIA

APPARTEMENT - 4 PIECES - 64.89 M²

- Faibles charges
- Expo est/ouest - Balcon / cave
- Cuisine US s/séjour
- Copro de 40 lots Ch ann : 1 080 €
- DPE F
- Hono à la charge du vendeur
- Le + : Petite copro

MARNAGNE

150 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E12S2N

MAISON - 3 PIECES - 74 M²

- Local commercial
- Type 2 en duplex
- Sans charges
- Copro de 3 lots. dont 2 lots d'hab
- Honos charge vendeur
- DPE F
- Le + : Immeuble en CV

MARNAGNE

99 000 €



ORPI MIRAMAS IMMOBILIER

Transaction - Location - Gestion

2 Avenue Jean Moulin - Résidence Eléa 13140 MIRAMAS
Tél. 04 90 17 49 49 - miramasimmobilier@orpi.com



Des femmes et des hommes pour votre bien



EXCLUSIVITÉ

B-E16F80

MAISON - 4 PIECES - 86 M²

- Bel espace de vie
- 3 chambres
- Jardin
- Proche du centre
- Hono à la charge du vendeur
- DPE C
- Le + : Pas de travaux

ISTRES

335 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E14W60

MAISON - 5 PIECES - 108.18 M²

- 4 chambres
- Piscine
- Jardin
- Très bon état - Copro de 4 lots.
- Hono à la charge du vendeur
- DPE C
- Le + : Pièce de vie

MIRAMAS

278 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E1508T

MAISON - 6 PIECES - 185 M²

- Centre ville
- Pas de gros travaux
- 4 chambres
- Garage
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Surface séjour

MIRAMAS

294 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E16EY6

MAISON - 5 PIECES - 96.57 M²

- Jardin
- Cuisine équipée
- Garage
- Grand séjour
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Terrasse

MIRAMAS

228 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E14VWX

TERRAIN DE LOISIRS

- Oliviers
- Dépendance
- Eau du canal
- Honos charge vendeur
- Le + : Proche Mouries

MOURIES

279 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E150E7

VILLA - 4 PIECES - 73.67 M²

- Pas de travaux
- Cuisine équipée
- 3 chambres - Jardin
- Copro 74 lots. Ch. ann : 1 200 €.
- Honos charge vendeur
- DPE A
- Le + : Résidence neuve

MIRAMAS

223 000 €



ORPI ISTRES

Transaction - Location - Gestion

18 Boulevard de la République, 13800 ISTRES
Tél. 04 42 55 09 09 - istresimmobilier@orpi.com



Des femmes et des hommes pour votre bien



EXCLUSIVITÉ

B-E0YBQV

MAISON - 6 PIECES - 161 M²

- Secteur calme
- Grand jardin
- Garage
- Individuelle
- Honos charge vendeur
- DPE E
- Le + : Beaux volumes

ISTRES

463 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E11QEU

MAISON - 5 PIECES - 167 M²

- Plain-pied
- Piscine
- 4 chambres
- Pas de travaux
- Honos charge vendeur
- DPE B
- Le + : En pleine nature

SAINT MITRE LES REMPARTS

830 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E14Z7D

MAISON - 4 PIECES - 87 M²

- Cuisine ouverte
- Chambre en rez de chaussée
- Calme
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Grand séjour

FOS SUR MER

314 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E16AGO

MAISON - 4 PIECES - 77.32 M²

- 3 chambres
- Grande terrasse
- Proche centre ville
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Véranda

ISTRES

243 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E159AO

APPARTEMENT - 4 PIECES - 86.77 M²

- Jolie vue dégagée
- Aucun travaux
- Pl. de parking - Beaux volumes
- Copro de 56 lots, dont 28 lots d'hab. Ch. annuelles : 1 700 €.
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Proche centre ville

ISTRES

208 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E160JM

MAISON - 4 PIECES - 128 M²

- Beaucoup de charme
- Garage
- Grange aménageable
- Jardin
- Honos charge vendeur
- DPE vierge
- Le + : Belles surfaces

SAINT MITRE LES REMPARTS

314 000 €



ORPI MPB CÔTE BLEUE

34 Quai Général Leclerc, 13500 MARTIGUES
Tél. 04 42 02 02 22 - mpb-cotebleue@orpi.com

Vente - Acquisition - Estimation - Home staging



Des femmes et des hommes
pour votre bien

EXCLUSIVITÉ



B-E10EP3

VILLA - 8 PIECES - 285 M²

- Terrain 1410 m²
- Proche de l'étang
- Grande suite parentale
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Piscine avec pool house

SAINT MITRE LES REMPARTS

549 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E1710C

APPARTEMENT - 1 PIECE - 27 M²

- Jonquières
- Centre ville
- Proche commerces
- Copro 10 lots - Cha. ann 270 €.
- Honos charge vendeur
- DPE vierge
- Le + : T1

MARTIGUES

95 500 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15ZID

APPARTEMENT - 3 PIECES - 66.5 M²

- Séjour double
- Ascenseur - Secteur calme
- Proche commodités
- Copro Ch. annuelles : 2 220 €.
- Honos charge vendeur
- DPE B
- Le + : Loggia

MARTIGUES

116 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15786

MAISON - 4 PIECES - 90 M²

- Rare à la vente
- Chambre parentale
- Centre ville historique
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Toit terrasse

MARTIGUES

294 400 €

EXCLUSIVITÉ



B-E166A7

APPARTEMENT - 4 PIECES - 120 M²

- Grand appartement
- Jardin et terrasse
- Séjour lumineux
- Charges "All inclusive"
- Copro 11 lots. Ch. ann. : 4 570 €.
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : A 2 pas plage des Laurons

MARTIGUES

268 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E10LMW

APPARTEMENT - 4 PIECES - 80 M²

- 3 chambres
- Balcon - Proche commodités
- Calme
- Copropriété de 157 lots.
- Honos charge vendeur
- DPE non communiqué
- Le + : Résidence Paradis Parc

MARTIGUES

149 000 €



ORPI LA FARE IMMOBILIER

48 Avenue Pasteur, 13580 LA FARE-LES-OLIVIERS
Tél. 04 90 42 53 91 - lafareimmobilier@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes
pour votre bien



B-E15FNB

MAISON - 5 PIECES - 100 M²

- Proche commodités
- Décoration contemporaine
- Honos partagés : 1.43 % TTC charge acqu.
- DPE C
- Le + : Au calme

ROGNAC

319 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E13TTJ

APPARTEMENT - 4 PIECES - 115 M²

- Belle pièce à vivre
- Grande terrasse - Vue dégagée
- Cuisine équipée
- Copro de 82 lots. dont 41 lots d'hab - Ch. annuelles : 1 800 €.
- Hono. 2,04 % ch. acqu.
- DPE C
- Le + : Appartement spacieux

LA FARE LES OLIVIERS

369 000 €



B-E13RF9

VILLA - 7 PIECES - 200 M²

- Villa spacieuse
- Suites parentales
- Espace piscine - Aucun vis à vis
- Honos : 1.71 % TTC charge acqu.
- DPE C
- Le + : Vue sur l'étang

ROGNAC

595 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E158MN

LA FARE LES OLIVIERS

- Cuisine équipée
- Au calme
- Bureau
- Terrasse sans vis à vis
- Honos : 2.19 % TTC ch. acqu.
- DPE D
- Le + : Villa récente

LA FARE LES OLIVIERS

303 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15AQ6

VILLA - 5 PIECES - 118 M²

- 4 chambres
- Pas de vis à vis
- Piscine
- Cuisine équipée
- Hono : 2.21 % TTC ch. acqu.
- DPE D
- Le + : Au calme

LA FARE LES OLIVIERS

439 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E0ZYAU

MAISON - 5 PIECES - 140 M²

- Ancien mas
- Beau terrain arboré
- Piscine
- Grand garage
- Honos : 2.33 % TTC ch. acqu.
- DPE C
- Le + : Au calme

VENTABREN

492 470 €



ORPI AGENCE SALONAISE

6 rue Concert, SALON-DE-PROVENCE

Tél. 04 90 53 12 17 - orpiagencesalonaise@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes
pour votre bien

EXCLUSIVITÉ



B-E12MW8

MAISON - 4 PIECES - 126 M²

- Au calme
- Suite avec salle de bains
- 3 chambres
- DPE D
- Le + : Proximité centre

SALON DE PROVENCE

278 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E148M4

MAISON - 4 PIECES - 102 M²

- Proche centre ville
- Extérieur
- Balcon
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Lumineux

SALON DE PROVENCE

213 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15E13

TYPE DE STATIONNEMENT / ANNEXE - 2 PLACES

- Vidéo surveillance
- Porte au sous-sol
- Porte de garage
- Honos charge vendeur
- Le + : Sécurisé

SALON DE PROVENCE

30 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E17A3H

APPARTEMENT - 3 PIECES - 72 M²

- Double box - Norme BBC
- Proximité centre ville
- Rez de chaussée
- Copropriété de 27 lots.
- Honos charge vendeur
- DPE A
- Le + : Résidence récente

SALON DE PROVENCE

238 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15A9X

MAISON - 4 PIECES - 130 M²

- Propre
- Calme
- Grand garage
- Grandes pièces
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Plain pied

CAVAILLON

330 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E17C6J

ENTREPÔT / LOCAL INDUSTRIEL - 2048 M²

- Terrain
- Zone des molières
- Honos charge vendeur
- DPE B
- Le + : Grande surface

MIRAMAS

523 000 €



ORPI AGENCE PIC IMMOBILIER

15 Avenue du Général Leclerc, 13330 PELISSANNE

Tél. 04 90 56 20 80 - picimmobilier@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes
pour votre bien

EXCLUSIVITÉ



B-E171W4

APPARTEMENT - 1 PIECE - 24.3 M²

- Proche gare - Lumineux
- Dble vitrage - Proche comm.
- Ch. loc 15 € (Régul annuelle) -
- Dépôt de garantie : 350 €
- Hono TTC à la ch du locataire 312 € dont 72€ d'hono état des lieux
- DPE E
- Le + : Cuisine équipée

MIRAMAS

365 €/moisc.c.

EXCLUSIVITÉ



B-E163GT

APPARTEMENT - 1 PIECE - 25.16 M²

- Lumineux
- Ensoleillé - Desservi
- Dépôt de garantie : 312€
- Hono TTC à la charge du locataire 275 € dont 75€ d'hono d'état des lieux
- DPE D
- Le + : Proche commodités

SALON DE PROVENCE

377 €/moisc.c.

EXCLUSIVITÉ



B-E171X5

APPARTEMENT - 1 PIECE - 35.44 M²

- Cave
- Double vitrage
- Ascenseur
- Dépôt de garantie : 349€
- Hono TTC à la ch du loc. 349 € dont 95€ d'hono d'état des lieux
- DPE E
- Le + : Spacieux studio

SALON DE PROVENCE

403 €/moisc.c.

EXCLUSIVITÉ



B-E1157C

MAISON DE VILLAGE - 2 PIECES - 46.57 M²

- Cuisine équipée/aménagée
- Double vitrage
- Ascenseur
- Dépôt de garantie : 586€
- Hono TTC à la ch. du loc. 506€ dont 138€ d'hono état des lieux
- DPE E
- Le + : Proche commodités

LA FARE LES OLIVIERS

606 €/moisc.c.

EXCLUSIVITÉ



B-E173JC

APPARTEMENT - 4 PIECES - 77.14 M²

- Cuisine neuve - Chauffage coll.
- Résidence sécurisée
- Proche commodités
- Dépôt de garantie : 720€
- Hono TTC à la ch du loc 720 € dont 120€ d'hono d'état des lieux
- DPE C
- Le + : Rénové

BERRE L'ETANG

895 €/moisc.c.

EXCLUSIVITÉ



B-E171YV

VILLA - 7 PIECES - 171.31 M²

- Grand jardin clos
- Garage - Proche commodités
- Cuisine équipée
- Dépôt de garantie : 1915€
- Hono TTC à la ch du loc. 1881€ dont 513€ d'hono état des lieux
- DPE C
- Le + : Label BBC

GRANS

1915 €/moisc.c.



AGENCE A. LOVISOLO

91 Boulevard de la République - 84240 - LA TOUR D'AIGUES
Tél. 04 90 07 41 64 - lovisolo@orpi.com



Des femmes et des hommes
pour votre bien

EXCLUSIVITÉ



B-E17237

APPARTEMENT - 3 PIECES - 50 M²

- Terrasse
- 2 chambres
- Calme
- Copro de 5 lots, dont 5 lots d'hab - Charges annuelles : 120 €.
- Honos charge vendeur
- DPE Vierge
- Le + : Proche centre

PERTUIS

135 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E12RBB

MAISON DE VILLAGE - 4 PIECES - 104 M²

- 3 chambres - Authenticité
- Salon voûte - Cuisine équipée
- 3 expositions
- Copropriété de 2 lots.
- Honos charge vendeur
- DPE E
- Le + : Charme

LA TOUR D AIGUES

192 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E1653R

MAISON - 3 PIECES - 72 M²

- 2 chambres - Garage
- Calme - 438 m2 de terrain
- Honos charge vendeur
- DPE E
- Le + : Plain pied

PROCHE LA TOUR D'AIGUES

254 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E13N9E

MAISON - 5 PIECES - 129 M²

- 4 chambres
- Terrasses
- Piscine - Dépendances
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Vue panoramique

PROCHE LA TOUR D'AIGUES

449 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E16GRJ

MAISON - 4 PIECES - 80 M²

- 3 chambres
- Plain pied
- Garage - Terrain clos
- Honos charge vendeur
- DPE B
- Le + : 2017 - Vue dégagée

PROCHE LA TOUR D'AIGUES

280 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E16GG0

DEMEURE DE PRESTIGE - 10 PIECES - 300 M²

- 4200 m2 de terrain
- Proche commodités
- Forage - Prestation de qualité
- Honos charge vendeur
- DPE Vierge
- Le + : Charme de la pierre

PROCHE LA TOUR D'AIGUES

790 000 €



ORPI STE MAXIME BREUGNE IMMOBILIER

247 Cours de la République 84121 PERTUIS
Tél. 04 90 79 11 82 - cabinetbreugne@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes
pour votre bien

EXCLUSIVITÉ



B-E157Y9

MAISON - 5 PIECES - 145 M²

- 4 chambres
- Terrasse 6 m2
- Grand garage
- Cœur de ville
- Hono à la charge du vendeur
- DPE C
- Le + : Pièce de vie 50 m2

PERTUIS

309 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E105KB

MAISON - 4 PIECES - 84 M²

- 3 chambres
- Grande pièce à vivre
- Garage 30 m2
- Quartier calme
- Hono à la charge du vendeur
- DPE vierge
- Le + : Plain pied

PERTUIS

455 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E13SEY

APPARTEMENT - 2 PIECES - 35 M²

- Une chambre
- Cave
- Place de parking
- Copropriété de 32 lots.
- Charges annuelles : 559 €.
- Hono à la charge du vendeur
- DPE C
- Le + : 35 m2

PERTUIS

96 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15TO4

APPARTEMENT - 2 PIECES - 41 M²

- Chambre de 14 m2
- Proche des commerces
- Petite copropriété
- Copropriété de 13 lots.
- Charges annuelles : 711 €
- Hono à la charge du vendeur
- DPE D
- Le + : Type 2 de 41 m2

PERTUIS

122 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E13967

APPARTEMENT - 2 PIÈCES - 44 M²

- Vue sur le Luberon
- Pièce à vivre lumineuse
- Une place de parking
- Copropriété de 14 lots.
- Hono à la charge du vendeur
- DPE vierge
- Le + : Terrasse 30 m2

PERTUIS

135 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E16FA7

MAISON - 8 PIECES - 260 M²

- Beaux volumes
- 5 chambres
- 400 m2 de terrain
- Hono à la charge du vendeur
- DPE vierge
- Le + : Cœur de Pertuis

PERTUIS

450 000 €



ABL IMMOBILIER

6 Rue Victor Hugo, 84160 CADENET
Tél. 04 90 68 01 82 - ablimmo@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes pour votre bien



EXCLUSIVITÉ

B-E16VH9

MAISON - 5 PIECES - 182 M²

- Grand garage
- 3 chambres
- Appartement indépendant
- Aucun travaux à prévoir
- Honos charge vendeur
- DPE non requis
- Le + : 2 terrasses au sud

VAUGINES

480 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E0JPN9

MAISON - 6 PIECES - 132 M²

- 5 chambres
- Proche des commerces
- Stationnement facile
- Rangements
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : 2 cours

CADENET

316 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E1722J

APPARTEMENT - 3 PIECES - 62 M²

- 2 places de parking
- Calme
- Petite copropriété
- Copropriété de 6 lots, dont 6 lots d'hab. Cha annuelles : 1 000 €.
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Grande terrasse

PERTUIS

235 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E120KI

MAISON - 4 PIECES - 93 M²

- 2 chambres
- Grande pièce voûtée
- Proche commerces
- 1 seul étage
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Charme

CADENET

185 000 €



VENDU

EXCLUSIVITÉ

B-E12Q0J

MAISON - 5 PIECES - 137 M²

- Séjour 52 m²
- 4 chambres
- 2 sdb cave
- Chauffage central
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Terrain 1535 m²

CADENET

330 000 €



VENDU

EXCLUSIVITÉ

B-E15D76

MAISON - 4 PIECES - 73 M²

- Séjour - Cuisine équipée
- 3 chambres
- Jardin clos forage
- En bon état
- Honos charge vendeur
- DPE G
- Le + : Terrain de 710 m²

CADENET

305 000 €



ORPI AVENIR IMMOBILIER

37, Place Jean Moulin Résidence Plein Centre, 13320 BOUC-BEL-AIR
Tél. 04 42 22 00 62 - avenirimmobilier@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes pour votre bien



B-E16UZN

VILLA - 4 PIECES - 90 M²

- Séjour de 34 m²
- Sdb et Sde
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Joli terrain plat

BOUC BEL AIR

345 000 €



B-E14X6A

MAISON - 5 PIECES - 150 M²

- Proche tous commerces
- Piscine
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : T2 indépendant

BOUC BEL AIR

449 000 €



B-E12K6Q

MAISON - 3 PIECES - 68 M²

- 2 chambres
- Dressing
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Maison de village

CABRIES

189 000 €



SOUS COMPROMIS

APPARTEMENT - 2 PIECES - 45 M²

- Box en sous-sol
- Résidence récente
- DPE B
- Le + : Dernier étage

AIX EN PROVENCE



VENDU

B-E127PM

MAISON - 5 PIECES - 130 M²

- Suite parent 35 m²
- Secteur recherché
- DPE C
- Le + : Jolie rénovation

BOUC BEL AIR



VENDU

B-E132OG

MAISON - 6 PIECES - 155 M²

- Bonne exposition
- Très grand s/sol
- Bonne construction
- DPE D
- Le + : Cinq chambres

BOUC BEL AIR



AGENCE DU GRAND LOGIS

130 av du Père Sylvain Giraud - 13510 EGUILLES
Tél. 04 42 28 31 06 - agl@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes
pour votre bien



B-E152PE

APPARTEMENT - 3 PIECES - 65 M²

- Calme - Résidence sécurisée
- Belle terrasse sud
- Belles prestations
- Copropriété de 45 lots.
- Charges annuelles : 1 080 €.
- Honos 2,35% ch. acqu
- DPE C
- Le + : Proximité centre

AIX EN PROVENCE

283 000 €



B-E15E27

APPARTEMENT - 3 PIECES - 88 M²

- Terrasse 13 m2 plein sud
- A voir rapidement
- Copropriété de 12 lots.
- Charges annuelles : 1 400 €.
- Honos 2,54% ch. acqu
- DPE C
- Le + : Quartier recherché

AIX EN PROVENCE

384 000 €



B-E15HAP

MAISON - 4 PIECES - 110 M²

- Vue dominante
- Belle surface de terrain
- Fort potentiel
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Quartier privilégié

AIX EN PROVENCE

546 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E16QET

MAISON - 4 PIECES - 138 M²

- Beau terrain arboré
- Beaucoup de charme
- Studio indépendant
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Belles prestations

PUYRICARD

596 820 €



B-E165GF

MAISON - 6 PIECES - 125 M²

- Vue dominante
- Calme
- Belles prestations
- Beaux volumes
- Honos charge vendeur
- DPE B
- Le + : Maison neuve

COUDOUX

599 000 €



B-E16X3Y

MAISON - 5 PIECES - 156 M²

- Potentiel
- Très beau terrain
- Proche commodités
- Honos 1,97 % charge acqu.
- DPE D
- Le + : Beaux volumes

EGUILLES

648 000 €



ORPI SUD EST IMMO

36 Rue Grande, 13410 LAMBESC
Tél. 04 42 57 92 70 - sudestimmobilier@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes
pour votre bien



EXCLUSIVITÉ

B-E0GDYS

DEMEURE DE PRESTIGE - 7 PIECES - 220 M²

- Deux logements
- Piscine
- 8663 m2 de terrain arboré
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Belle propriété

LAMBESC

688 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E0PUH6

VILLA - 6 PIECES - 160 M²

- 4 chambres
- Grand garage
- Terrain de 4000 m2
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Environnement calme

ROGNES

499 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E13BYO

APPARTEMENT - 2 PIECES - 49 M²

- 10 ans de décennal
- Prestations de qualité
- Cuisine et sdb offertes
- Copropriété de 11 lots.
- Charges annuelles : 40 €.
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Entièrement refait

ROGNES

153 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E14YIV

DEMEURE DE PRESTIGE - 6 PIECES - 285 M²

- Bel environnement
- Résidence sécurisée
- Honos charge vendeur
- DPE C
- Le + : Demeure de charme

MALLEMORT

990 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E15ZNU

MAISON - 5 PIECES - 143 M²

- 5 chambres
- Beaux volumes
- Belles prestations
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Parc arboré

PEYROLLES EN PROVENCE

499 000 €



EXCLUSIVITÉ

B-E0ZPWW

MAISON - 4 PIECES - 90.62 M²

- Quartier au calme
- Vaste pièce à vivre
- 3 grandes chambres
- Copropriété de 30 lots.
- Charges annuelles : 125€
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Viager occupé

LAMBESC

73 900 €



ORPI IMMOBILIÈRE DE LA PALUN

57 avenue de Nice, 13120 GARDANNE

Tél. 04 42 60 00 81 - idlp@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes pour votre bien

EXCLUSIVITÉ



B-E149TQ

APPARTEMENT - 2 PIECES - 45 M²

- Dernier étage
- Quartier en devenir
- Copro de 10 lots. dont 10 lots d'hab. Ch annuelles : 400 €.
- Honos 8,2 % charge acquéreur
- DPE D
- Le + : Vue mer

MARSEILLE

49 500 €

EXCLUSIVITÉ



B-E1618G

FONDS DE COMMERCE - 268 M²

- Fort potentiel
- Peu de concurrence
- Honos 4,14% ch. acquéreur
- DPE C
- Le + : Secteur idéal

GARDANNE

81 480 €

EXCLUSIVITÉ



B-E12C24

MAISON - 3 PIECES - 178.78 M²

- Potentiel
- Calme
- Honos charge vendeur
- DPE E
- Le + : Volumes

MARSEILLE

159 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E110W1

MAISON - 5 PIECES - 97 M²

- Proche commodités
- 4 chambres
- Jardin
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Calme

GARDANNE

315 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E14XYI

MAISON - 3 PIECES - 70 M²

- Proche commodités
- Extension possible
- Beau jardin
- Honos charge vendeur
- DPE D
- Le + : Calme

GARDANNE

307 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15UZM

MAISON - 9 PIECES - 221 M²

- Rentabilité locative
- Volumes
- Honos 2,16 % charge acquéreur
- DPE D
- Le + : Secteur

FUVEAU

520 000 €



Des femmes et des hommes pour votre bien

ORPI SUD EST IMMO AGENCE DE VENELLES

3 Avenue de Mouliero - 13770 VENELLES

Tél. 04 42 20 05 28 - sudestimmobilier@orpi.com

Transaction - Location - Gestion



Des femmes et des hommes pour votre bien



B-E14UE2

MAISON - 5 PIECES - 157 M²

- 4 chambres
- Jardin arboré - Piscine
- Copro de 16 lots. dont 16 lots d'hab. Cha ann. : 170 €.
- Hono à la charge du vendeur
- DPE D
- Le + : Centre village

LE PUY SAINTE REPARADE

479 000 €



B-E15BMW

MAISON - 5 PIECES - 157.58 M²

- Piscine
- Suite parentale
- Honoraires à la charge du vendeur
- DPE G
- Le + : Terrain arboré

LE PUY SAINTE REPARADE

465 000 €



B-E15D6C

MAISON - 6 PIECES - 195 M²

- Pas de vis à vis
- Piscine
- 2 studios indépendants
- Hono à la charge du vendeur
- DPE E
- Le + : Quartier calme

JOUQUES

459 000 €



B-E150B0

DEMEURE DE PRESTIGE - 7 PIECES - 260 M²

- 5 chambres
- Double séjour
- Piscine
- Hono à la charge du vendeur
- DPE C
- Le + : Proche du centre

LE PUY SAINTE REPARADE

798 000 €



B-E13QIX

MAISON - 6 PIECES - 82 M²

- 4 chambres
- Suite parentale
- Belles prestations
- Honoraires à la charge du vendeur
- DPE E
- Le + : Maison de village

PEYROLLES EN PROVENCE

164 000 €



B-E15119

APPARTEMENT - 3 PIECES - 71.51 M²

- Proche écoles
- Idéal investisseur
- Copropriété de 13 lots.
- Charges annuelles : 170 €.
- Hono à la charge du vendeur
- DPE D
- Le + : Résidence récente

VENELLES

249 000 €



ORPI AGENCE DES OLIVIER
43 rue d'Italie, 13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 04 42 38 72 35 - ado@orpi.com

Transaction - Location - Gestion

Orpi

Des femmes et des hommes
pour votre bien.

EXCLUSIVITÉ



B-E154HP

APPARTEMENT - 1 PIECE - 28 M²

- Centre ville historique
- Bon état
- Grande ouverture
- Honos Partagés: 4.62 % TTC ch. acqu.
- DPE D
- Le + : Bon rapport locatif

AIX EN PROVENCE

136 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E13UJ5

MAISON - 7 PIECES - 157 M²

- Secteur calme
- Construction de qualité
- Beaux volumes
- DPE C
- Le + : De Plain-pied

AIX EN PROVENCE

750 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E16U5U

APPARTEMENT - 3 PIECES - 65 M²

- Terrasse
- Copropriété de 188 lots.
- Charges annuelles : 1 800 €.
- Honos Partagés: 4.2 % TTC ch. acqu.
- DPE C
- Le + : Proximité centre

AIX EN PROVENCE

149 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E15H3H

APPARTEMENT - 1 PIECE - 34 M²

- Copropriété cossue - Volume
- Idéal investisseur
- Secteur verdoyant
- Copropriété de 24 lots.
- Charges annuelles : 1 560 €.
- DPE D
- Le + : Nombreux rangements

AIX-EN-PROVENCE

125 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E14LW4

APPARTEMENT - 3 PIECES - 55 M²

- Lumineux et calme
- Beaux volumes - Mezzanine
- Copropriété de 7 lots. dont 7 lots d'habitation. Ch. ann. 832 €
- Honos Partagés : 2.56 % TTC ch. acqu.
- DPE E - Faibles charges
- Le + : Centre ville historique

AIX EN PROVENCE

230 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E16R03

APPARTEMENT - 5 PIECES - 106 M²

- Résidence sécurisée
- Duplex - Deux terrasses
- Copro de 12 lots. dont 12 lots d'habitation. Ch. ann. 1400 €
- Honos Partagés : 1.6 % TTC ch. acqu.
- DPE C
- Le + : Secteur prisé

AIX EN PROVENCE

444 000 €



ORPI AGENCE DES PRÊCHEURS
1 Rue Manuel, 13100 AIX-EN-PROVENCE
Tél. 04 42 53 51 62 - adp@orpi.com

Transaction - Location - Gestion

Orpi

Des femmes et des hommes
pour votre bien

EXCLUSIVITÉ



B-E1611M

APPARTEMENT - 1 PIECE - 20 M²

- Très bon état général
- Meublé
- Centre ville
- Copro de 10 lots dont 10 lots d'hab.
- Honos Partagés: 4.64 % TTC ch. acqu.
- Ch. annuelle 586 € - DPE D
- Le + : A 5min de Bellegarde

AIX EN PROVENCE

79 000 €



B-E15E9E

APPARTEMENT - 3 PIECES - 75 M²

- Résidence arborée
- T3 spacieux
- Proche des commodités
- Honos : 3.45 % TTC ch. acqu.
- Copro de 40 lots - Ch. ann 2 400 €.
- DPE D
- Le + : Proche centre ville

AIX EN PROVENCE

195 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E07L3R

APPARTEMENT - 3 PIECES - 62.31 M²

- Ascenseur. Terrasse
- Dernier étage - Lumineux
- Copro. 200 lots Charges : 1 100 €/an - Honos Partagés: 2.84 % TTC ch. acqu.
- DPE D
- Le + : Résidence arborée

AIX EN PROVENCE

199 500 €

EXCLUSIVITÉ



B-E12ZK9

APPARTEMENT - 4 PIECES - 63.89 M²

- Petite copropriété
- Balcon et cave - Volume séjour
- Honos : 3.1 % TTC ch. acqu.
- Copro de 24 lots. dont 24 lots d'hab. Charges annuelles : 1 206 €.
- DPE C
- Le + : Secteur

AIX EN PROVENCE

249 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E167Y6

APPARTEMENT - 3 PIECES - 63.57 M²

- Jardin
- Garage/Cave
- Lumineux
- Copro. Ch. annuelles : 1 569 €.
- Honos 2.74 % TTC ch. acqu.
- DPE D
- Le + : Très bon état

AIX EN PROVENCE

338 000 €

EXCLUSIVITÉ



B-E14WO4

VILLA - 6 PIECES - 103.57 M²

- Parc arboré de 1,5 ha
- Au cœur de la pinède
- Calme absolu
- Honos 2.41 % TTC ch. acqu.
- DPE E
- Le + : Au pied de la Sainte victoire

SAINT ANTONIN SUR BAYON

550 000 €

HUIT BONNES RAISONS D'INVESTIR DANS UN BIEN LOUÉ



Acheter un bien occupé par un locataire n'est ni le scénario le plus courant, ni le plus simple. Pourtant, ce type d'acquisition présente certains atouts. Explications.

1. Un marché peu concurrentiel

Il suffit de parcourir les petites annonces de biens à vendre pour constater que l'essentiel de l'offre porte sur des habitations vides. Normal ! Les logements vendus occupés n'intéressent pas la très grande majorité des acheteurs, à la recherche d'un toit pour se loger. Une excellente nouvelle pour les investisseurs qui se positionnent ainsi sur un marché peu concurrentiel.

2. Une possible décote

Contrairement à ce que l'on pourrait croire, la vente d'un bien loué ne met pas automatiquement fin au contrat de location. Par conséquent, le propriétaire désireux de vendre en cours de bail - surtout s'il vient d'être renouvelé pour trois ans -, doit accepter d'afficher un prix inférieur par rapport à un bien similaire vendu libre dans le même quartier afin d'attirer des acheteurs potentiels. C'est la contrepartie de l'indisponibilité immédiate du logement. Cette décote oscille entre 5 et 15 % de la valeur du bien, selon la date d'échéance du bail. Elle augmente avec le temps restant à courir jusqu'à la fin de la location.

3. Une bonne visibilité

Communiquer de bailleur à bailleur permet en principe de disposer de données claires et détaillées. Le propriétaire vendeur doit vous transmettre tous les éléments concernant le locataire en place (caution, ressources, paiement à l'heure ou retards de loyers, nuisances ou pas dans l'immeuble...). Il doit aussi vous fournir un historique complet des travaux réalisés dans l'appartement, dans l'immeuble et vous informer sur la vie et la gestion de la copropriété (assemblées générales, part des bailleurs parmi les copropriétaires, travaux votés, réalisés, en cours ou à venir...).

4. Un locataire en place

Gros avantage de l'achat d'un bien occupé : en tant que nouveau propriétaire vous n'avez aucune démarche à entreprendre pour trouver un occupant, le logement étant déjà loué. Un temps précieux gagné et beaucoup de stress épargné, car le compte à rebours démarre très vite pour les investisseurs. Dès l'obtention des clefs chez le notaire, vous devez rapidement trouver un locataire afin de compenser les premières mensualités de remboursement de votre prêt. Avec un locataire en place, vous échappez à cette phase chronophage de recherche qui va de la publication de l'annonce, aux réponses aux nombreux coups de fils et mails, en passant par l'organisation des visites jusqu'à la sélection du meilleur dossier.

5. Une rentabilité sans surprise

L'investissement locatif repose sur une équation à plusieurs variables. Toutefois quand le bien est acheté occupé, deux d'entre elles sont connues d'avance : le prix d'achat et le loyer. Des données tangibles et non d'hypothétiques estimations parfois trompeuses. Ainsi les investisseurs disposent

d'une visibilité immédiate sur la rentabilité de leur opération. Un scénario qui vous permet également d'évaluer le potentiel (ou pas) de hausse de loyer en cas de relocation ultérieure du bien avec ou sans travaux.

6. Un banquier plus facile à convaincre

Solliciter un prêt immobilier pour financer l'achat d'un bien qui génère des revenus locatifs s'avère un atout précieux. Les banquiers étant plutôt frileux, ils apprécieront de savoir que votre investissement immobilier rapporte déjà. Même si les loyers encaissés ne couvrent pas généralement la totalité des échéances de votre prêt, ils représentent malgré tout une source de revenus appréciable.

7. Un patrimoine financé à crédit

L'immobilier locatif reste l'un des rares placements finançables à crédit. Alors autant en profiter puisque, pour de l'investissement locatif, les banques prêtent souvent la totalité des fonds. De plus, les taux d'intérêt actuels se situent toujours à des niveaux historiquement bas. Idéalement, votre plan de financement doit vous permettre de rembourser

vos mensualités de crédit en conjuguant les loyers escomptés et votre effort d'épargne. Une façon de vous enrichir en douceur et de vous constituer un patrimoine immobilier sur dix ou quinze ans.

8. Une possibilité de récupérer le bien

Même si au départ vous achetez un logement occupé, vous pouvez toujours le récupérer à l'issue du bail, mais seulement dans quatre cas :

- 1) pour votre propre usage, à titre de résidence principale ;
- 2) pour celui de vos proches (enfants, parents...);
- 3) pour le vendre vide ;
- 4) pour motifs légitimes et sérieux.

Attention toutefois, la loi est assez sourcilieuse sur les modalités de libération des lieux. Donner congé à votre locataire doit se faire en respectant des formes et des délais stricts. Le moindre faux pas peut vous faire rater cette « fenêtre de tir » réduite. Et si vous ne saisissez pas cette occasion à temps ? Le bail sera renouvelé ! Vous devrez alors patienter trois ans avant de pouvoir à nouveau être autorisé à récupérer votre bien.





***Diagnostics immobiliers
pour la vente ou la location***

*amiante, plomb, électricité, gaz,
mesurage, termites, DPE*

04 42 05 81 81

www.adeis-expertises.com

Mise en copropriété • Relevé de côtes sur site/Plans • Intervention sur PACA

Besoin d'un financement immobilier ?



PCT

CONSEILS

ACTEUR RÉGIONAL MAJEUR DU FINANCEMENT IMMOBILIER

Tél. : 04 42 41 45 45

Pctconseils.Fr



moncourtier

VOTRE GROUPEMENT NATIONAL