

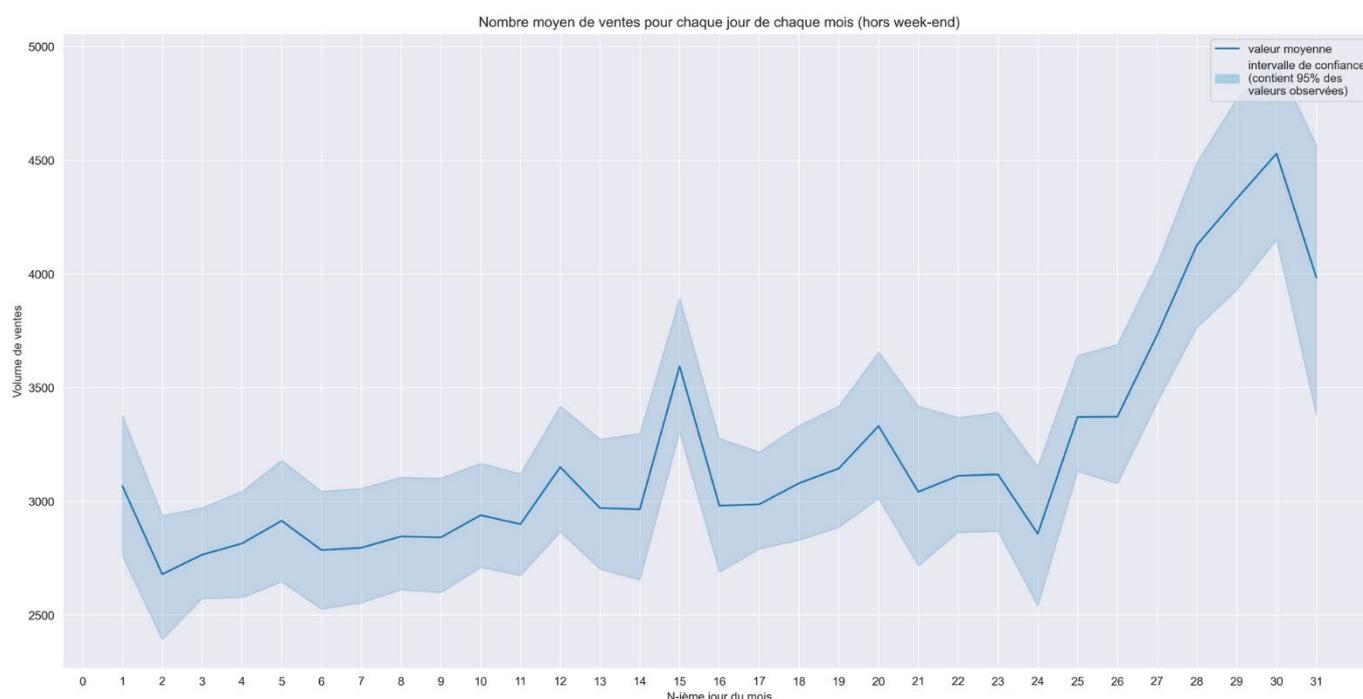


juillet 2022

Quelle est la période de l'année la plus propice pour réaliser un investissement locatif ?

Alors que le pouvoir d'achat des Français décroît, Bevouac, expert de l'investissement locatif dans l'ancien, a réalisé une analyse de la saisonnalité des ventes, afin de repérer les périodes à privilégier pour réaliser un investissement. Pour cela, l'étude se concentre sur la corrélation entre le volume de transactions et l'évolution des prix. Les dates retenues sont celles de la signature de l'acte de vente notarié.

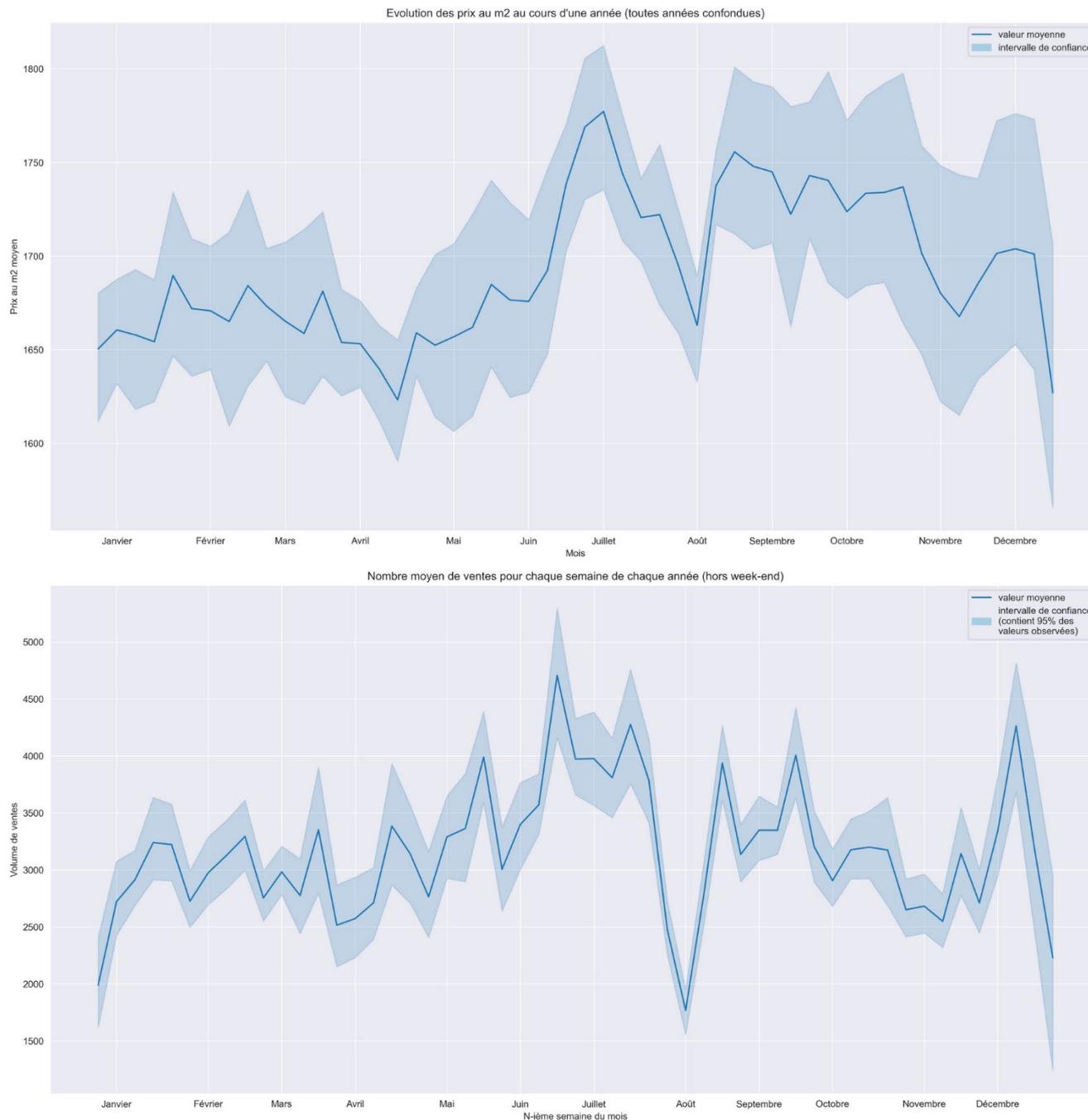
Davantage de signatures en fin de mois



Sur ce graphique se dessinent plusieurs tendances : un plateau du nombre médian de signatures d'actes de vente entre le 1^{er} et le 14 de chaque mois avec une moyenne de 2 545 ventes par jour, puis un léger rebond aux alentours du 15. On observe, à partir du 24, une évolution significative avec 4 430 signatures d'actes de vente en fin de mois.

« La répartition mensuelle des volumes de ventes semble corrélée à l'activité des études notariales, avec une période de stabilité relative durant les trois premières semaines de chaque mois et un pic la dernière semaine. Le sursaut de signatures d'actes de vente les 15 de chaque mois pourrait correspondre, quant à lui, aux objectifs bimensuels des études notariales », explique Martin Menez, président de Bevouac.

Mai et septembre semblent être les périodes idéales pour un investissement locatif



Qu'il s'agisse de l'évolution des prix ou de l'évolution du nombre de ventes, on peut observer des phénomènes similaires au cours d'une année, avec des pics aux mois de juillet ainsi qu'à la rentrée de septembre et une forte baisse en août et une autre, de moindre importance, en avril. « *Seule différence, alors que le prix au m² baisse au mois de décembre, le nombre de ventes explose. Cela peut s'expliquer par la volonté, pour les vendeurs, d'éviter les impôts locaux et, pour les investisseurs, de défiscaliser sur l'année en cours* », ajoute Martin Menez.

L'acte de vente définitif intervenant en moyenne 3 mois après un accord sur le prix entre l'acheteur et le vendeur, Nous pouvons en conclure que :

- D'une part, la période allant de mi-mars à mi-avril présente une tension immobilière forte, avec un impact direct sur les prix, qui augmentent. « *Les familles qui souhaitent signer leur acte de vente en juin et juillet, pour emménager durant l'été et être prêts pour la rentrée scolaire, se précipitent sur leur projet immobilier durant ce printemps de l'immobilier. Durant cette période, où le marché est tendu, il est donc peu recommandé de réaliser un investissement immobilier* », commente Martin Menez.
- D'autre part, les prix immobiliers sont plus accessibles vers la mi-janvier, mi-mai et mi-septembre, lorsque la tension du marché est plus faible. « *C'est durant ces mois qu'il est possible d'optimiser son investissement. En effet, avec un prix à l'achat plus faible, le rendement locatif brut se voit boosté ! Par ailleurs, un investissement locatif nécessite souvent plus de travaux ainsi qu'une configuration différente. Il faudra alors privilégier un investissement en début d'année afin d'être prêt pour une mise en location à la rentrée de septembre* », conclut Martin Menez.

Méthodologie :

Les analyses « évolution du volume des ventes » et « évolution du prix au m² » ont été réalisées à partir des données de Étalab-DVF entre 2016 et 2021, avec un lissage des données.

À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. www.bevouac.com