

Portefeuille résidentiel consolidé en zone alpine européennePostée le **04/03/2026****Description générale****Fiche d'identité de la société**

Type d'actif : Immobilier
Localisation du siège : France
Région : Confidentiel

Résumé général de l'activité

Portefeuille immobilier résidentiel consolidé composé de 11 immeubles situés dans une même rue au sein d'une zone alpine européenne à forte attractivité économique et touristique.

L'ensemble représente plus de 100 lots, avec une majorité de logements résidentiels complétés par des surfaces commerciales générant des revenus additionnels.

Le portefeuille affiche un taux d'occupation élevé de 98 %, avec des baux résidentiels classiques de 3 ans non meublés et une indexation contractuelle annuelle minimale de +1,5 %. Les revenus sont immédiatement sécurisés, avec un rendement brut actuel attractif estimé entre 9 % et 12 %.

L'actif est positionné dans une zone à forte tension locative, portée par un bassin d'emploi stable, une activité économique résiliente et la proximité immédiate d'un grand domaine skiable européen majeur.

La dynamique immobilière locale a démontré une progression soutenue sur les cinq dernières années, avec une accélération récente du marché.

La stratégie d'investissement repose sur une création de valeur progressive via l'alignement des loyers sur les niveaux de marché (potentiel cible autour de 30 €/m² pour les petits lots), l'optimisation de la gestion et une stratégie éventuelle de revente à la découpe permettant de maximiser la valeur patrimoniale.

A propos de la cession

Raison principale de la cession : Autre

Compléments : Arbitrage patrimonial et optimisation stratégique.

Eléments chiffrés

En k€/année	n-2	n-1	n	n+1
CA				
Marge brute				
EBE				
Résultat exploitation				
Résultat net				
Nb. de personnes				

Position / concurrence

Positionnement par rapport au marché

L'actif est situé dans une zone alpine européenne reconnue pour sa stabilité économique structurelle et sa forte tension sur l'offre immobilière. Le marché bénéficie d'une demande locative permanente liée à l'emploi local ainsi que d'une demande saisonnière soutenue par l'attractivité touristique internationale. La progression des prix immobiliers observée sur les cinq dernières années, combinée à l'accélération récente du marché local, confirme une dynamique indépendante des cycles économiques traditionnels. La rareté d'opportunités consolidées de cette taille dans ce type de localisation confère à ce portefeuille un positionnement stratégique.

Concurrence

Le marché local est caractérisé par une offre limitée et fragmentée. Les transactions concernent majoritairement des actifs unitaires ou de petite taille. Les portefeuilles consolidés offrant diversification typologique, revenus sécurisés et potentiel de revalorisation restent rares. Cette rareté structurelle limite la concurrence directe sur des opérations comparables.

Points forts / faibles

Points forts

11 immeubles consolidés dans la même rue.

Plus de 100 lots avec mix résidentiel et commercial.

Taux d'occupation de 98 %.

Rendement brut actuel 9–12 %.

Indexation contractuelle annuelle des loyers.

Zone alpine européenne premium à forte tension locative.

Potentiel de revalorisation vers ~30 €/m².

Stratégie de sortie flexible (revente à la découpe).

Actif tangible défensif en environnement inflationniste.

Décote attractive par rapport aux valeurs de marché.

Complément d'information

Éléments complémentaires

Prix de cession souhaité : **10 500 k€**

Compléments, spécificités

Prix d'acquisition : 10 500 000 € FAI.

Profil de repreneur recherché

Personne morale

Complément sur le profil de repreneur recherché

Investisseur institutionnel, family office, foncière, fonds value-add ou opérateur immobilier recherchant un actif générateur de cash-flow immédiat avec potentiel de revalorisation patrimoniale à moyen terme.

Capacité à piloter une stratégie d'optimisation locative et éventuellement une revente à la découpe.