

## Une approche prospective indispensable pour juger de l'attractivité d'un territoire

« *Qu'advierait-il d'une maison sans fondations ?* se plaît à marteler Benjamin Nicaise lorsqu'il évoque le placement immobilier, *assurément, sa pérennité serait compromise* ». Une image qui résume bien la philosophie du groupe. Plate-forme dédiée à l'épargne immobilière, Cerenicimo propose une approche qui va bien au-delà de la simple sélection de produits immobiliers. Ses choix de référencement participent d'une expertise, basée sur des critères très rigoureux que sont notamment : le rapport emplacement/prix, le couple rendement/risque, l'optimisation du niveau de loyer, la sécurité du montage financier, juridique et fiscal.

### Une approche prospective

Selon Cerenicimo, l'étude de ces critères impose une approche prospective poussée. La valorisation patrimoniale d'un bien dépend étroitement de son prix d'acquisition et de son prix de revente. L'immobilier étant un placement de long terme, il convient de cerner les éléments qui pourront au bout de 15 ou 20 ans être source de valorisation. De ce point de vue, une analyse fine des mouvements de population, des projections démographiques et sociologiques, des projets d'aménagement urbain amenés à modifier durablement le tissu d'une ville, sont les éléments clés d'une vision à long terme. Notre territoire est en constante mutation. Une étude de l'Insee, publiée fin août dernier, dresse une photographie des mécanismes d'urbanisation qui conduit à cette même conclusion.

### La ville d'hier n'est pas celle de demain

Ainsi, selon l'Insee, entre 1999 et 2010, la croissance urbaine a progressé plus rapidement qu'au cours des décennies précédentes et sur les 36 000 communes que compte la France, 7 000 sont désormais urbaines, soit 1 400 de plus qu'il y a dix ans. Un phénomène qui tient à deux raisons : d'une part, à l'intégration de communes à des villes ou agglomérations existantes ; d'autre part, à la création de nouvelles unités urbaines construites en périphérie qui font bouger les périmètres des villes. Des territoires qui constituent le plus souvent des opportunités à considérer avec le plus grand soin, d'autant que ces pans de ville en devenir sont souvent très abordables et donc porteur de valorisation patrimoniale. En témoignent certains secteurs de la périphérie parisienne.

### Paris n'échappe pas à la règle

Avec plus de 10 millions d'habitants répartis sur 412 communes, l'agglomération parisienne est à l'image de ce qui se passe sur le reste du territoire et continue de repousser ses frontières toujours plus loin, si ce n'est que, s'agissant du premier pôle urbain de l'Hexagone, le schéma d'étalement urbain y est plus spectaculaire qu'ailleurs. Durant la dernière décennie, 30 nouvelles communes ont ainsi agrandi le périmètre de l'aire urbaine. La rareté du foncier étant un phénomène récurrent au cœur de la capitale, la construction se développe mécaniquement dans les villes limitrophes. Un mouvement qui conduit à de fortes pressions sur les prix de l'immobilier. Malgré tout, il existe encore des secteurs accessibles et affichant un potentiel de valorisation patrimoniale important, à l'image de la périphérie Est.

### Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02

## **Un exemple : le Curtiss au Bourget**

Illustration des opportunités à saisir : Le Curtiss, une résidence de tourisme d'affaires située aux portes de Paris, dans une commune aux multiples atouts : Le Bourget. Outre son aéroport d'affaires (le 1<sup>er</sup> d'Europe), son parc des Expositions (3<sup>e</sup> d'Ile-de-France), son pôle d'excellence aéronautique, ses quatre parcs d'activités, ses dessertes efficaces, sa situation dans l'axe Paris/Roissy et les grands projets urbains qu'elle mène et dont elle est aussi l'objet dans le cadre du Grand Paris, la ville ne manque pas d'ambitions. De fait, Le Curtiss répond en tous points aux fondamentaux d'un excellent investissement immobilier. Ses prix extrêmement attractifs si près de la capitale, la légitimité de l'emplacement au regard de l'exploitation commerciale, sans compter les perspectives de valorisation compte tenu de son intégration à terme, dans le très proche tissu parisien, en font une excellente opportunité d'investissement.

### ***CERENICIMO en bref...***

Créée en 1995, CERENICIMO, aujourd'hui leader sur ce marché, est la plus ancienne plate-forme immobilière, L'entreprise compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés. CERENICIMO a commercialisé ces dix dernières années plus de 30 000 logements pour un volume de 4 milliards d'euros. En 2010, 5000 ventes et 800 millions d'euros de volume d'activité ont été réalisés. Elle propose aux professionnels du patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : LMP-LMNP, locatif métropole et Outre Mer. En complément, CERENICIMO assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux. CERENICIMO est une filiale de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN Gestion et 3).

## **Contact presse**

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02**

21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)