

## Immobilier locatif : Stellium plus exigeant que les pouvoirs publics

**En 2011, sur un marché immobilier qui se caractérise par une raréfaction de l'offre foncière, Stellium a choisi de commercialiser un nombre limité de programmes immobiliers locatifs.**

Le lancement du dispositif Scellier a permis de dopper l'immobilier neuf. En 2010, dans la lignée de l'année précédente, il a représenté 63% des ventes de nouveaux logements, soit près de 74 000 appartements<sup>1</sup>, offrant une bouffée d'oxygène à un marché encore fragilisé par la crise financière.

La demande, loin de se ralentir, est repartie de l'avant et reste, aujourd'hui, nettement supérieure à l'offre.

Malgré cette situation, Stellium a décidé de limiter sa production en se fixant des critères de sélection renforcés, beaucoup plus exigeants que ceux fixés par la loi. Son objectif : permettre aux investisseurs de réaliser une acquisition patrimoniale de qualité, leur assurant, outre le bénéfice de l'avantage fiscal, la rentabilité attendue.

### Des partenaires choisis pour leur expérience et leur capacité à tenir leurs engagements

- **Promoteurs** : Stellium veille à recruter des promoteurs implantés de longue date dans leur région et ayant de nombreux programmes à leur actif. Il les sélectionne en fonction de leur solidité financière, de leur parfaite maîtrise du métier et de leur capacité prouvée à respecter leurs engagements.
- **Administrateurs de biens** : leur sélection, qu'ils soient indépendants ou membres d'un groupe national, s'effectue en fonction de la proximité de leur agence par rapport à l'implantation de la résidence, des honoraires demandés et des garanties proposées. Entrent également en ligne de compte la qualité de leurs prestations, leur rapidité à assurer le remplissage locatif des résidences et leur solidité financière.
- **Banques** : Stellium travaille principalement avec deux partenaires financiers (le Crédit Foncier de France et BNP Paribas Personal Finance), sélectionnés pour leurs offres de prêt compétitives, la densité de leur maillage territorial et leur parfaite connaissance de l'acquisition « sur plan » (VEFA) de biens immobiliers neufs.

### Exclusion de 40 % des communes éligibles au dispositif Scellier

Le dispositif Scellier peut bénéficier aux investisseurs dans 5 370 communes, classifiées en zone A, A bis, B1 et B2. Stellium, en a exclu 40 %, n'en retenant que 3 200, là où, d'après ses études, existe une vraie demande locative.

Stellium va plus loin encore dans l'exigence. Grâce au croisement d'un SIG (Système d'Information Géographique) avec de nombreuses données, la société a établi un classement des communes par niveau d'attractivité résidentielle et donc d'intérêt pour les investisseurs.

### Seulement 30 % des projets de programmes retenus

Pour chaque projet de programme proposé, le bureau d'étude analyse le quartier puis l'environnement immédiat, en croisant des informations photographiques, économiques, sociodémographiques et celles recueillies auprès des acteurs locaux (agences immobilières, collectivités locales). Ces données sont recoupées avec celles recueillies sur le terrain par le directeur régional de Stellium.

---

<sup>1</sup> Chiffres de l'Observatoire de la Fédération des Promoteurs immobiliers – 9 février 2011

Les accès autoroutiers, les stations de métro, de tramway ou de train, les arrêts de bus existants ou en projet, la distance précise au centre-ville, la proximité des commerces... tous ces éléments sont pris en compte.

Les analyses portent aussi sur le marché immobilier local : la demande en logements, l'offre disponible, les niveaux de loyers et de prix pratiqués, mais aussi les projets de programmes concurrents, qu'ils soient au stade du permis de construire ou en cours de réalisation. Il s'agit d'anticiper le risque éventuel d'un surcroît d'offre sur la commune.

A l'arrivée, seuls 30 % des programmes proposés par les promoteurs de Stellium sont retenus et lancés en commercialisation.

### **Une étude plus large que la seule implantation**

Stellium établit avec son partenaire promoteur le descriptif détaillé du cahier des charges de l'immeuble, des logements et de leurs équipements : la typologie des lots et leur nombre par résidence doivent être conformes aux attentes du marché. Depuis deux ans, la tendance porte ainsi sur des résidences de 40 à 50 appartements avec parking.

Reste enfin à fixer le montant du loyer qui doit être attractif pour le locataire et garantir la rentabilité promise à l'investisseur. Dans un peu plus de 80% des cas, le loyer est inférieur de plus de 10% au maximum fixé par la loi.

Stellium, grâce à sa politique de sélection, permet ainsi à son réseau de mandataires, le premier de France, de vendre chaque année à plus de 2 000 investisseurs, des produits immobiliers de qualité qui leur permettent de se constituer un patrimoine, de sécuriser leur famille et de contribuer à compléter leur retraite.

#### **Deux programmes examinés par le bureau d'étude de Stellium**

**Rejeté : Ambès.** Un projet refusé pour manque de demande locative. Petite commune en bout de Communauté Urbaine de Bordeaux, Ambès ne manque pas d'atouts, notamment une zone d'emploi importante sur son territoire et un parc de logements ayant peu évolué depuis 15 ans. Le projet proposé, d'un potentiel de plusieurs centaines de lots, a cependant été jugé trop important pour une demande restant très locale.

**Accepté : Nice.** Un projet validé car bien positionné dans une commune à forte attractivité. Localisé dans le secteur Ouest de Nice, le projet proposé était de petite taille (37 logements) à proximité de zones d'emplois et dans un secteur présentant peu de concurrence. Proposant des typologies de logements répondant à la demande locale, et des prix de vente et des loyers dans le marché, le projet a été validé.

#### **A propos de Stellium et du Groupe Omnium Finance**

Stellium est la marque commerciale des sociétés Stellium Courtage et Stellium Immobilier, respectivement filiales de distribution de produits de placement financier et de distribution de produits d'investissement immobilier du Groupe Omnium Finance. Ces sociétés assemblent et commercialisent, par l'intermédiaire de mandataires, et après une analyse patrimoniale approfondie, des solutions de placement à destination de particuliers désireux de se constituer un patrimoine et d'assurer la préparation de leur avenir et de celui des leurs. Créé en 1992, le Groupe Omnium Finance exerce aussi, sous la marque Imodeus, une activité de promoteur. Il a réalisé un chiffre d'affaires de 248 M€ entre le 1<sup>er</sup> octobre 2009 et le 31 décembre 2010. Sur cette même période Stellium a réalisé un volume d'affaires de 552 millions d'euros, dont 420 M€ en investissement immobilier et Imodeus a vendu 1 286 logements.

### **Contact Presse Groupe Omnium Finance**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com