

Immobilier géré : l'investissement meublé idéal

Par Benjamin Nicaise, Président de Cerenicimo

La période est aux interrogations pour les ménages qui veulent investir : à quel saint se vouer quand l'économie mondiale est tellement bouleversée ? Clairement, dans ce contexte, l'immobilier tire son épingle du jeu. Il apparaît, à juste titre, plus protecteur que les valeurs mobilières dont les évolutions n'ont jamais été aussi erratiques. L'intuition de l'opinion est vérifiée : l'immobilier est une valeur refuge. Rempart contre l'inflation, actif permettant de faire jouer l'effet de levier lié au crédit, support tangible réponse à un besoin fondamental que la plus grave des crises ne peut mettre à mal. l'immobilier est incontestablement une réponse pertinente au contexte actuel.

Cela étant dit il incombe au futur investisseur de choisir le bon support et de se poser les bonnes questions. Trop souvent, la souplesse et l'apparente facilité de certains schémas, couplées à des promesses de rentabilité élevées emportent la conviction des investisseurs. Cependant, attention aux déconvenues. La location meublée temporaire en est un parfait exemple. Des niveaux de loyer supérieurs de 30 % en moyenne aux locations nues, une réglementation a priori plus favorable échappant au carcan de la loi du 6 juillet 1989, des besoins considérables au cœur des villes et une demande solvable.

La réalité n'est, en fait, pas si simple, le meublé temporaire est assorti de contraintes lourdes, notamment administratives qui peuvent compliquer substantiellement les choses, et même mettre à mal la viabilité du projet. Des municipalités qui, pour les plus importantes, ont créé une obligation déclarative très restrictive, des règlements de copropriété qui excluent souvent cet usage, des taux de rotation locative et d'usure nettement supérieurs. La liste des problématiques est longue, le chemin pour les résoudre pavé d'embûches, loin de l'apparente facilité imaginée par certains investisseurs.

Tout cela plaide donc pour des produits proposés clé en main. Dans cette configuration, les obstacles administratifs ont été levés en amont, les contraintes liées à la gestion sont déléguées à un professionnel et la rentabilité annoncée sans surprise. Il faut mentionner un autre atout de poids : le marché secondaire, en cas de revente, est parfaitement organisé, et les espoirs de plus-values sont fondés, s'agissant de produits construits dans des endroits stratégiques et achetés à des niveaux de prix pertinents.

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

point de vue