



Professionnels du patrimoine

En immobilier géré, les investissements potentiellement les plus sûrs et les plus rentables ne sont pas forcément ceux que l'on croit



par Alexandre Teitgen, Directeur Général de LB2S

En matière d'investissement, le rendement associé à un placement rémunère le risque encouru par l'investisseur, avec, dans un monde idéal, une stricte corrélation entre le rendement et le risque.

A y regarder de plus près, l'immobilier géré demande une autre grille de lecture que le seul taux de rendement, permettant d'appréhender le risque d'une tout autre manière. Alexandre Teitgen, Directeur Général de LB2S, explique pourquoi.

Précisons en préambule que l'immobilier géré se situe à la frontière de l'immobilier commercial et de l'immobilier résidentiel. Commercial : par sa destination sur des marchés clairement identifiés tels que la dépendance, le tourisme ou le segment étudiant et par son exploitation réalisée par une société spécialisée qui fait fructifier un fonds de commerce. Résidentiel : par sa définition immobilière intrinsèque qui fait que les logements sont des studios, T2, T3... similaires à des logements locatifs somme toute classiques.

Ces deux aspects permettent de calculer le rendement de l'investissement : au numérateur le loyer qui sera versé par la société d'exploitation et au dénominateur la valeur de l'actif. Par exemple, un loyer de 4 500 €^{HT} pour un investissement de 100 000 €^{HT} sert un rendement de 4,5 %^{HT/HT}.

Se projeter dans la durée pour être à même d'anticiper...

Si l'on connaît les caractéristiques au jour de l'achat, notamment le prix et le loyer perçu, il convient d'analyser plus en détail la situation. Des questions de fond doivent être posées : la société d'exploitation sera-t-elle à même de verser les loyers dus au propriétaire dans la durée ? Qui sait si l'exploitant n'aura pas un jour à jeter l'éponge ? En ce cas, s'il n'y a pas de repreneur et qu'il faut revendre les murs ou louer hors bail commercial, quelle serait la valeur du bien sur le marché local de l'ancien et quelle serait l'espérance de rendement locatif hors bail commercial toujours ?

Pour un maximum de visibilité, LB2S a désormais opté pour une étude plus poussée afin de répondre aux questions ci-dessus. Cette analyse se base sur le calcul des Taux de Rendement Interne pour lesquels différentes hypothèses (listées ci-dessous) sont prises en compte :



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 - <http://www.galivel.com>



- Hypothèse 1 : l'investissement se déroule normalement, avec une reconduction du bail commercial et du loyer dans la continuité ou aux conditions initiales du bail
- Hypothèse 2 : pour des raisons de commercialité, la résidence est reprise en exploitation par une autre société. Dans ce cas précis, nous appréhendons une baisse du loyer de 10 à 35 %
- Hypothèse 3 : la résidence n'est plus exploitée par une société dédiée, le loyer sera celui du marché locatif traditionnel

Pour les deux premières hypothèses, puisqu'il s'agit d'un bien de seconde main, le postulat est que le bien pourra se revendre avec un rendement similaire. Pour la 3^e hypothèse, la revente interviendra alors sur le marché immobilier résidentiel. Il faut donc procéder à une étude immobilière pour déterminer la valeur du bien. A noter qu'en fonction de la durée de détention du bien sous bail commercial, une régularisation de TVA peut intervenir.

... et de transformer le risque perçu en opportunité

Le rendement d'un actif en immobilier géré sous bail commercial est corrélé au niveau de risque portant sur le volet exploitation. Par exemple, si un exploitant n'est pas en mesure de donner de la visibilité quant au renouvellement du bail, le rendement sera négocié à la hausse pour anticiper ce possible risque. Si le rendement est relevé, cela impose – mécaniquement – que le prix soit revu à la baisse.

Concrètement, cela signifie que des opérations jugées à risque, sur le volet locatif, sont associées à des prix immobiliers très attractifs, inférieurs de 20, 30, voire 40 % au marché immobilier local. Ces investissements servent ainsi des rendements supérieurs aux normes du marché et proposent des prix immobiliers décotés.

Faites vos comptes

Autrement dit, un investisseur peut prendre un risque élevé (qui ne surviendra peut-être jamais ou dans une moindre proportion) sur la facette « revenu » (du moins le revenu tiré de l'activité en immobilier géré puisque sinon, sur le marché locatif résidentiel, le bien peut parfaitement générer du loyer). En revanche, son risque sera très limité sur la facette « valeur immobilière du bien ».

Dans certains cas, la meilleure issue serait d'ailleurs le départ de l'exploitant, afin d'être en mesure de revendre le bien sur le marché immobilier traditionnel et de transformer la plus-value latente en espèces sonnantes et trébuchantes.

Une telle analyse permet de mieux identifier les risques encourus, mais également de détecter les opportunités potentielles. Cette approche met également en exergue le pendant du risque, à savoir l'espérance d'un rendement plus élevé hors bail commercial et d'une plus-value latente.

Maintenant il subsiste une question de fond que devrait se poser chaque investisseur : est-il préférable de prendre un léger risque sur sa trésorerie pour acheter un bien à des conditions de prix inférieures au marché, tout en sachant que l'on continuera à bénéficier d'un rendement supérieur à la majorité des solutions de placement existantes, ou mieux vaut-il investir dans un actif proposant un rendement inférieur et une possibilité de plus-value très limitée voire nulle ?

Les investisseurs avertis auront vite fait leur choix.

LB2S en bref...

Créée en 2012, Lease Business Services & Solutions (anciennement Cerenicimo Asset) est dédiée aux services et solutions en immobilier géré sous bail commercial. Elle assure la revente sur le marché secondaire de logements meublés en résidences avec services, qui nécessite le recours à un interlocuteur expérimenté afin de sécuriser l'opération tant sur le plan économique que fiscal.

Forte d'un réseau de plus de 900 mandataires indépendants, LBS2 a franchi en 2016 le cap des 2 250 estimations réalisées pour quelque 800 logements rentrés sous mandat de vente et 650 réservations enregistrées, pour un volume de 81 millions d'euros d'actifs.

Ces bons résultats conjugués aux perspectives de marché permettent à LB2S de se fixer des objectifs ambitieux, mais réalistes pour l'année 2017 : franchir les caps des 1 000 ventes et des 3 000 estimations en augmentant le taux de transformation. À l'horizon 2020, LB2S ambitionne de signer plus de 2 000 ventes.

LB2S est une filiale du Groupe Consultim Finance, SAS au capital de 2 M€ détenu par IBN Gestion, qui compte un total de 150 collaborateurs au travers de ses filiales et sociétés sœurs (Cerenicimo, LB2S, VP2, Credifinn et Expertim Fiduciaire).

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [La photo d'Alexandre Teitgen, Directeur de LB2S](#)
- [Toutes les informations sur LB2S](#)



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 - <http://www.galivel.com>