

BEVOUAC

29 novembre 2023

Bevouac, spécialiste de l'investissement locatif « clé en main » met à disposition des CGP une plateforme dédiée

Créée en 2017, Bevouac achète, rénove, équipe, meuble et met en location des appartements pour le compte d'investisseurs particuliers. Bevouac et son équipe de 31 collaborateurs ont su industrialiser leurs métiers : ils analysent 130 projets par mois. La société qui a investi 380 millions € pour 1800 projets depuis 2017 dispose d'une plateforme destinée aux CGP.

La perte d'attrait du neuf et de l'ancien en bon état

L'immobilier neuf est traditionnellement plus cher que l'ancien et, souvent, moins bien placé. Les avantages fiscaux du dispositif Pinel se sont progressivement amoindris : de 12, 18 et 21 % du montant investi sur, respectivement, 6, 9 et 12 ans ; ils ne seront plus, en 2024, que de 9 % sur 6 ans, 12 % sur 9 ans et 14 % sur 12 ans. Un moindre attrait qui devrait aggraver l'hémorragie d'investisseurs constatée ces dernières années : selon la Fédération des promoteurs, leur part est passée de 54 % en 2017 à 43 % en 2022.

Même s'il est, à quartier équivalent, moins onéreux que le neuf, l'ancien en bon état continue, dans un marché en pénurie, d'afficher des tarifs élevés. La récente flambée des taux de crédits n'a pas été contrebalancée par la baisse des prix : sur les trois premiers trimestres, ils n'ont, selon le dernier rapport de la Fnaim, perdu que 0,8 %, en moyenne.

Investissement dans l'immobilier ancien : un placement et une fiscalité attrayante

C'est pourquoi Bevouac propose aux investisseurs des appartements à rénover. Leur décote peut, aujourd'hui, atteindre de - 10 à - 20 % pour les « passoires thermiques » affichant des classes d'énergie F ou G. Bevouac réalise systématiquement une rénovation, y compris énergétique, d'envergure qui permettra au logement d'atteindre, à minima, la classe E, voire D. Les investisseurs ont la possibilité de bénéficier des aides de l'Etat, notamment MaPrimeRénov qui sera renforcée en 2024.

Ensuite, Bevouac meuble et équipe le logement afin de permettre sa mise en location meublée longue durée. Le propriétaire a accès au statut LMNP et les loyers sont imposés au régime des BIC. Au réel, il permet d'amortir le bien et les meubles sur les recettes locatives ; neutralisant ainsi durablement leur fiscalité.

Atout supplémentaire, l'imputation du déficit foncier comme la pratique des amortissements sont des dispositifs de droit commun. À ce titre, ils ne sont pas intégrés dans la détermination du plafond des niches fiscales.

Un investissement personnalisé et rentable

Bevouac a identifié les villes de Poitiers, Troyes, Dijon, Nancy, Marseille, Lille et Lyon comme des villes dans lesquelles il faut investir. La société est extrêmement sélective sur la qualité des dossiers retenus. Présents en région, les experts Bevouac **entretiennent des relations avec l'écosystème immobilier local, ce qui permet d'obtenir des biens off-market.** D'ailleurs, 77 % des biens sélectionnés par Bevouac sont « off market », ce qui recèle de réelles opportunités. Par ailleurs, la société dispose d'outils lui permettant d'analyser 150 points de données macro-économiques et immobilières afin d'identifier, dans chaque ville cible, les meilleurs quartiers, les meilleures rues et d'y sélectionner les biens rentables, faciles à louer comme à revendre et susceptibles de s'apprécier dans la durée.

En fonction de l'appétence pour le risque de l'investisseur, il se verra proposer trois types de stratégie : « placement » avec des propositions d'actifs en hyper centre-ville, « équilibré » avec des propositions dans la ville intramuros et « développement » avec des biens situés en périphérie.

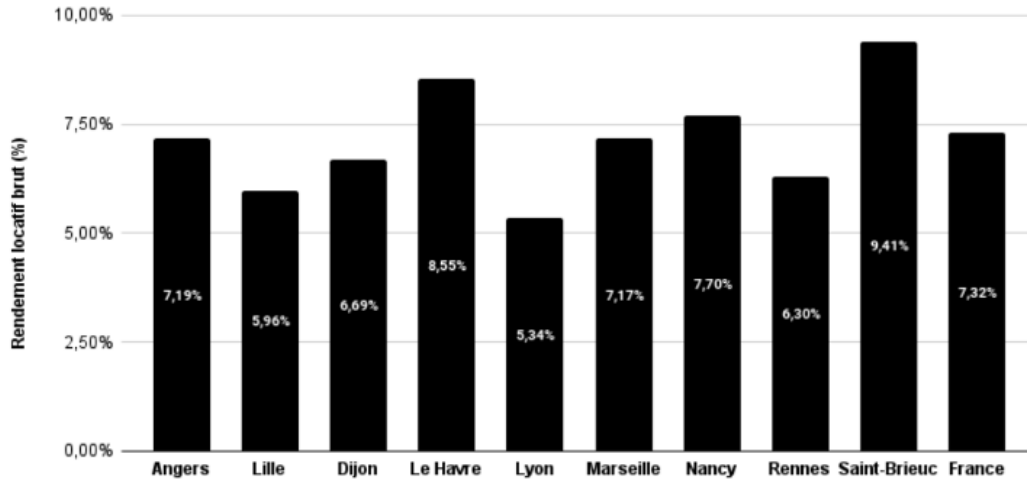
Contact Presse **Galivel & Associés**

Diane Asty – Carol Galivel - 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63

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

En 2022, Bevouac a réussi à obtenir, pour le compte des investisseurs, un rendement locatif brut moyen de 7,32% dans les villes dans lesquelles l'entreprise est présente (Angers, Le Havre, Lyon, Nancy, Marseille, Rennes...)

Rendement locatif brut moyen par ville de notre portefeuille (2022)



Une offre véritablement « clé en main »

Une fois la stratégie globale et le montage juridique validés avec le client, Bevouac recherche le bien adéquat, analyse l'ensemble des éléments qui y sont liés (diagnostics, documents juridiques et financiers de la copropriété...) et assiste l'acheteur dans la recherche de son financement et lors de la signature chez le notaire. Ensuite, la société assure la réalisation des travaux puis, une fois ces derniers terminés, meuble et décore l'appartement. Enfin, le processus de mise en location des logements est réalisée par leurs partenaires gestionnaires locatifs. Le but de la société : devenir propriétaire d'un investissement rentable, optimisé par l'effet de levier, le tout, en déléguant l'ensemble du projet, c'est l'objectif des opportunités d'investissement Bevouac : le rendement et la simplicité, ce que tout le monde veut dans l'immobilier".

Une plateforme dédiée aux CGP

Bevouac travaille en partenariat avec 220 conseils en gestion de patrimoine. Ils disposent d'une plateforme dédiée sur laquelle leur sont proposées, chaque mois, à une centaine d'opportunités très majoritairement « off market ». Bevouac met aussi à leur disposition un algorithme d'optimisation financière afin qu'ils puissent identifier les offres correspondant aux exigences de leurs clients. Enfin, ils peuvent s'appuyer sur un back-office très réactif et ont accès à des formations sur les spécificités juridiques et fiscales de la location meublée.

À propos :

Bevouac est un expert de l'investissement locatif dans l'ancien (avec travaux éventuels), permettant à ses clients d'obtenir des rendements oscillants entre 6 % et 10 % brut.

La société prend en charge ses clients depuis la définition de la stratégie d'investissement à la mise en location du bien, en passant par la recherche du financement et des artisans pouvant réaliser les travaux envisagés.

Bevouac utilise une base de données experte capable de définir quotidiennement les meilleures zones géographiques d'investissement en France. www.bevouac.com