

16 juillet 2015



Investissement immobilier : Un peu de rationalité dans un monde irrationnel...

Par Benjamin Nicaise, président de Cerenicimo

Depuis quelques mois, dans un marché sous perfusion de la politique de Quantitative Easing de la BCE, les investisseurs courent après les actifs pouvant encore offrir un peu de rendement, quitte à aller vers les produits les plus risqués, dont les prix grimpent et les primes de risque s'écrasent progressivement.

Parmi eux, on trouve notamment l'immobilier d'entreprise, et particulièrement les bureaux. La demande d'investissement pour ce support ne cesse de gonfler, sans se soucier des besoins réels. Rien qu'en Ile-de-France, 4 millions de m² de bureaux sont à louer... Face à la forte demande des investisseurs, les prix sont mécaniquement poussés à la hausse et les rendements à la baisse. Quand l'ensemble de ces facteurs sont réunis, on parle généralement de formation d'une bulle...

L'immobilier géré, rempart contre la remontée des taux

En revanche, la demande des investisseurs pour l'immobilier d'habitation (immobilier résidentiel, immobilier de loisirs, logements étudiants...) dépend peu du niveau des taux d'intérêt, mais est surtout sensible à la confiance des ménages. La faiblesse des taux obligataires des derniers mois et, en parallèle, des taux d'emprunt n'a généré ni hausse des prix, ni baisse des rendements, bien au contraire...

Prenons le cas de l'immobilier géré : les rendements proposés actuellement sont équivalents voire plus élevés que ceux proposés en 2007 alors que les taux de prêt immobilier sont voisins de 2 % sur 15 ans, contre plus de 4 % en 2007. Le marché de l'immobilier résidentiel n'a pas réagi positivement à la très forte baisse des taux car celle-ci a été contrecarrée par le manque de confiance en l'avenir des investisseurs particuliers.

Les taux longs s'orientent actuellement à la hausse, les investisseurs vont donc, tôt ou tard, retrouver de l'intérêt pour les obligations et s'écarter des actifs dont le risque n'est plus suffisamment rémunéré, induisant ainsi une baisse de leur prix. Alors que le début d'une reprise semble vouloir poindre en Europe, le bon sens voudrait d'investir sur des actifs dont les rendements sont moins sensibles aux taux.

Deux supports d'investissement opportuns

Dans le contexte actuel, deux nouveaux programmes commercialisés par Cerenicimo trouvent toute leur pertinence. Sélectionnés à partir d'un cahier des charges strict, ils répondent chacun à des orientations patrimoniales clairement identifiées :

Isatis à Chamonix, un fort potentiel de valorisation. Avec un prix au mètre carré inférieur de 24 % à l'ancien, la résidence de tourisme Isatis offre un positionnement très compétitif : un potentiel important de plus-value à terme couplé à un rendement de 4 %^{HT/HT} (mobilié inclus). Elle permet également de conjuguer investissement et plaisir avec une formule d'occupation très avantageuse.

Ville de haute montagne et berceau du tourisme alpin, Chamonix se classe parmi les 10 stations les plus prisées au monde. A proximité du centre de la ville, la résidence**** Isatis, bénéficie d'un environnement exceptionnel avec une vue à 360 degrés sur les sommets environnants. Elle propose des prestations de grand standing. Conçue dans un esprit chalet, elle est composée de 68 logements (T2 et T3). La livraison est prévue mi-2017.



Contact Presse

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

Henriade à Jurançon, une approche financière sécurisante. Constituée de 67 logements (du T1 au T3), proposés à partir de 71 800 € HT, la résidence pour seniors Henriade offre un rendement attractif de 4,5 % ^{HT/HT} (meublé inclus) dans le cadre d'un bail commercial très favorable à l'investisseur. De type triple net* (toutes les charges et la taxe foncière incombent à l'exploitant) sur une durée de 12 ans fermes, il prévoit deux options au terme : le rachat par l'exploitant à hauteur de 110 % du prix d'acquisition HT ou le renouvellement du bail aux conditions initiales.

Proche des commerces, transports et autres commodités, la résidence se situe à moins de 10 mn de l'hyper-centre de Pau**. Au cœur du Jurançon et au pied de la chaîne des Pyrénées, elle bénéficie d'un cadre de vie apprécié, entre la douceur du climat et un patrimoine naturel riche (Gave, vignobles...). La résidence est gérée par Omega, un acteur local reconnu bénéficiant de 15 ans d'existence dans la gestion d'établissements dédiés à l'accueil des seniors et personnes âgées dépendantes.

Des services exclusifs. Ces deux résidences bénéficient de services exclusifs Cerenicimo :

- **L'Engagement liquidité** : si un cas de force majeure (décès du conjoint, divorce, perte d'emploi...) contraint l'investisseur à revendre son bien dans les 9 ans qui suivent son achat, ce dernier dispose non seulement de conditions préférentielles de revente accordées par LB2S (anciennement Cerenicimo Asset) mais, en cas de moins-value, une assurance l'indemnise jusqu'à 20 % de son prix d'achat, dans la limite de 35 000 €.
- **L'Asset management** : l'intégralité des logements bénéficie d'un mandat d'Asset management confié à LB2S incluant l'accompagnement des propriétaires tout au long de la vie de l'investissement (collecte et reversement des loyers, suivi de la bonne exécution du bail...) et leur représentation auprès de l'exploitant. Un service clé en main offrant lisibilité et stabilité dans les relations entre le bailleur et l'exploitant professionnel.

(*) Selon les modalités du bail commercial

(**) Selon le magazine Forbes, Pau est la 6ème ville au monde où il fait bon passer sa retraite.

Cerenicimo en bref...

Cerenicimo et LB2S (anciennement Cerenicimo Asset), structure notamment dédiée à la revente de l'immobilier géré, sont des filiales de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN Gestion).

Créée en 1995, Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. Le groupe compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés et a commercialisé ces dix dernières années plus de 43 000 logements répartis sur 625 résidences pour un volume de 6,3 milliards d'euros. Il propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard), locatif résidentiel. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux.

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [La photo de Benjamin Nicaise, Président de Cerenicimo](#)
- [Toutes les informations sur Cerenicimo](#)



Contact Presse

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