



Investissement : l'immobilier tient le cap ! Mais que choisir ? Logements, bureaux, résidences services ?

Des taux d'intérêt bas et une inflation quasi-nulle ont changé la donne en matière de rendement sur les produits d'épargne classique (livrets bancaires, assurance vie). Quant à la bourse, les fortes fluctuations des derniers mois sont peu engageantes.

Dans le contexte actuel, l'immobilier se présente comme l'un des rares supports d'investissement qui offre encore du rendement, qui plus est régulier. « *Mais tous les placements immobiliers ne se valent pas* », rappelle Benjamin NICAISE, Président de CERENICIMO. Alors que l'on attend une reprise de la croissance et qu'avec elle, remonteront l'inflation et les taux d'intérêt, quels actifs immobiliers privilégier ? Logements, bureaux, résidences gérées ?

Immobilier d'habitation : vigilance quant au prix et au retour sur investissement

Les particuliers privilégient l'immobilier d'habitation. Avec la reprise du marché, les prix devraient repartir à la hausse. Nos conseils :

Comparer les prix du neuf et de l'ancien. Un immeuble neuf et un immeuble ancien récent (10 ans) et entretenu présentent peu de différences en termes de qualité. Or, « *dans certaines zones, notamment en province, quand on sort de chez le notaire après avoir fait un investissement immobilier neuf, c'est pire qu'en sortant de chez le concessionnaire automobile, on constate des décotes de 30 % à 50 % sur le prix* », relève Benjamin NICAISE. Ces décotes sont autant de moins-values latentes que les avantages fiscaux ne suffiront pas à couvrir !

Considérer l'état du marché locatif. Les dernières études Clameur démontrent une détérioration du marché locatif : les loyers ont reculé de 1,4 % depuis le début de l'année, la vacance locative a fortement augmenté ces trois dernières années et le parc de logements se dégrade à cause de travaux insuffisants. Les rendements dans le dispositif Pinel s'établissent actuellement autour de 2 % nets, mais des baisses de loyer sont encore à prévoir, et avec elles, celles des rentabilités locatives.

Investir sur le long terme. L'immobilier est un actif stable à long terme qu'il faut considérer comme tel. Les approches court-termistes sont à éviter. « *L'option à 6 ans du dispositif Pinel est un non-sens eu égard à la durée d'investissement normale dans l'immobilier* », souligne Benjamin NICAISE.

Immobilier commercial : des risques élevés

L'immobilier commercial, principalement représenté par les bureaux, est soutenu par la demande des institutionnels. De fait, ce marché est sensible à l'évolution des taux d'intérêt. Leur faiblesse ces dernières années a mécaniquement poussé les prix à la hausse et donc les rendements à la baisse. Ces derniers, autour de 5 % pour les SCPI, restent attrayants. Il convient néanmoins de bien intégrer les menaces pesant sur ce marché.

Lorsque les taux d'intérêt vont remonter, les institutionnels exigeront plus de rendement alors que les bureaux sont confrontés à plusieurs problématiques :

- une baisse des loyers réels masquée par les franchises accordées aux entreprises locataires ;
- un important stock de bureaux vacants, en particulier en Ile-de-France ;
- une obsolescence impliquant d'importants travaux à prévoir dans les années à venir pour s'adapter aux changements technologiques et de modes de travail ainsi qu'aux nouvelles normes de consommation énergétique.



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>

« Des aléas pèsent sur la valeur des bureaux et sur les revenus qu'ils génèrent. Il faut s'attendre à une baisse des rendements sur ce marché », prévient Benjamin NICAISE.

Immobilier géré : un produit de gestion de patrimoine plus que de défiscalisation

La location meublée en immobilier géré se présente comme un support d'investissement aux frontières de l'immobilier d'habitation (foncier) et de l'immobilier commercial (gestion par un exploitant sous bail commercial). Son cadre fiscal (statut de loueur en meublé), qui permet de générer des revenus nets d'impôts grâce aux amortissements du bien, le place plutôt comme un produit de gestion de patrimoine, notamment en vue de préparer la retraite, qu'un produit de défiscalisation.

Des rendements supérieurs à 4 %. Selon les segments, les rendements en immobilier géré oscillent entre 4 % à 5 % nets. L'emplacement du bien, son prix, la cohérence du loyer et la qualité de l'exploitant sont les critères d'investissement fondamentaux et communs aux différents segments, mais tous ne présentent pas la même pertinence d'investissement.

Zoom sur deux segments

Résidences de tourisme : les excès purgés, place aux opportunités.

Le tourisme a été le segment le plus sensible à la crise, mais les ajustements économiques (baisse des loyers de l'ordre de 20 %) sont faits. Les prix sont devenus parfois très compétitifs avec des rendements performants (exemple, la résidence Isatis à Chamonix : un prix neuf inférieur de 24 % au prix de l'ancien avec un rendement de 4 %).

Résidences seniors : un marché jeune, prudence.

La thématique est porteuse, mais la profondeur de ce marché récent est mal connue. Sur le plan immobilier, il y a peu de différences entre la résidence services pour seniors et l'immobilier d'habitation. Le mode de gestion commerciale permet, cependant, d'obtenir des prix plus raisonnables et des rendements plus élevés que sur le marché locatif classique.

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) et 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 / 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>