



Le rendement, élément-clé d'un bon placement immobilier

Le rendement d'un placement est constitué par le revenu qu'il génère. Pour un bien immobilier, il est calculé en divisant le loyer annuel par le prix du bien, le résultat étant multiplié par 100 pour être présenté en pourcentage. Si l'on veut calculer un rendement net (avant impôt), on déduit du loyer les charges supportées par le propriétaire et l'on ajoute au prix d'achat le coût des frais et des travaux éventuels.

Cerenicimo Asset sélectionne des biens en immobilier géré de seconde main pour les investisseurs. Sa sélection est le fruit d'un travail de recherche d'informations auxquelles il applique différents critères variables selon les motivations des investisseurs. Le rendement est l'un des critères-clés.

Un taux élevé ne suffit pas à faire un bon rendement

Qu'est-ce qu'un bon rendement ? C'est la rémunération maximale que peut durablement procurer un placement. Ce n'est donc pas seulement une question de taux, il faut aussi tenir compte de la pérennité du revenu généré. Ainsi, plus un bien est loué cher, meilleur est son rendement, mais plus élevé aussi est le risque de voir le locataire partir ou ne plus pouvoir payer son loyer.

Prime de risque. Il arrive qu'un investisseur institutionnel loue un immeuble au-dessus du loyer de marché pour tenir compte de la fragilité du locataire (une jeune entreprise qui n'a pas encore fait ses preuves, par exemple). Il demande une sur-rémunération appelée ainsi prime de risque. « *Il en va différemment pour le particulier qui loue un logement afin de percevoir un complément de revenu ou de retraite. Ce qui l'intéresse, c'est la régularité du paiement dans le temps. Il ne cherche pas de prime de risque* », souligne Alexandre Teitgen, Directeur Général de Cerenicimo Asset.

Taux de rendement concurrents. Le rendement d'un placement doit aussi être comparé à celui d'autres placements dans lesquels il est possible d'investir. De ce point de vue, l'immobilier géré s'avère très compétitif en ce moment. Avec un faible niveau de risque, il offre fréquemment un rendement de 4% net (avant impôt) quand l'assurance vie en euros se situe aux alentours de 3 % (avant impôt) et le Livret A à 1%. Certes, la fiscalité de l'assurance vie et, plus encore, celle du Livret A sont très attractives, mais l'immobilier géré loué en meublé tire bien son épingle du jeu sur le plan fiscal.

La méthode sélective de Cerenicimo Asset expliquée par l'exemple : une résidence de tourisme aux portes de Dijon



Les éléments à prendre en compte dans la sélection d'un bien portent sur ses caractéristiques intrinsèques (emplacement, qualité de construction...), son positionnement sur le marché (prix de vente, potentiel locatif, perspectives de valorisation...) et sa gestion (conditions du bail, qualité du gestionnaire...).

« *La réunion de ces informations nécessite une bonne connaissance des marchés mais aussi du segment sur lequel se situe le bien : l'approche n'est pas tout à fait la même pour une résidence seniors ou étudiants que pour une résidence de tourisme ou d'affaires comme c'est le cas dans cet exemple* », précise Alexandre Teitgen.

Emplacement et polyvalence. La résidence de tourisme d'affaires sélectionnée par Cerenicimo Asset est située aux portes de Dijon, au sein de la zone commerciale et tertiaire de la capitale des Ducs de Bourgogne. Constituée d'îlots de petites maisons divisées en appartements, elle pourrait être aisément reconditionnée en logements classiques.



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>

A son emplacement géostratégique au cœur d'un pôle d'activité dynamique, la résidence ajoute donc une polyvalence de configuration qui lui assure son attractivité dans le temps.

Gestionnaire de premier plan. La résidence est gérée Park&Suites, leader de l'exploitation d'appart'hôtel. Cette entreprise, créée en 2000, exploite à ce jour 120 résidences et a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 180 millions d'euros en 2014, en très nette progression par rapport à 2013 (91,2 millions d'euros). Par ailleurs, Cerenicimo Asset a vérifié que les loyers reversés aux propriétaires étaient cohérents avec les comptes d'exploitation des résidences.

Rendement patrimonial. Après négociation par Cerenicimo Asset, les lots de cette résidence sont vendus à des prix inférieurs à ceux du marché dijonnais. C'est la promesse d'un rendement patrimonial performant pour l'investisseur, gagnant sur les deux tableaux : pendant la durée de possession du bien, un revenu élevé (et peu fiscalisé sous le statut de loueur en meublé) ; à la revente, une réelle perspective de plus-value.

« L'excellent rendement obtenu ici par Cerenicimo Asset pour ses clients investisseurs est le fruit de notre capacité à bien négocier les prix de vente au départ. On en retire ensuite de multiples bénéfices : à l'achat, il est plus facile d'obtenir la confiance des banques, et donc le financement ; au terme du bail, la renégociation de son renouvellement est plus simple ; à la revente, enfin, il est plus aisé de trouver un acquéreur », conclut Alexandre Teitgen.

Cerenicimo en bref...

Cerenicimo et Cerenicimo Asset, 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](#)
- [Les images HD](#)
- [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>