



**CONSULTIM**  
GROUPE

**Avis d'expert**

Le 8 juin 2020

## **L'immobilier géré s'en sortira toujours...à condition de lui laisser passer cette crise**

*Par Edouard Fourniau, Directeur Général Délégué du groupe CONSULTIM.*

***Les hypothèses des économistes divergent sur les suites de la conjoncture. Les milliards injectés vont-ils provoquer de l'inflation, ou au contraire, de la déflation alimentée par la procrastination à produire, consommer ou emprunter ? Pour l'immobilier, en fait, peu importe.***

En effet, quel que soit le scénario retenu, il apparaît toujours gagnant : soit comme un refuge contre l'usure des prix; ou une aubaine, en raison des taux bas pour emprunter; ou encore une sécurité, du fait de la régularité des revenus, grâce aux loyers procurés.

Dès lors, dans une bonne allocation d'actifs, l'immobilier doit conserver toute la place qu'il mérite, à côté de l'or et des actions notamment. Ceci est encore plus vrai lorsque l'investissement vient répondre à des besoins cruciaux de l'économie nationale. Or c'est bien le cas des résidences gérées, véritables auxiliaires du tourisme, de la vie des affaires et de la protection sociale.

Mais encore faut-il laisser ce secteur passer le plus dur de la crise. Fermés pour cause de confinement, la plupart des établissements n'ont perçu aucune recette depuis au moins deux mois. Ils n'étaient donc pas en mesure de verser aux investisseurs les loyers promis dans le contrat, puisque ce dernier a été rédigé pour se dérouler dans des circonstances normales.

Or, tout le monde convient que la période que nous vivons est tout, sauf normale. Tout le monde ? Sauf les banques ! Nous avons déjà eu l'occasion de nous prononcer sur ce sujet, en demandant aux uns et aux autres compréhension, patience et discernement.

Nous le redisons : la priorité du secteur est de maintenir en activité les entreprises exploitantes. Pour cette raison, le remède serait pire que le mal, de leur réclamer le paiement immédiat des loyers. Car même si les banques prêteuses et les investisseurs particuliers en ont parfaitement le droit, la conséquence la plus probable serait une série de faillites et des installations inexorablement détériorées d'être restées trop longtemps vides. Alors que si nous nous projetons au-delà de ces semaines sans précédent à l'échelle de nos vies, qu'observons-nous ? Secteur par secteur, des investissements structurellement sains.

C'est le cas en particulier du tourisme. Bon gré mal gré, les Français vont redécouvrir leur pays comme destination de villégiature. Ils vont d'autant plus s'y intéresser que tous aspirent à prendre des vacances, et comment ne pas les comprendre après l'épreuve que nous avons tous vécue ! Cette

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Xavier Hounieu - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>

demande captive est déjà un bon point. Une autre perspective rassurante vient de l'Union européenne, et du souhait du commissaire Thierry Breton de lancer un « plan Marshall » pour le secteur

En outre, dans cette catégorie, un segment spécifique peut aussi se sortir gagnant à l'échelle européenne : c'est le tourisme d'affaires, au sein de l'espace Schengen. Les cadres en déplacement vont être sensibles à la possibilité de se restaurer par eux-mêmes, dans leur location moins chère qu'un hôtel. De multiples raisons concourent à ce choix : la diminution du nombre de restaurants après la crise, la perte d'habitude ou d'envie de sortir, la réduction des notes de frais...

De leur côté, les résidences seniors ont montré à quel point elles assument une mission de service public. Certes, le virus est entré dans plusieurs établissements, mais dans bien des situations, la qualité de la gestion des sociétés d'exploitation a permis d'éviter le pire. En tous les cas, ces établissements n'ont pas fermé. Le versement des loyers n'a pas été interrompu et il le sera d'autant moins à l'avenir que sur ce versant de la santé publique, notre pays est encore sous-équipé.

Les résidences étudiants pour leur part traduisent des réalités contrastées. Nombre d'entre elles ont fermé, car tous leurs occupants avaient rejoint leurs familles. Certains jeunes vont peut-être aussi arrêter de payer ou renégocier les loyers, car leurs finances, ou celles de leurs parents sont précaires. Un inventaire s'imposera, région par région. Mais cela devra se faire sereinement.

D'où l'importance de laisser parler la raison. La situation actuelle est certes exceptionnelle. En matière de recettes locatives, il ne faut pas faire comme s'il ne s'était rien passé. Réfléchissons plutôt à un mécanisme de rattrapage en 2021. Après avoir fait le bilan, il sera bien temps d'admettre que l'immobilier s'en sort toujours...

#### Rappel des avantages fiscaux

Rappelons que dans le cadre d'un achat de logement dans une résidence de tourisme, le Censi-Bouvard permet de réduire l'impôt sur le revenu à hauteur de 11 % HT du prix du bien. Cette fiscalité est calculée sur un montant d'investissement de 300.000 € / an maximum.

Pour bénéficier de cette « ristourne » de 11 % sur le prix, l'investisseur doit s'engager à faire appel à un gestionnaire professionnel qui va exploiter le logement meublé pendant la durée d'un bail commercial de 9 à 12 ans. Contrairement à d'autres dispositifs (Pinel, Denormandie...), le bénéfice du Censi-Bouvard n'est subordonné à aucune contrainte : les loyers sont libres, et les ressources du locataire ne sont pas plafonnées.

Cerises sur le gâteau :

s'il s'engage à louer le logement meublé pendant 20 ans, l'investisseur peut aussi récupérer la TVA de 20 % ;

le dispositif Censi-Bouvard peut aussi optimiser le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (recettes locatives annuelles inférieures à 23.000 € et représentant moins de 50 % des revenus globaux) avec la possibilité d'amortir la totalité de la valeur du bien immobilier, ainsi que celle des meubles. Cet amortissement pouvant s'effectuer sur longue période - 20 à 30 ans - permet de gommer tout ou partie des revenus locatifs. Si la réduction d'impôt est supérieure à l'impôt, celle-ci est reportable pendant 6 ans, à condition que le logement soit toujours loué.

Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Xavier Hounieu - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

**À propos de CONSULTIM**

Le Groupe CONSULTIM s'impose depuis près de 25 ans comme la référence de l'immobilier d'investissement.

Depuis sa création en 1995, le Groupe CONSULTIM a commercialisé, par l'intermédiaire de son réseau de professionnels du patrimoine, plus de 60 000 logements pour un volume supérieur à 9 milliards d'euros.

Basé à Nantes, le Groupe compte aujourd'hui plus de 200 collaborateurs.

[www.consultim.com](http://www.consultim.com)

**À propos de CERENICIMO**

Créée en 1995, CERENICIMO est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. Depuis sa création, la société a commercialisé 56 600 logements répartis sur 745 résidences pour un volume de près de 8,8 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard), locatif résidentiel, démembrement et crowdfunding. En complément, CERENICIMO assure à ses partenaires, professionnels de la gestion patrimoniale, des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux. CERENICIMO est une filiale du Groupe CONSULTIM, qui compte un effectif total de 150 salariés.

<https://www.cerenicimo.fr/>

Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Xavier Hounieu - Tel. 01 41 05 02 02 Port. 06 09 05 48 63**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>