



Rendement, performance, sécurité : Quels placements privilégier en 2015 ?

La forte baisse du coût de l'argent intervenue depuis trois ans, si profitable au crédit et à l'investissement immobilier, s'avère en revanche très pénalisante pour les placements en obligations. Au premier rang desquels les fonds en euros des contrats d'assurance vie, dont le rendement s'amenuise d'année en année et devrait encore faiblir dans l'avenir.

Vers quels placements l'investisseur doit-il s'orienter en 2015 pour obtenir une rémunération suffisante sans toutefois faire courir trop de risque à son capital ? Vers l'immobilier, répondent les grands investisseurs institutionnels de la planète. La réponse vaut aussi bien pour les épargnants français qui trouvent, dans l'immobilier, à la fois rendement et sécurité.

« *Mais tous les placements immobiliers disponibles aujourd'hui ne se valent pas* », avertit Benjamin Nicaise, Président de CERENICIMO, pour qui « *l'année 2015 sera placée sous le signe de l'arbitrage* », c'est-à-dire du choix entre les différentes solutions d'investissement ouvertes aux particuliers.

Arbitrage entre la location meublée et l'assurance vie

Pour éclairer ce choix, comparons le « placement préféré des Français », l'assurance vie en euros, et une forme d'investissement locatif parmi les plus performantes du moment, l'immobilier géré en résidence services. Deux cas sont à envisager : le placement d'un capital disponible et la constitution progressive d'un capital par l'épargne.

> **Placement d'un capital disponible.** Un couple dispose de 155 000 euros à placer. En optant pour l'acquisition au comptant d'un logement neuf dans une résidence service offrant un rendement de 4,3% (classique pour ce genre de produit), ce couple va engranger un revenu cumulé net d'impôt presque deux fois supérieur (+86% exactement) par rapport à celui que lui procurerait le fonds en euros d'un contrat d'assurance vie rémunéré à 2,5% (hypothèse haute du taux de rendement prévisible pour les années à venir).

> **Constitution d'une épargne progressive.** Un autre couple dispose, chaque mois de 570 euros d'épargne qu'il peut affecter à un investissement de long terme. En achetant entièrement à crédit aux conditions actuelles (taux fixe de 2,70% sur 15 ans) un logement neuf en immobilier géré, il va percevoir un revenu cumulé sur 16 ans supérieur de 2,8 fois à celui que lui rapporterait une assurance vie en euros rémunérée à 2,5% !

Commentaires. Dans les deux cas, l'immobilier s'avère considérablement plus rémunérateur que l'assurance vie. « *Cela tient au rendement, plus élevé pour l'immobilier géré, mais aussi à la fiscalité. Si l'immobilier classique en location nue est, sur le plan fiscal, défavorisé par rapport à l'assurance-vie, l'immobilier géré fait au moins jeu égal en raison de la fiscalité particulièrement attractive du loueur en meublé. Celle-ci ouvre droit, en effet, à la récupération de la TVA incluse dans le prix d'achat et à l'amortissement du bien durant toute sa durée de détention* », explique Benjamin Nicaise.

Arbitrage entre les réductions d'impôt Pinel / LMNP Censi-Bouvard / LMNP classique

Sont confrontés ici deux investissements en immobilier neuf ouvrant droit chacun à une réduction d'impôt : le dispositif Pinel, remplaçant du Duflot depuis le 1^{er} septembre 2014, destiné à la location nue et le dispositif LMNP Censi-Bouvard, réservé à la location meublée en immobilier géré. Le LMNP classique, ouvrant quant à lui droit à l'amortissement du bien, peut également leur être comparé. Plus répandu, le Pinel ne s'avère toutefois pas le plus performant globalement.

> **Réduction d'impôt : avantage Pinel.** La réduction d'impôt est plus élevée en Pinel, puisqu'elle peut aller jusqu'à 21% du prix TTC, contre 11% du prix HT en LMNP Censi-Bouvard.



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>

> Performance globale : avantage au LMNP. + 48 % pour le LMNP Censi-Bouvard, +118% pour le LMNP classique par rapport à un Pinel. Mais l'immobilier géré neuf permet de récupérer la TVA sur le prix d'achat, ce qui diminue d'autant le montant investi. Autre avantage, les charges supportées par le propriétaire d'un logement en immobilier géré sont moins élevées que celles d'un logement loué nu. Au final, un investissement en LMNP Censi-Bouvard peut présenter une performance globale (locative + fiscale) supérieure de 48% à un Pinel.

Cependant, Le LMNP classique, ne permettant pas de réduction d'impôt, mais autorisant l'amortissement du bien, offre de son côté une performance globale encore bien plus importante (supérieure de 118% à un Pinel).

Commentaire. « Attention, un avantage fiscal peut en cacher un autre ! Face au Pinel, il y a encore mieux à faire que d'opter pour le Censi-Bouvard », prévient Benjamin Nicaise, qui ajoute : « renoncer à la réduction d'impôt du meublé permet, en effet, de pouvoir amortir le bien, réduction d'impôt et amortissement n'étant pas cumulable. L'investissement en loueur en meublé non professionnel (LMNP) classique offre alors une performance locative et fiscale plus de deux fois supérieure à celle d'une opération en Pinel ».

Arbitrage entre la location meublée traditionnelle et en immobilier géré

Les comparatifs précédents ont mis en évidence les attraits de la location meublée. Ceux-ci ne sont pas nouveaux mais, sous l'effet de lois successives touchant la location meublée traditionnelle, l'intérêt du meublé est de plus en plus réservé à l'immobilier géré sous bail commercial.

> Meublé traditionnel. Entre l'autorisation administrative à solliciter pour pouvoir transformer une location nue en meublé, le turn-over des locataires, les charges et l'entretien à supporter, la location en meublé d'un logement classique n'est, aujourd'hui, guère plus avantageuse que la location nue, fiscalité mise à part.

> Immobilier géré. L'investissement en résidence services dispense le propriétaire de tout souci de gestion et de l'essentiel des charges et des risques locatifs. Au final, à fiscalité identique, la performance est supérieure de 75% environ par rapport au meublé traditionnel.

Commentaire. Pour CERENICIMO, la conclusion est sans appel. Preuves chiffrées à l'appui, le placement de long terme le plus performant du moment, en matière de rendement et de sécurité, est bien l'immobilier géré sous le statut du loueur en meublé (LMP ou LMNP). Le risque est sans doute un peu plus élevé qu'avec l'assurance vie en euros, mais la rémunération est sans commune mesure.

Cerenicimo en bref...

Créée en 1995, Cerenicimo est aujourd'hui leader sur le marché de l'immobilier d'investissement. L'entreprise compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés. Cerenicimo a commercialisé ces dix dernières années plus de 43 000 logements répartis sur 625 résidences pour un volume de 6,3 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. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux. 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).

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>