

Risques et avantages de l'investissement immobilier

Publié le : 27/03/2020

Auteur : Olifan Group

Pour un investissement immobilier, comme pour un investissement financier, notre rôle auprès des clients est de partir d'une situation patrimoniale donnée, dans un contexte donné, d'en identifier les risques et d'anticiper des zones de plus-value.

Analyse → Identification → Appréhension → Connaissance → Proposition → Suivi

A la base de notre méthodologie, cette approche est indissociable d'un effort de personnalisation et d'une recherche de cohérence. Le suivi est également inhérent au modèle.

Pour ce faire, en matière d'immobilier, notamment, nous nous reposons sur une équipe d'experts, très impliqués dans leurs réseaux respectifs, et ayant appréhendé des cycles de marchés variés.

Un environnement incertain

Par nature, les marchés sont volatiles et comportent des risques ; les investisseurs le savent bien. Actuellement, après un début 2020 plutôt serein, l'annonce de l'épidémie du coronavirus Covid-19, et les conséquences économiques qui en découlent, notamment du fait de son expansion mondiale, vient fortement rebattre les cartes.

« Le danger, ce n'est pas ce qu'on ignore, c'est ce que l'on tient pour certain et qui ne l'est pas ».

Considérée dans le cadre des marchés (financiers et immobiliers), cette citation de Mark Twain, signifie que nous ne devons pas nous arrêter au « connu ». Lorsqu'un investissement devient une évidence pour tout le monde, on ne regarde plus forcément de quoi il est composé, ce qu'il y a sous le capot. Et c'est un danger !

Quand connaissance rime avec conviction

Notre connaissance du marché immobilier – le fait d'être confrontés à ses réalités, de connaître ses acteurs depuis de nombreuses années – ainsi que notre travail de structuration nous permettent d'avoir de fortes convictions.

Dans ce contexte, nous recherchons les marchés résilients (les marchés à potentiel) à 5/10 ans, et pour lesquels nous maîtrisons les sous-jacents (la typologie et la nature des actifs).

Diversifier ses placements : un principe

Nous avons développé une capacité à analyser, anticiper les risques potentiels de nos clients, les avertir, puis construire ou restructurer un patrimoine immobilier.

Pour cela nous nous appuyons sur plusieurs éléments dont le principe de diversification des investissements immobiliers.

- Pour un patrimoine immobilier, notre plus-value vient de notre capacité à trouver de la valeur dans le parc actuel, à le transformer et à le diversifier, en identifiant des relais de croissance en parallèle.
- Cette stratégie de diversification nous permet également de maîtriser le couple rendement / risque des investissements immobiliers de nos clients.

En effet, à terme, des thématiques, trop vues, trop concentrées, comportent un risque de correction fort pour les investisseurs. Deux thématiques ont historiquement eu le vent en poupe :

- L'immobilier commercial (bureaux et commerces), et régional,

- La distribution de rendement régulier (immobilier locatif).

Cela s'est matérialisé par un afflux de liquidités et une hausse des prix. Il convient donc d'être vigilant sur les investissements dans ces domaines.

De nouvelles opportunités d'investissement

Le logement meublé étudiant : un bon exemple.

Parmi ses atouts : des étudiants toujours plus nombreux, à l'autre bout de la chaîne, on observe une pénurie des logements adaptés. Cette carence de l'offre engendre une opportunité d'investissement sur 5/10 ans.

Le [coliving](#) et le médical sont également deux thèmes d'investissements immobiliers, que nous suivons de près. Peu représentés, ils affichent de belles perspectives et une réelle pertinence d'un point de vue macro-économique.

Zoom sur l'OPPCI Immo 18.

L'OPPCI Immo 18, proposé par Olifan Group, offre plusieurs atouts :

- L'opportunité d'investir sur des projets qui ont du sens, aux côtés d'institutionnels de renom à l'assise financière solide, qui maintiendront leur investissement même en cas de crise,
- La possibilité pour nos clients d'investir sur le Long Terme sur des actifs auxquels ils n'auraient pas accès habituellement,
- C'est un excellent support pour profiter de notre expérience et de notre écosystème - Investisseurs, Notaires, Experts-Comptables - qui nous aident à sélectionner et valider des actifs de qualité.
- La création de valeur parce que nous intervenons sur toute la chaîne de construction du portefeuille. La réduction du nombre d'intermédiaires est également un facteur d'optimisation, de sécurisation et de réactivité pour nos clients.

Le marché immobilier actuel évolue vite (que ce soit du point de vue de l'offre, de la demande, de la réglementation ou de la fiscalité) et nous impose de remettre régulièrement en question nos positions.

L'audit : un élément fortement différenciant

L'audit patrimonial global et/ou l'audit immobilier spécifique, font partie de l'ADN d'Olifan Group. En proposant un audit immobilier à nos clients, nous avons deux objectifs : évaluer, d'une part, leur patrimoine immobilier existant, et d'autre part, leur capacité d'investissement.

L'analyse du patrimoine existant est primordiale : avant de proposer un nouvel investissement, nous analysons l'existant. Est-il suffisamment solide, rentable, diversifié, adapté à la demande ?

Si la réponse est oui, la question suivante concerne le type d'investissements à privilégier : comment être cohérent et diversifiant avec les actifs déjà en portefeuille ?

L'audit immobilier nous permet d'évaluer, en toute impartialité, la cohérence d'un patrimoine immobilier, et d'étudier sa réactualisation plutôt que de penser exclusivement « nouveaux investissements ». La réactualisation d'un patrimoine immobilier peut prendre plusieurs formes :

- Le refinancement des actifs,
- La modification de la structure juridique,
- L'étude du reste à construire en fonction du PLU,
- La requalification de l'exploitation des biens pour tout et partie, afin de diversifier les risques...

Notre accompagnement se déroule avant, pendant et après l'investissement avec l'appui d'un expert immobilier. Notre légitimité vient du fait que nous avons des années d'expérience dans ce domaine . “Nous sommes des faiseurs et des constructeurs”. Connaître les produits et leurs spécificités fiscales n'est pas suffisant pour offrir un service de qualité. De même, nous sommes persuadés qu'un suivi dans le temps, qui passe notamment par un ré audit des conseils passés, est une étape indispensable.

C'est en cela que notre démarche diffère et est en mesure de créer de la valeur.

[Nicolas James](#)