

CERINNEWS

N°25 - JANV/FEV/MARS 2016

► L'Épargne Immobilière par

CERENICIMO

► Droit et fiscalité

**Loi de finances
2016 : les dispositifs
existants reconduits**

► Economie et marché

**Marché immobilier :
la reprise se confirme**

► Cas pratique

**Réinvestir en LMNP
classique après
une opération en
Censi-Bouvard, une
stratégie gagnante**

► Actualités

Les Starting Days

**Les autres rendez-
vous du 1^{er} trimestre**

2016, les feux au vert pour l'immobilier



*Pour vos revenus
de location meublée, plus-value...*



1^{er} EXPERT COMPTABLE 100% dédié aux revenus du patrimoine immobilier

*À vos côtés, dans la maîtrise de l'activité
de loueur en meublé*



*Nous attestons les comptes des loueurs en meublé**

*Création d'activité, déclarations et remboursements de TVA,
déclarations fiscales, couverture sociale...*

l'assurance au juste prix !

EXPERTIM FIDUCIAIRE
L'EXPERTISE COMPTABLE AU SERVICE DU PATRIMOINE



Inscrit au tableau de l'Ordre
des Experts-Comptables
Région Pays de Loire

*dans le respect de la norme NP2300
de l'Ordre des Expert-Comptables
mission de présentation des comptes.

info@expertim-fiduciaire.fr

www.expertim-fiduciaire.fr

Tél 02 51 11 37 43

Sommaire

› DROIT ET FISCALITÉ

- ☑ Loi de finances 2016 : les dispositifs existants reconduits **P. 6**

› ÉCONOMIE ET MARCHÉ

- ☑ Marché immobilier : la reprise se confirme **P. 8**

› CAS PRATIQUE

- ☑ Réinvestir en LMNP classique après une opération en Censi-Bouvard, une stratégie gagnante **P. 10**

› OUTILS ET SERVICES

- ☑ Le moteur de prescription, votre nouvel outil d'aide à la sélection **P. 11**

› OPPORTUNITÉS DU MOMENT

- ☑ Zoom sur Steva - résidence seniors **P. 12**
- ☑ Focus sur le tourisme de montagne **P. 14**
- ☑ Zoom résidence livrée **P. 16**
- ☑ Opportunités bord de mer **P. 17**

› ACTUALITÉS ET RENDEZ-VOUS

- ☑ Les Starting Days **P. 19**
- ☑ Les autres rendez-vous du 1^{er} trimestre **P. 19**



Interactive

Vous souhaitez :

► Soumettre une thématique d'article

► Témoigner dans le prochain numéro de Cerinews

► Formuler une remarque ou une suggestion

Adressez-nous un email à cerinews@cerenicimo.fr

Les informations ou photographies figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle
Crédits photos : Shutterstock - Robert Palomba. Images de synthèse : Images Créations - janvier 2016.

Commencez l'année

DANS LES MEILLEURES CONDITIONS !

*Taxe foncière offerte
(5 ou 9 ans)*

*Années de défiscalisation
supplémentaires*

*Rémunération
revalorisée*

Pré-loyers



Deal
DAYS

En janvier et février 2016,

Boostez votre activité grâce à des conditions d'investissement
particulièrement attractives pour vos clients.



TOUS LES PROGRAMMES ÉLIGIBLES SUR
www.cerenicimo.fr ou 02 28 21 05 10

Deal Days = Journées des bonnes affaires

Benjamin NICAISE

Président



“ Et bis repetitas...”

Il y a un an, le 21 janvier 2015, la BCE démarrait ses mesures d'assouplissement monétaires... En un an, elle aura sorti l'artillerie lourde pour tenter de relancer la croissance et l'inflation : trois programmes massifs de rachats d'actifs, dont les effets sont prolongés jusqu'en mars 2017 et des taux directeurs nuls voire négatifs. Le message sous-jacent est clair : les liquidités vont rester abondantes pendant un certain temps et les taux longs durablement bas...

L'année 2016 s'ouvre ainsi dans la continuité de 2015 – et des années précédentes – avec pour toile de fond ce nouveau paradigme du « non-rendement » qui bouscule les référentiels des épargnants. Leurs placements préférés, assortis d'une garantie sur le capital, ne rapportent plus rien ou presque... Le taux de rémunération du livret A passerait à 0,25 % si la formule de calcul était appliquée.

Les fonds en euros des contrats d'assurance vie sont eux pris entre deux feux. D'un côté, le Haut Comité de Stabilité Financière recommande avec insistance aux assureurs d'ajuster à la baisse les rendements servis sur les fonds en euros, en adéquation avec l'environnement de taux bas, pour préserver leur solidité financière. De l'autre côté, les tentations des assureurs d'aller chercher en Bourse un supplément de rendement sont plus strictement encadrées. L'entrée en vigueur de la directive Solvabilité II, le 1^{er} janvier 2016, leur impose de renforcer leurs fonds propres en proportion des risques pris sur les marchés financiers. Autrement dit, la recherche de rendement devient de plus en plus coûteuse pour les assureurs qui n'en ont pas forcément les moyens... Et les plans d'épargne retraite – Perp et contrat Madelin – pour partie investis eux aussi dans des fonds en euros, sont logés à la même enseigne...

Trouver du rendement pour compléter ses revenus ou préparer sa retraite devient une véritable quête du Graal... A moins d'accepter une prise de risque raisonnée et de se tourner vers l'économie réelle. L'immobilier, qui offre l'avantage d'investir dans un actif tangible, se positionne comme une vraie alternative aux produits financiers en sa capacité à générer des revenus réguliers dans la durée. Notons que cette alternative, en tant qu'actif transmissible, permet aussi de protéger sa famille, l'une des vocations premières de l'assurance vie... Et si le bien est financé à crédit, l'assurance-décès offre une protection supplémentaire.

Ajoutez à cela le statut particulièrement favorable du loueur en meublé qui permet – à l'instar de l'assurance vie – de générer des revenus peu fiscalisés voire totalement exonérés d'impôt et le Graal est peut-être à portée de main... Avec des rendements supérieurs à 4 % - cela constamment depuis la crise financière – l'immobilier géré, en tant qu'actif performant et résilient, s'apparente finalement, en quelque sorte, à l'assurance-vie de l'immobilier.



› Loi de finances 2016 : les dispositifs existants reconduits



**MAÎTRE
JEAN-LOUIS LE BOULC'H**

Avocat associé,
Cabinet AGIK'A



**MAÎTRE
DELPHINE ALLART**

Avocat,
Cabinet AGIK'A

Le projet de loi de finances pour 2016 a été rendu public le 30 septembre 2015 à l'issue du Conseil des ministres, sans annonce notable sur l'immobilier. En effet, le millésime 2016 n'apporte pas de grands changements dans le domaine de l'immobilier, mais confirme les dispositifs existants. Le projet de loi de finances 2016 a été définitivement adopté par l'Assemblée Nationale le 17 décembre 2015, à l'instar du projet de loi de finances rectificative pour 2015. On retiendra les mesures suivantes, de portée variable :

LOI DE FINANCES POUR 2016

› Reconstitution et aménagements du Prêt à Taux Zéro (PTZ) et du Crédit d'Impôt pour la Transition Energétique (Art. 107 et 106 LDF 2016)

Le **PTZ**, emprunt sans intérêt destiné à faciliter l'acquisition, pour les primo-accédants, de leur résidence principale, est rendu plus accessible :

- Les plafonds de revenus sont revus à la hausse ;
- Le PTZ est étendu à toute la France et non aux seules communes situées en zone C.

Le montant prêté est augmenté jusqu'à 40 % du montant de l'emprunt immobilier – contre 18 à 26 % actuellement – et le différé d'amortissement est accessible à tous les bénéficiaires, quelle que soit leur tranche de revenus, avec une durée de 5, 10 ou 15 ans.

Par ailleurs, la durée d'obligation d'occupation du logement comme résidence principale est nettement réduite. Elle est abaissée à six

ans, alors qu'auparavant elle se poursuivait tant que l'emprunt immobilier n'était pas intégralement remboursé.

Le **CITE** (un crédit d'impôt de 30 % des dépenses engagées) est prorogé jusqu'au 31 décembre 2016, aux mêmes conditions qu'en 2015. Cependant, pour les équipements mixtes combinant un équipement éligible et un équipement non éligible de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, le montant de l'avantage fiscal est limité (la mesure s'applique aux dépenses payées à compter du 30 septembre 2015).

➤ **Quota de logements ouvrant droit à la réduction d'IR Pinel (Art.7 LDF 2016)**

Ce dispositif destiné à favoriser l'investissement locatif en bénéficiant d'une réduction d'impôt, selon la durée de l'engagement de location, de 12, 18 ou 22 %, est maintenu inchangé en 2016.

A noter : la condition de mixité des programmes immobiliers neufs est supprimée ; il est rappelé que celle-ci, qui plafonnait à 80 % le nombre de logements éligibles à la réduction d'impôt au sein des immeubles de plus de cinq logements, n'a jamais été appliquée faute de parution d'un décret.

➤ **Réduction d'IR dite Malraux (Art. 5 LDF 2016)**

Les députés, en accord avec le gouvernement, ont prorogé jusqu'au 31 décembre 2017 la réduction d'impôt sur le revenu procurée par le dispositif Malraux au titre des investissements réalisés dans des quartiers anciens dégradés. Il est rappelé que ce dispositif bénéficie à la restauration complète d'immeubles respectant certaines conditions.

LES AUTRES LOIS DE FINANCES

➤ **Adaptation du régime fiscal de la location meublée aux FPI (Art.28 LFR 2015)**

Suite à l'extension, par la loi Macron du 6 août 2015, de l'objet social des fonds de placement immobilier (FPI) à la location meublée, la loi de finances rectificative pour 2015 a prévu les adaptations nécessaires pour rendre le régime fiscal de la location meublée applicable aux porteurs de parts de FPI.

Ainsi, selon l'article 28, les revenus distribués par un FPI et tirés de la location meublée sont imposés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Les contribuables percevant ces revenus sont, en revanche, exclus du régime micro-BIC.

En outre, les plus-values réalisées lors de la cession d'immeubles loués meublés sont imposées selon le régime des plus-values des particuliers lorsque le porteur est considéré comme un loueur en meublé non professionnel. À l'inverse, lorsque le porteur de parts de FPI est identifié comme un loueur en meublé professionnel, le régime des plus-values professionnelles s'applique.

Enfin, sont imposées dans la catégorie des plus-values professionnelles, lorsque le porteur de parts est un loueur

professionnel, les plus-values de cessions de parts de FPI dont l'actif est, au moment de la cession, composé, pour plus de 50 % de sa valeur, d'immeubles loués meublés.

Ces mesures s'appliquent à l'impôt sur le revenu dû à compter des revenus perçus en 2015.

➤ **Suppression de la taxation forfaitaire à raison d'une habitation en France (Art.21 LFR 2015)**

La taxation forfaitaire des personnes non domiciliées en France à raison de leur habitation en France est supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2015.

Ainsi, seule la perception de revenus de source française rend les non-résidents imposables à l'impôt sur le revenu en France.

A noter : cette taxation forfaitaire était susceptible de s'appliquer, sous réserve des conventions internationales, lorsqu'un non-résident, disposant d'une habitation en France, ne percevait pas de revenus de source française ou que ses revenus de source française étaient inférieurs à la base d'imposition forfaitaire égale à trois fois la valeur locative de la ou des habitations. Pour l'application de ce régime, il y avait lieu de retenir toute habitation dont le contribuable avait eu la disposition au cours de l'année à quelque titre que ce soit (propriétaire, locataire, usufruitier). Étaient donc visées les résidences secondaires mais non les biens indisponibles juridiquement (notamment les biens donnés à bail).

➤ **Les revenus du capital des non-résidents à nouveau assujettis aux prélèvements sociaux (Art.24 LFSS 2016)**

À la suite de la jurisprudence RUYTER, l'article 24 de la loi de financement de la sécurité sociale pour 2016 modifie l'affectation des prélèvements sociaux payés sur les revenus du capital et l'attribue au financement du Fonds de solidarité vieillesse et, pour partie, à la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA).

A noter : ce tour de 'passe-passe' permet au Gouvernement de contourner la jurisprudence de la Cour de justice de l'Union européenne et du Conseil d'État qui avaient successivement remis en cause les prélèvements sociaux acquittés par des contribuables non-résidents sur les revenus provenant de leurs biens immobiliers situés en France (revenus fonciers et plus-values), lorsque les intéressés étaient affiliés à un régime de protection sociale d'un autre Etat membre de l'Union européenne.

Saisi par les députés, le Conseil constitutionnel a déclaré conforme à la Constitution l'article 24 de la LFSS 2016 qui réaffecte les prélèvements sociaux (CSG, CRDS) au financement de prestations non contributives identiques à celles financées par les autres impôts.

La loi n° 2015-1702 du 21 décembre 2015 de financement de la sécurité sociale pour 2016 a été publiée au journal officiel.



› Marché immobilier : la reprise se confirme



NICOLAS BOUZOU

Économiste, cabinet ASTERES et chroniqueur (CANAL +, iTELE...)

Chacun a son avis sur la croissance et l'immobilier en France. Ce manque de rigueur et ce goût du débat font partie des charmes de notre pays mais il est bon de regarder précisément ce que nous disent les chiffres. Or ceux-ci sont clairs : la reprise est réelle et progressive. Le climat des affaires français s'est amélioré tout au long de l'année 2015. En octobre, l'indice de l'Insee qui en rend compte a même dépassé sa moyenne de long terme pour la première fois depuis quatre ans. C'est clairement un signe de reprise. Après trois années de relative stabilité, la croissance du PIB devrait s'établir à +1,1 % en 2015. Asterès, le cabinet d'analyses et de conseil que je dirige, prévoit une croissance de 1,4 % en 2016.

Les ventes immobilières ont redémarré en 2015

Le constat d'une reprise modérée vaut autant pour le marché immobilier que pour la macroéconomie. Après une chute en 2012, un redémarrage poussif en 2013 et une retombée en 2014, les ventes immobilières sont de nouveau en progression depuis le printemps 2015. A fin septembre, 753 000 ventes de logements anciens ont été enregistrées sur les douze derniers mois, soit une hausse de 4,2 % sur un an¹. Si le rythme se maintient, la barre symbolique des 800 000 transactions annuelles, soit grosso modo le niveau d'avant-crise, pourrait être dépassée au cours des six prochains mois.

Ventes de logements anciens cumulées sur 12 mois

En milliers de ventes



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

Des éclaircies percent également dans l'immobilier neuf. Bien que la situation des promoteurs demeure difficile, ils sont de moins en moins nombreux à renseigner une régression des ventes et des prix². De janvier à septembre 2015, les réservations de logements neufs ont bondi de 20 % sur un an, après une baisse de 3 % en 2014. La tendance est donc positive mais le niveau à rattraper est élevé : sur les trois premiers trimestres, le nombre de réservations en 2015 était 24 % inférieur au pic atteint en 2007³.

“ **N'anticipant plus l'éclatement d'une hypothétique bulle et ne souhaitant pas différer indéfiniment leur achat, les ménages sont désormais incités à passer à l'acte rapidement.** ”

La reprise est progressive

Ce nouvel élan de l'immobilier est porté par la faiblesse des taux d'emprunt, le recul des prix (qui a résolubilisé une partie des ménages) et surtout des anticipations qui poussent à l'achat. Au troisième trimestre 2015, le taux effectif global des crédits était de seulement 2,7 %⁴ et les prix des logements anciens étaient en baisse de 2,5 % sur un an⁵.

Pour autant, ces deux soutiens de la demande immobilière étaient déjà présents en 2013 et 2014 : le coût des crédits à l'habitat était déjà bas (3,4 % en moyenne) et les prix des logements se repliaient depuis fin 2012. Or la reprise des ventes n'a pas eu lieu en 2013, ni en 2014, mais en 2015. Pourquoi ? Jusqu'à un passé récent, le marché immobilier avait subi l'attentisme de nombreux acheteurs. C'est l'abandon progressif de cette attitude par les agents économiques qui explique le redémarrage des transactions. En 2013 et 2014, de nombreux acheteurs espéraient une chute des prix qui n'a finalement pas eu lieu.

N'anticipant plus l'éclatement d'une hypothétique bulle et ne souhaitant pas différer indéfiniment leur achat, les ménages sont désormais incités à passer à l'acte rapidement. Se faisant, ils bénéficient tout de même d'une baisse de prix modérée depuis

fin 2012 (-5,1 % entre le T3 2012 et le T3 2015)⁶. Les acheteurs redoutent en outre une remontée prochaine des taux bancaires. Au vu de leur niveau actuel, toute nouvelle baisse de taux ne peut être que marginale. Le scénario d'une lente remontée devient par ailleurs de plus en plus vraisemblable à court terme. Les rendements des obligations assimilables au Trésor (OAT) à 10 ans, sur lesquels s'appuient les banques pour ajuster leurs taux, sont en effet légèrement remontés à l'été 2015. Après un point bas historique en avril, à 0,35 %, les OAT à 10 ans émises en novembre offraient un rendement annuel de 0,88 %.

Le dernier lifting du PTZ conforte le mouvement à l'œuvre. Le champ des bénéficiaires a été élargi au 1^{er} janvier 2016 et le dispositif est devenu financièrement plus attractif. L'instabilité historique de cette aide, réformée trois fois sous la présidence de François Hollande, encourage les primo-accédants à concrétiser rapidement leur projet immobilier.

Bien évidemment, la reprise du marché immobilier tout au long de l'année 2016 sera progressive. En effet, le chômage a continué d'augmenter en 2015, tirant les salaires à la baisse. Certes, cette fameuse courbe du chômage devrait enfin s'inverser en 2016. Mais à la limite ce n'est pas le sujet central : en l'absence de réforme du marché du travail, la France restera dans une situation de sous-emploi massif qui ne permet pas au marché de l'immobilier d'être complètement lesté.



D'un autre côté, les Français témoignent d'un relatif regain d'optimisme. Bien qu'encore sous sa moyenne de long terme, l'indice de confiance des ménages, mesuré par l'Insee, s'est redressé tout au long de l'année 2015. L'indice est aujourd'hui à son plus haut niveau depuis 2007. Plus confiants dans l'évolution de leur situation financière qu'ils ne l'étaient en 2013 et 2014, les ménages sont logiquement plus enclins à entreprendre un projet immobilier.

¹ Estimation du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), d'après DGFIP et bases notariales.

² Source : Insee « Enquête trimestrielle dans la promotion immobilière. Octobre 2015 »

³ Source : SOeS, ECLN.

⁴ Source : Banque de France

⁵ Source : Indice INSEE des prix immobiliers en France métropolitaine.

⁶ Source : Insee. Indice des prix immobilier. France métropolitaine. Série CVS.

› Réinvestir en LMNP classique après une opération en Censi-Bouvard, une stratégie gagnante

Vos clients ont investi en **LMNP Censi-Bouvard** il y a quelques années ? Ils bénéficient certes d'une réduction d'impôt mais leur investissement est aussi source d'un résultat fiscal soumis à l'impôt. S'ils profitent des taux bas actuels pour renégocier leur prêt immobilier, l'impact fiscal sera d'autant plus important que les intérêts d'emprunt déductibles seront réduits.

La solution pour **neutraliser la fiscalité sur les revenus BIC** ? Combiner l'investissement initial en LMNP Censi-Bouvard avec un second investissement en LMNP classique pour bénéficier des amortissements qui impacteront les deux investissements.

Soit un couple marié avec une TMI de 30 % et des prélèvements sociaux de 15,5 %

ETAPE 1 : investissement en LMNP Censi-Bouvard en 2011

Hypothèse : acquisition d'un lot en résidence seniors avec un rendement de 4,5 %^{HT/HT}

Montant investi total HT	180 000 €
dont immobilier HT	174 000 €

Taux d'intérêt (dont assurance)	4 %
Durée du prêt	20 ans

Effort d'épargne mensuel sur 20 ans	485 €
-------------------------------------	-------

ETAPE 2 : renégociation du crédit en 2015

Taux d'intérêt (dont assurance)	2,20 %
Gain après renégociation	45 775 €
Gain mensuel moyen sur la durée restante	238 €

Problématique : après renégociation, les revenus issus de la première opération génèrent, en 2016, un résultat fiscal BIC de plus de 3 600 €, soit un **impôt à payer de 1 640 €**. Sans action, cette fiscalité dépassera rapidement 2 000 € annuel !

ETAPE 3 : second investissement en LMNP classique en 2016 (livraison de la résidence en janvier 2017)

Hypothèse : acquisition d'un lot en résidence de tourisme avec un rendement de 4,5 %^{HT/HT}

Montant investi total HT	180 290 €
dont immobilier HT	167 420 €

Taux d'intérêt (dont assurance)	2,2 %
Durée du prêt	15 ans

Effort d'épargne mensuel sur 15 ans	586 €
-------------------------------------	-------

Solution : les amortissements issus de la 2^e opération permettent de neutraliser fiscalement les revenus BIC générés par la première opération, soit un **gain de 20 000 €** entre 2017 et 2027.

L'effort moyen d'épargne mensuel total est ainsi réduit de 110 € sur 15 ans.

Effort d'épargne mensuel total sur 15 ans à partir de 2017 (sans tenir compte de l'impôt économisé)	833 €
--	-------

Effort d'épargne mensuel total sur 15 ans à partir de 2017 (avec la prise en compte de l'impôt économisé)	723 €
--	-------

LE « LMNP MIXTE », UNE SOLUTION EFFICACE POUR RECONTACTER VOS CLIENTS :

› Communiquez via des emails personnalisables

› Organisez une réunion investisseurs dédiée

› Demandez à votre Chargé(e) de programme une simulation

LE MOTEUR DE PRESCRIPTION

votre nouvel outil d'aide à la sélection

Vous recherchez le **programme idéal** pour vos clients ? Pour simplifier vos recherches, Cerenicimo a conçu un outil en ligne qui analyse les attentes de vos clients et vous propose un classement des programmes en commercialisation les plus pertinents.

EN QUELQUES CLICS, LE MOTEUR DE PRESCRIPTION vous permet d'optimiser vos recommandations.

DES CRITÈRES D'INVESTISSEMENT OBJECTIFS



Types de résidences



Enveloppe d'investissement



Préservation du capital /
rendement sécurisé



Positionnement prix



Dimension « plaisir »

*Déplacez le curseur selon la
sensibilité de vos clients*

VOUS ÊTES PARTENAIRE DE CERENICIMO ?

Connectez-vous à votre espace internet dédié « My Cerenicimo » et sélectionnez la rubrique « Moteur de prescription ».

VOUS N'ÊTES PAS ENCORE PARTENAIRE DE CERENICIMO ?
Découvrez comment le devenir ainsi que vos avantages sur www.cerenicimo.fr



➤ STEVA, gestionnaire de résidences seniors ouvertes sur la vie



LAURENT BOUGHABA

Co-fondateur et co-président, STEVA

Propos recueillis par **Caroline FRIOT**

Chargée de Communication - CERENICIMO

Votre Groupe existe depuis 10 ans déjà... Quel est votre positionnement et où en êtes-vous sur votre feuille de route ?

Nous avons démarré en 2005 à partir de notre expérience en maisons de retraite. En 10 ans, nous avons développé un réseau de grande qualité, avec 10 résidences opérationnelles : 6 Ehpad (Villa Beausoleil) et 4 résidences pour seniors autonomes (Montana). Une dizaine de nouvelles résidences sont en chantier ou en cours de développement, ce qui va nous amener à doubler de taille dans les 3 à 4 ans. Le Groupe compte aujourd'hui 500 collaborateurs, qui travaillent essentiellement auprès de nos clients.

Nous avons choisi un positionnement original dans le secteur, orienté clients. Nous proposons des lieux de vie en portant une grande attention aux métiers fondamentaux que sont l'hôtellerie, les soins ou les services à la personne, la restauration et les activités de bien-être. Nous construisons nous-même nos résidences pour une raison de qualité, d'adéquation de l'outil immobilier à nos besoins de gestionnaire mais aussi pour des besoins d'indépendance financière. De cette manière nous pouvons maîtriser l'ensemble de la chaîne et réaliser une croissance libre et rentable de nos activités.

Quel regard portez-vous sur le segment des seniors et comment répondez-vous à leurs besoins ?

Sur la classe d'âge des 80 ans, 15 % sont dépendants et vont dans une résidence Ehpad, les autres 85 % ont de bonnes chances de vieillir en autonomie. Mais de nombreuses personnes âgées ne se sentent bien ni chez elle, ni dans un Ehpad. Leur logement devient trop grand, trop éloigné, pas assez sûr et inadapté à l'évolution de leur santé.

Nos résidences Montana leur proposent un nouveau type de domicile, du studio au 4 pièces, avec les services et l'environnement

social presque affectif qui permet aux résidents d'affirmer qu'ils vivent chez eux, dans un appartement avec beaucoup de confort et de sécurité. Au rez-de-chaussée, un univers de services, de 1 000 m² typiquement, répond à leurs attentes d'épanouissement personnel, physique, psychique et social : restaurant, cinéma, piscine avec espace de fitness, bibliothèque et différents salons.

Pour rendre nos maisons agréables à vivre, nous avons choisi pour chacune un thème de décoration, comme le cinéma à Cholet, la vie d'artiste à Bouc-Bel-Air et, bientôt, le jardin à Metz. Le but, quand on rentre dans une Montana, est de s'y sentir tout de suite bien et d'avoir envie d'y vivre. Notre défi d'exploitant est ensuite de répondre dans la durée à cette promesse véhiculée au départ.

Pour comprendre ce qu'est une Montana, il faut aussi regarder notre programme d'animation à la semaine, qui propose de nombreuses activités à faire seul ou en groupe sur des thématiques travaillées par nos équipes. C'est vraiment ça la différence Montana : l'esprit d'équipe et la volonté d'offrir, au-delà du matériel et du fonctionnel, de la joie et de la relation.

Comment choisissez-vous les lieux d'implantation de vos résidences seniors ?

L'adresse est le critère n°1 : une Montana est une résidence services au centre de grandes villes, dans une agglomération de 100 000 habitants et plus. Il est important de s'inscrire dans un univers résidentiel connecté, où il y a des transports en commun, des commerces et une boulangerie à quelques minutes à pied.

Le 2^e critère est la taille : sauf exception, une résidence Montana compte 120 appartements afin d'amortir les frais fixes de fonctionnement d'une équipe et d'offrir un rapport qualité-prix de très bon niveau.

Il nous paraît essentiel aussi qu'une résidence seniors dispose de beaucoup de services pour convaincre une clientèle qui va rester longtemps. Nous voyons apparaître de nombreux projets de résidences seniors sans restaurant ou loin d'un centre-ville. Nous ne pensons pas que cela soit pertinent. Pour toutes nos résidences, nous avons un système de navette avec un mini-bus de 7 à 9 places pour les sorties hebdomadaires ritualisées et une golfette électrique pour répondre aux demandes individuelles de transport.

> Zoom sur les résidences **steva**

> Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr

Nouveauté



FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

136 390 € HT (1)

RENDEMENT

4,1 % HT/HT (2)
4,2 % HT/HT (3)



steva
LA VIE À TOUT MOMENT

- > Une ville recherchée pour sa **qualité de vie**
- > Une **situation idéale** à proximité des commerces et services
- > Une **résidence de standing** à la décoration contemporaine et soignée

> **Montana** La Rochelle (17)



FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

98 000 € HT (1)

RENDEMENT

4,2 % HT/HT (2)
4,4 % HT/HT (3)



steva
LA VIE À TOUT MOMENT

- > Une **localisation judicieuse**, en centre-ville à proximité des commerces
- > Des **services de qualité** : piscine, spa, fitness, restaurant, atelier artistique...
- > Des **logements confortables** du studio au T4

> **Montana** Metz (57)

⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt.

⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier.

⁽³⁾ Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.

⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information.

➤ Focus sur le **tourisme de montagne**



PRÉ-LOYERS*
BONUS JUSQU'À 3 000 €*

**Deal
DAYS**

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

87 450 € HT (1)

RENDEMENT

4,8 % HT/HT (2)
5 % HT/HT (3)

Asset management exclusif



- La station reine des Alpes du sud avec un ensoleillement de plus de 300 jours par an
- L'unique résidence**** à Pra Loup
- Un budget d'investissement particulièrement abordable

➤ **Le Village de Praroustan ****** Pra Loup (04)



Actable
TAXE FONCIÈRE
OFFERTE PENDANT 9 ANS*

**Deal
DAYS**

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

216 300 € HT (1)

RENDEMENT

4 % HT/HT (2)
4,1 % HT/HT (3)

Asset management exclusif



- Une localisation prestigieuse à Chamonix, au pied du Mont Blanc
- Un positionnement très compétitif, inférieur de 24 % comparé à l'ancien similaire
- Des formules d'occupation innovantes

➤ **Isatis ****** Chamonix (74)

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt. (2) Rendement incluant le mobilier. (3) Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche. (4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information. * Sur une sélection de lots disponibles sur www.cerenicimo.fr. Conditions sur simple appel. Deal Days = Journées des bonnes affaires

> Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr



Actable
TAXE FONCIÈRE
OFFERTE PENDANT 9 ANS *

**Deal
DAYS**

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	139 000 € HT (1)	4 % HT/HT (2) 4,1 % HT/HT (3)

Asset management exclusif



- > La Clusaz, une station de renommée internationale
- > Un accès direct aux pistes
- > Des formules d'occupation à la carte, éligibles à la bourse d'échanges Odalys

> **Mendi Alde** **** La Clusaz (74)



PRÉ-LOYERS*
TAXE FONCIÈRE
OFFERTE PENDANT 9 ANS *

**Deal
DAYS**

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	104 500 € HT (1)	4,1 % HT/HT (2) 4,2 % HT/HT (3)



- > La Plagne, 1^{ère} station française en termes de fréquentation
- > Un resort skis aux pieds
- > Un prix particulièrement compétitif

> **Front de Neige II** **** La Plagne (73)

(1) Hors frais de notaire et frais de prêt. (2) Rendement incluant le mobilier. (3) Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche. (4) Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information. * Sur une sélection de lots disponibles sur www.cerenicimo.fr. Conditions sur simple appel. Deal Days = Journées des bonnes affaires

➤ Zoom résidence livrée

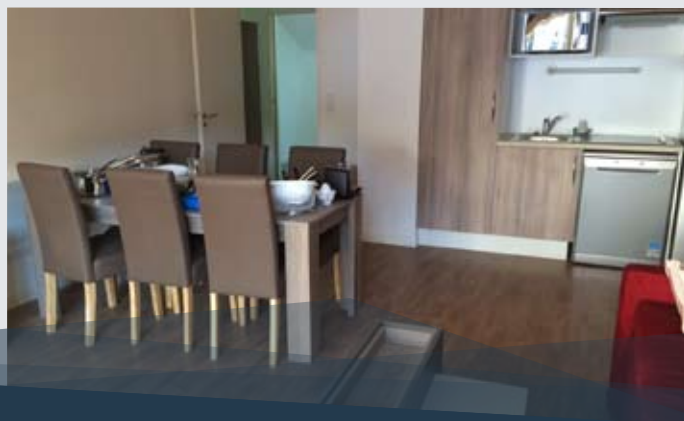


Soucieux de vous apporter un service toujours plus complet et optimal, nous avons mis en place sur notre site internet, une rubrique Suivi des Acquisitions. Sa vocation est simple : communiquer sur la vie des opérations que nous avons commercialisées et vous informer sur l'actualité des livraisons. Pour ce numéro, nous vous proposons un zoom sur l'opération : **Les Balcons d'Aurea à Auris-en-Oisans (38)**.

ZOOM ➤ **Les Balcons d'Aurea** Auris-en-Oisans (38)



Livraison
Décembre 2015



- ☑ Une résidence **** aux allures de chalet avec piscine intérieure chauffée, spa intégré, hammam, sauna et salle de fitness
- ☑ 98 logements déclinés du T1 au T4 avec une vue dégagée sur les montagnes environnantes
- ☑ Un emplacement au pied des pistes et des remontées mécaniques au cœur du Domaine de l'Alpe d'Huez



Méditerranée Immobilier est aussi le promoteur de la résidence **Le Village de Praroustan**** à Pra Loup (04)** en commercialisation (voir p. 14)



Vous souhaitez en savoir plus sur ce programme ou avoir un renseignement sur une autre de nos résidences livrées, merci de contacter Céline COUSSEAU au 02 28 21 05 10 ou par email à celine.cousseau@cerenicimo.fr

➤ Opportunités **bord de mer**

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr

PRÉ-LOYERS*
TAXE FONCIÈRE
OFFERTE PENDANT 5 ANS*

**Deal
DAYS**

FISCALITÉ

LMNP
Censi-Bouvard
Classique

À PARTIR DE

196 000 € HT (1)

RENDEMENT

4,2 % HT/HT (2)
4,3 % HT/HT (3)



➤ **Le Cap Azur** Saint-Mandrier-sur-Mer (83)

nemea
résidences vacances



➤ Une situation particulièrement recherchée
en première ligne **face à la Méditerranée**

➤ Un **prix très compétitif** au regard
de la **localisation exceptionnelle**

➤ Des **prestations de qualité** : piscine intérieure
et piscine extérieure, sauna, jacuzzi, salle de sport...



⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt.
générales des contrats valant notice d'information.

⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier.

⁽³⁾ Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.
* Sur une sélection de lots disponibles sur www.cerenicimo.fr. Conditions sur simple appel.

⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions
Deal Days = Journées des bonnes affaires

➤ Opportunités **bord de mer**

➤ Nous contacter :
02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr

Actable

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Censi-Bouvard Classique	131 660 € HT (1)	4,5 % HT/HT (2) 4,7 % HT/HT (3)



➤ **Le Domaine des Pins** Noirmoutier (85)

Odalys



- Une résidence située dans le **Bois de la Chaise**, le site le plus convoité de l'île de Noirmoutier
- L'**unique résidence de tourisme ****** de Noirmoutier-en-l'île
- Un **rendement performant** avec la possibilité de bénéficier de **formules d'occupation**



⁽¹⁾ Hors frais de notaire et frais de prêt.

⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier.

⁽³⁾ Rendement moyen hors mobilier arrondi au dixième le plus proche.

⁽⁴⁾ Pour l'ensemble des garanties et des modalités de fonctionnement, se référer expressément aux conditions générales des contrats valant notice d'information.

› A vos agendas

DU 13 JANVIER AU 15 FÉVRIER 2016

Les Starting Days

L'événement majeur pour définir votre stratégie commerciale en 2016 et investir les portefeuilles de vos clients.

Avec deux intervenants de premier plan :

Nicolas BOUZOU,
économiste fondateur du
cabinet ASTERES, chroniqueur
(CANAL +, iTELE, C DANS L'AIR...)

Maître Jean-Louis LE BOULC'H,
avocat fiscaliste,
cabinet AGIK'A

Au programme : décryptage de l'environnement économique,
état des lieux fiscal (loi de finances, loi ALUR),
ateliers pratiques techniques et commerciaux

DATES

Nantes	Paris	Bordeaux	Lille	Strasbourg	Marseille	Lyon	Toulouse
Mercredi 13 janvier	Mardi 19 janvier	Judi 21 janvier	Mardi 26 janvier	Mercredi 27 janvier	Vendredi 5 février	Mardi 9 février	Lundi 15 février

Informations et inscription sur
› www.cerenicimo.fr/roadshow2016

Les autres rendez-vous du 1^{er} semestre

› 4 CYCLES AU PROGRAMME



Technique (schéma et bail commercial, documents contractuels, délais de vente, segments)



Marketing (les outils marketing à disposition, les plans d'actions)



Commercial (faire du risque un argument commercial, traitement des objections)



Premium

Retrouvez le calendrier des visioconférences sur
› www.cerenicimo.fr/outils-services/evenements

› FORMATIONS EN RÉGION « LES BASES DE LA LOCATION MEUBLÉE »

Premières sessions du 8 au 18 mars 2016.

Pour en savoir plus,
› contactez votre Chargé(e) de Partenariat au 02 28 21 05 10

**EN 2015, PRÈS DE 400 CGPI ET
PARTICULIERS ONT CHOISI D'INVESTIR
DANS NOS RÉFÉRENCEMENTS.**



**En 2016,
que ce soit pour vous ou vos clients,**

FAITES NOUS CONFIANCE !