

CERINNEWS

N°29 - JAN./FÉV./MAR. 2017

► L'Épargne Immobilière par

CERENICIMO

► Economie et marché

Loueur en meublé, un statut pérenne

Les propositions des candidats à l'élection présidentielle de 2017

Loi Sapin 2 : Menaces sur l'assurance-vie ?

Réforme de l'intermédiation bancaire

► Outils et services

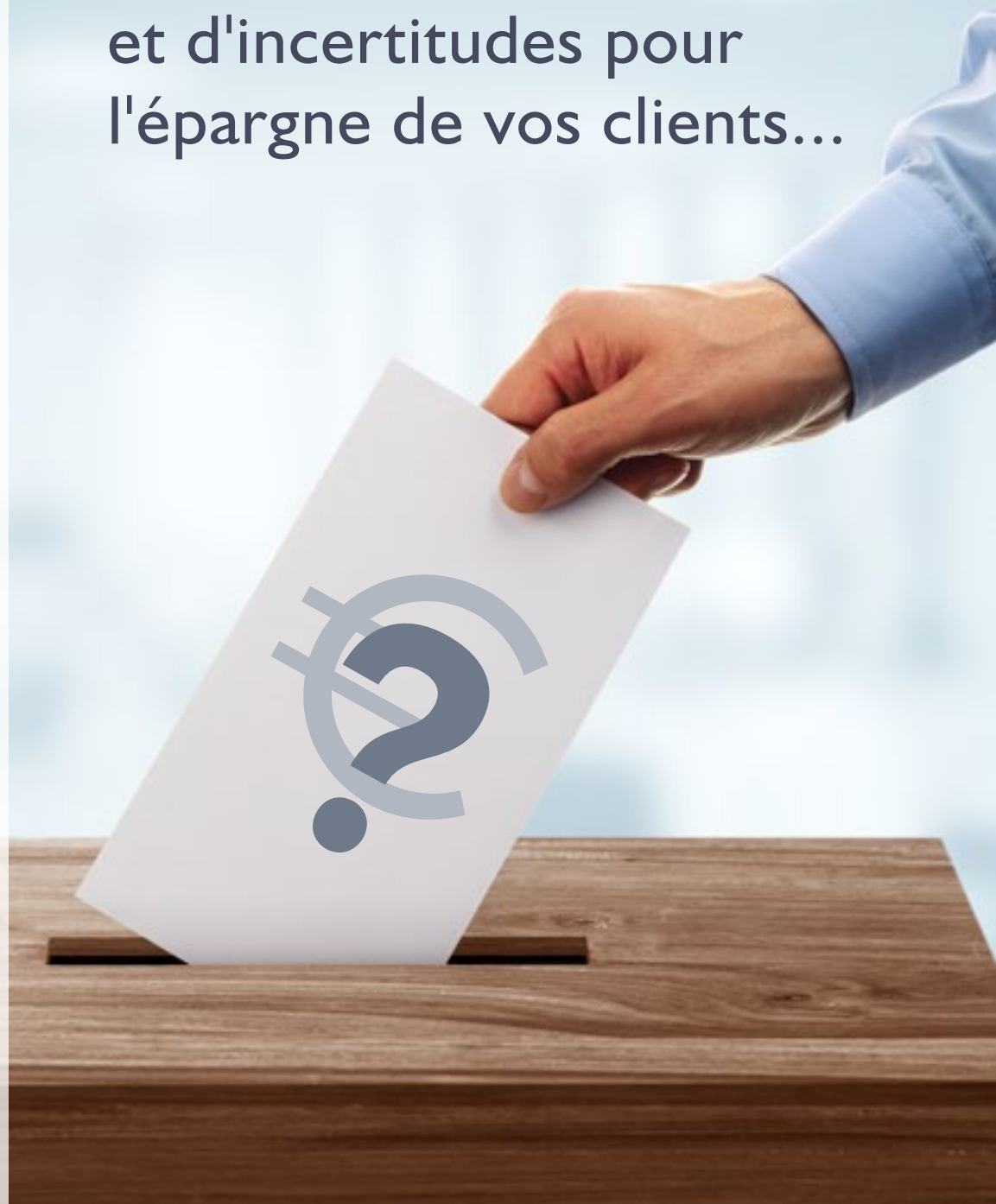
WebSérie Les Clichés de l'Épargne Immobilière

► Actualités

Les Matinées de l'Épargne Immobilière

Catalogue de formations FEDERIMO

2017 : année d'élection et d'incertitudes pour l'épargne de vos clients...





EXPERTIM
F I D U C I A I R E

L'EXPERTISE COMPTABLE AU SERVICE DU PATRIMOINE

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

*Réduction d'impôt
pour frais de comptabilité
égale aux 2/3 des frais réels engagés**
incluant nos honoraires !*

02 51 11 37 43

info@expertim-fiduciaire.fr

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

**sous certaines conditions : réduction pour frais de comptabilité et d'adhésion au Centre de Gestion Agréé, plafonnée à 915€ par an.



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

www.expertim-fiduciaire.fr

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

Sommaire

› ÉCONOMIE ET MARCHÉ

- ☑ Loueur en meublé, un statut pérenne P. 6
- ☑ Les propositions des candidats à l'élection présidentielle de 2017 P. 9
- ☑ Loi Sapin 2 : Menaces sur l'assurance-vie ? P. 10
- ☑ Réforme de l'intermédiation bancaire, quels enjeux pour les professionnels du patrimoine ? P. 12

› OUTILS & SERVICES

- ☑ WebSérie Les Clichés de l'Epargne Immobilière P. 14

› OPPORTUNITÉS DU MOMENT

- ☑ Nouveautés P. 15
- ☑ Opportunités Montagne P. 17
- ☑ Opportunités Seniors P. 18
- ☑ Opportunités Etudiants P. 18
- ☑ Opportunités Bord de Mer P. 19

› ZOOM RÉSIDENCES LIVRÉES

- ☑ Soleil de Valféjus Valféjus (73) P. 20
- ☑ Mendi Alde | Le Chamois La Clusaz (74) P. 21
Front de Neige La Plagne (73)

› ACTUALITÉS ET RENDEZ-VOUS

- ☑ Les Matinées de l'Epargne Immobilière P. 22
- ☑ Catalogue de formations FEDERIMO P. 23



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

Benjamin NICAISE

Président



“ 2017, haro sur les niches fiscales ? ”

Comme vous le savez tous, l'année 2017 sera marquée en France par la campagne électorale qui conduira à l'élection de notre nouveau président. Vous l'aurez remarqué comme moi, un certain nombre de thématiques récurrentes refont apparition à chaque nouvelle élection présidentielle... et avec elles, cette fâcheuse tendance à les enterrer dès le président élu. Parmi ces nombreuses intrigues, il en est une qui, encore cette fois, ne manquera pas d'être évoquée... Le Haro sur les niches fiscales, et plus particulièrement les niches fiscales immobilières.

Accusées de tous les maux - pour certains, elles participent activement à la hausse des prix, et pour d'autres, elles permettent à de "riches" particuliers de ne pas payer d'impôt - elles sont devenues un point de passage quasiment obligatoire.

Nos deux derniers présidents n'y avaient, d'ailleurs, pas coupé dans leurs campagnes respectives. Résultats ? L'un aura mis en place les dispositifs Scellier et Censi-Bouvard ; l'autre, le dispositif Duflot, devenu Pinel dans la suite du quinquennat. Autrement dit, beaucoup de bruit pour rien...

Alors, Messieurs les candidats, s'il-vous-plaît, prudence sur ce sujet.

S'il est un peuple en Europe qui aime la Pierre plus que tout, c'est assurément le peuple français. En toute logique, il devrait naturellement orienter son épargne vers ce placement sans qu'il n'y ait besoin de mettre en place des niches fiscales... Sauf qu'une fiscalité confiscatoire sur les Revenus Fonciers a peu à peu détourné ces derniers de l'investissement immobilier au profit d'investissements bénéficiant d'un cadre fiscal beaucoup plus favorable (assurance-vie, PEA...).

Alors oui, Messieurs les candidats, l'immobilier peut se passer des niches fiscales mais à la seule et unique condition que le régime général de taxation des Revenus Fonciers soit totalement revu et ce, en s'inspirant de ce qui se fait chez nos voisins : amortissements, imputation sans limite des déficits fonciers sur le revenu global, etc.

Et si l'on veut que ce nouveau régime ne mène pas à la création d'une énième nouvelle niche fiscale, il devra s'appliquer aux revenus d'investissement immobilier à venir (tant pour des actifs neufs qu'anciens), mais aussi aux revenus d'investissements passés avec, pour conséquence, un coût prohibitif pour les Finances Publiques. Affaire à suivre...

Bonne et heureuse année à tous.

Création en
1995

1^{ère}
PLATEFORME
d'immobilier
d'investissement



7,5 Mds
d'euros d'actifs



50 000
logements



660
résidences



10^{ème} année
consécutive au palmarès Gestion de Fortune



150
COLLABORATEURS



30 000
CLIENTS



› Loueur en meublé, éloignement des inquiétudes concernant la pérennité du statut



Maître Jean-Louis LE BOULC'H

Avocat spécialiste en Droit Fiscal
Cabinet Agik'A

La remise en cause des avantages fiscaux dont bénéficie la location meublée est une question souvent soulevée.

Des inquiétudes ont pu surgir à la suite de la parution du rapport de l'Inspection des finances du 8 janvier 2016 sur le logement locatif meublé.

Ce document a, en effet, parmi d'autres thèmes, évoqué la réforme du régime de la location meublée en soulignant le caractère particulièrement avantageux du traitement fiscal dont elle bénéficie par rapport à celui réservé aux revenus fonciers.

La faculté de comptabiliser et déduire les amortissements offerts aux loueurs en meublé constitue, en effet, un avantage important,

puisqu'il offre, dans la majorité des cas, le bénéfice d'une déduction permettant de neutraliser environ 70 % du montant des loyers.

Plusieurs « pistes » ont été suggérées, dont celle visant à rapprocher la fiscalité des LMNP avec celle des revenus fonciers.

Il peut être observé que cette démarche n'est pas nouvelle, puisqu'une réflexion de même nature avait déjà été conduite à l'initiative de Madame Christine LAGARDE sur la réforme des niches fiscales, rapport remis le 7 mai 2008 aux Commissions des Finances de l'Assemblée Nationale et du Sénat, la question de l'alignement du régime fiscal de la location meublée sur celui des revenus fonciers ayant également été évoquée.

Toutefois, il était apparu, à l'époque, que cette démarche soulevait de nombreuses questions d'une réelle complexité technique voire, pour certaines, quasi insolubles, de sorte que ce projet a vite été enterré.

Le récent rapport de la Commission des Finances semble avoir subi le même sort, puisque ni la Loi de Finances pour 2017, ni la Loi de Finances rectificative pour 2016 n'ont remis en cause le régime

fiscal de la location meublée, à l'exception d'un aménagement à la marge dans le cadre du dispositif Censi-Bouvard excluant, à compter de 2017, la possibilité d'investir au sein de résidences de tourisme classées.

UN RÉGIME FISCAL DIFFICILE À REMETTRE EN CAUSE

Selon toute probabilité, le vif succès rencontré par la location meublée en secteur diffus - caractérisé en particulier par l'extraordinaire essor des plates-formes numériques (Airbnb / Homeaway) n'est pas étranger aux velléités de réforme du régime fiscal de la location meublée.

Pour autant, il est apparu, à l'examen, que la modification du régime de la location meublée soulevait de réelles difficultés au regard, notamment, de la situation de très nombreux loueurs en meublé qui, exerçant cette activité sous un régime réel d'imposition (régime réel simplifié / régime réel normal), sont engagés dans un programme de comptabilisation et de déduction d'amortissements, la majorité d'entre eux bénéficiant d'un stock d'amortissements réintégré sur le fondement de l'article 39 CII.2 du Code Général des Impôts, pour lequel ils bénéficient d'un droit à déduction différé dans le temps.

De surcroît, l'alignement du régime fiscal de la location meublée sur celui des revenus foncier entraînerait des conséquences négatives, puisqu'il supprimerait l'assujettissement à la CFE, et entraînerait la désaffiliation au RSI de milliers de loueurs en meublé.

C'est sans doute pour ces différentes raisons que le Gouvernement a finalement choisi d'officialiser et de pérenniser le rattachement fiscal de la location meublée à la catégorie des BIC en déposant un amendement au projet de Loi de Finances rectificative pour 2016.

DES DISPOSITIONS NOUVELLES CODIFIÉES AU 5 BIS DE L'ARTICLE 35 DU CODE GÉNÉRAL DES IMPÔTS

Jusqu'à présent, la loi n'indiquait pas clairement que les revenus tirés de la location meublée relevaient des BIC. La doctrine administrative, en revanche, précise, en se référant aux jurisprudences du Conseil d'État que les profits provenant de la location meublée relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux, sous réserve toutefois que la location

soit exercée à titre habituel, ce qui exclut la location occasionnelle de locaux d'habitation.

Les dispositions nouvelles ont pour effet que les revenus tirés de la location meublée relèvent désormais systématiquement de la catégorie des BIC, que l'activité soit exercée à titre occasionnel ou habituel.

LMP : DES CONSÉQUENCES FISCALES INCERTAINES

Il est intéressant, dans ce contexte, de s'interroger sur les conséquences fiscales susceptibles de résulter, à terme, de l'officialisation du rattachement de la location meublée à la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

La première d'entre elles tient à la singularité des conditions d'éligibilité au statut LMP.

Il apparaît, en effet, qu'à l'inverse de la généralité des activités relevant des BIC où l'accès au professionnalisme tient à la « *participation personnelle, directe et continue à l'accomplissement des actes nécessaires à l'activité* », l'activité de location meublée implique le respect de trois conditions spécifiques :

- L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés en qualité de loueur professionnel d'un membre au moins du foyer fiscal,
- L'obtention d'un montant de recettes annuelles supérieur à 23 000 €,
- Un montant de recettes locatives supérieur aux revenus d'activités du foyer fiscal.

Il est permis, dès lors, de s'interroger sur la possibilité de voir, à terme, la qualité de LMP subordonnée au respect de la condition de participation personnelle précitée.

Toutefois, cette assimilation soulèverait une véritable difficulté, puisqu'il s'agit d'une activité purement locative.

En effet, si la condition de participation personnelle et directe peut aisément être satisfaite en cas de gestion directe de son ou ses biens, sans recourir à une agence immobilière, la **condition de participation continue** également prévue par la loi ne serait jamais ou quasiment jamais satisfaite, ce qui reviendrait à exclure, de facto, les loueurs en meublé de l'accès au statut de professionnel.

La seconde modification susceptible d'être envisagée tient aux règles d'imputation du déficit fiscal réalisé par les loueurs non professionnels.

En effet, si la faculté d'imputation des déficits BIC de la généralité des exploitants non professionnels est de six ans, les LMNP bénéficient d'un délai de dix ans pour imputer leurs déficits sur des revenus de même nature.

Il ne serait pas illogique que la situation des loueurs en meublé non professionnels soit alignée sur celle de tous les exploitants



relevant des BIC.

La dernière modification susceptible d'être envisagée a trait au caractère professionnel des biens loués meublés, pour une éventuelle exonération d'ISF.

On sait que l'article 885 R du Code Général des Impôts subordonne la qualification professionnelle des biens au respect de trois conditions dont les deux premières sont voisines de celles caractérisant les loueurs en meublé professionnels (immatriculation au RCS et réalisation d'un montant de recettes annuelles supérieur à 23 000 €).

La troisième implique que le loueur en meublé retire de cette activité plus de 50 % des revenus d'activité à raison desquels le foyer fiscal auquel il appartient est soumis à l'impôt sur le revenu.

Ces conditions diffèrent sensiblement de celle édictée à l'article 885 N du Code Général des Impôts qui implique que l'activité représente, pour le contribuable, la profession qu'il exerce à titre principal, c'est-à-dire celle à laquelle il consacre l'essentiel de son temps et exerce ses principales responsabilités.

Toutefois, cette dernière condition, parfaitement cohérente en présence d'une activité traditionnelle (boulangier, pharmacien, garagiste) n'a guère de sens pour une activité purement locative telle que la location meublée.

CONCLUSION

Les nouvelles dispositions codifiées au 5 bis de l'article 35 du code général des impôts officialisent l'appartenance de la location meublée à la catégorie des BIC. Elles éloignent de fait l'éventualité d'un alignement entre revenus fonciers et revenus BIC. Ces modifications n'affectent pas les personnes qui louent des locaux meublés au sein de résidences avec services.



REPLAY

Vous pouvez (re)voir la visio-conférence sur le Projet de Loi de Finances dans notre Web TV dédiée sur notre site

www.cerenicimo.fr/webtv

» Les propositions des candidats à l'élection présidentielle de 2017

L'instabilité fiscale est souvent pointée du doigt par nos hommes (et femmes) politiques mais peu d'entre eux s'attaquent réellement à ce problème. Cette « insécurité législative » pourrait, selon les dernières propositions des candidats, être de l'histoire ancienne...

Année d'élection oblige, les candidats marquent leur différence sur le terrain des propositions concernant l'immobilier et la fiscalité. D'un côté, Monsieur MACRON prône la prudence et de laisser le temps au temps, notamment pour évaluer les effets de l'encadrement des loyers et du dispositif Pinel. D'un autre, le candidat élu suite à la primaire des Républicains, propose, lui, une approche plus libérale, supprimant notamment la loi ALUR, l'encadrement des loyers voire même l'ISF. Un point de convergence néanmoins se dessine : stabiliser les règles de fiscalité. Evidemment, les promesses n'engagent que ceux qui les écoutent...



**François
FILLON**

Les Républicains



**Emmanuel
MACRON**

En marche !

FISCALITÉ LIÉE À L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

- Stabiliser les règles de fiscalité, en les établissant par période de 5 ans
- Instaurer une réduction de TVA pour l'acquisition du logement principal ou l'investissement locatif long dans le cadre de grands projets d'aménagement
- Mettre en place un dispositif commun au privé et au public d'aide à l'investissement locatif, basé sur un amortissement de longue durée (20 à 30 ans) en remplacement du dispositif Pinel
- Baisser les droits de mutations à titre onéreux
- Mener une politique de défiscalisation spécifique pour la réhabilitation des logements dégradés
- Ramener à 15 ans le délai d'exonération des taxes sur les plus-values
- Réserver le PTZ pour les logements neufs en zone rurale uniquement
- Réduire le coût des hypothèques

- Stabiliser la fiscalité en ne proposant aucune nouvelle norme et en simplifiant les normes existantes
- Maintenir à 22 ans le délai d'exonération des taxes sur les plus-values
- Moduler les droits de mutation à titre onéreux en fonction des performances énergétiques

RELATION ENTRE BAILLEURS ET LOCATAIRES

- Supprimer la loi ALUR et l'encadrement des loyers pour revenir à la liberté contractuelle entre bailleurs et locataires
- Accélérer les procédures d'expulsion en cas de non-paiement des loyers
- Faciliter les résiliations de bail en cas de troubles graves et répétés du voisinage
- Créer un statut de bailleur privé pour les propriétaires
- Créer un bail homologué à loyer modéré accordant des avantages fiscaux au propriétaire en fonction du prix du loyer
- Interdire aux propriétaires d'exiger des locataires des garanties trop contraignantes.

- Laisser du temps pour évaluer les effets de l'encadrement des loyers et de la loi Pinel
- Veiller à la qualité du logement, en matière de sécurité et de respect des normes environnementales



› Loi Sapin 2 : Menaces sur l'assurance-vie ?

Jacques IZART

Gérant
ASSURWEST

Fait rare, nous constatons une décollecte fin 2016 (octobre et novembre), phénomène qui intervient pour la première fois en 3 ans.

L'assurance-vie a longtemps été perçue comme un placement sûr et disponible, grâce notamment à l'efficacité des fonds euros. La Loi relative à la « transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique », dite loi « SAPIN 2 » publiée le 10 décembre au Journal Officiel, comporte quelques dispositions qui changent le regard des épargnants sur ce type de placement.

IMPACT DE LA LOI SAPIN SUR L'ASSURANCE-VIE EN FONDS EUROS

Le fonds euros demeure le « sous-jacent » sur lequel l'essentiel de l'épargne assurance-vie a été collecté.

Depuis plusieurs années, les autorités mettaient en garde les assureurs contre les rendements du fonds euros qu'ils jugent trop élevés et poussaient ces derniers à augmenter leur réserve de précaution. La rémunération du fonds euros reste bien au-delà des taux d'intérêt, historiquement bas et même souvent négatifs pour les emprunts d'État. Or, ces mêmes emprunts d'État constituent l'allocation d'actif privilégiée par les assureurs pour leurs fonds euros. On constate aujourd'hui, avec les premiers rendements dévoilés, que les fonds euros atteignent péniblement 1,5 %, net de frais de gestion et brut de prélèvements sociaux.

En cas de retournement brutal des taux d'intérêt, les obligations existantes perdraient alors de leur valeur, et les épargnants seront tentés de retirer leurs économies des contrats actuels afin de se tourner vers des produits plus rémunérateurs. Si des millions

d'épargnants, cédant à la panique, demandaient le remboursement de leur épargne, les assureurs feraient face à une situation sans précédent et ne pourraient satisfaire les demandes des clients.

Selon Michel Sapin, la création d'un mécanisme permettant d'éviter une panique, est donc « un dispositif d'intérêt général afin d'éviter une crise mettant en péril une compagnie d'assurances ».

LES NOUVELLES MESURES PRÉVUES PAR LA LOI

Le texte élargit les pouvoirs du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) qui est l'autorité française chargée d'exercer la surveillance du système financier dans son ensemble dans le but d'en préserver la stabilité. L'article 49 (ex 21 bis du projet) vise donc à étendre les pouvoirs du HCSF aux organismes d'assurance en prévoyant que ce dernier puisse prendre les mesures suivantes :

Sur proposition du gouverneur de la Banque de France, le HCSF peut bloquer les mouvements dans les assurances-vie, qu'elles soient en euros ou en unités de compte, en cas de « menace grave et caractérisée » du système financier. Le HSCF pourra restreindre ou limiter les arbitrages et le versement d'avance sur contrat. Les rachats de tout ou partie du portefeuille, eux, peuvent aussi être limités.

De même, le HCSF pourra prendre des mesures en termes de rémunération des contrats d'assurance-vie (fonds en euros), en imposant aux assureurs d'augmenter les sommes mises en réserve pour les années de vaches maigres. En d'autres termes, le HCSF pourra contraindre les assureurs à accélérer la baisse du taux de rémunération des fonds euros, s'il la juge insuffisante. Cette décision pourra être prise sur proposition du gouverneur de la Banque de France et sans avoir à justifier ses motivations.

La loi va donc accélérer la baisse de rémunération offerte par les fonds euros.

IMPACT DE LA LOI SAPIN SUR L'ASSURANCE VIE EN UNITÉS DE COMPTES

L'article 118 (ex 34 bis A du projet) de la loi élargit la possibilité de plafonner ou suspendre les rachats sur des parts ou actions de fonds à tous les gérants de fonds, en cas de situation exceptionnelle (choc de liquidité important), et si l'intérêt des actionnaires ou du public le commande (la suspension était déjà prévue dans le Code Monétaire et Financier en cas de circonstances exceptionnelles mais pas les plafonds de rachat, et ce n'était pas coordonné avec l'assurance-vie). Les conditions de mise en œuvre de cette procédure devraient être fixées par le règlement général de l'AMF, qui aurait également le pouvoir de mettre fin à ces mesures, et de limiter à titre provisoire le recours à de tels blocages. Cet article de loi introduit ce mécanisme de suspension dans le Code des assurances dans l'hypothèse où l'assureur ne serait plus en mesure de faire droit à un rachat sur des unités de compte demandé par un souscripteur. Le nouvel article L.131-4 du Code des assurances offrirait aux assureurs, sous contrôle de l'ACPR, la possibilité notamment de suspendre les opérations (rachats, arbitrages, versement de primes, règlement des prestations) sur les unités de compte concernées ou de procéder au règlement sous forme de remise de titres.

Comme on le voit l'impact de la loi ne porte pas seulement sur le fonds euros. Tous les contrats d'assurance vie sont potentiellement concernés par les mesures de « contrôle » introduites par la loi.

CONCLUSION

Cette loi facilite le contrôle des autorités sur les assureurs et anticipe le choc provoqué en cas de crise de liquidité importante.

Il est désormais envisageable de ne pas pouvoir retirer son épargne à l'avenir, même pendant une période courte, afin d'éviter une faillite de la compagnie d'assurance.

Cette « menace grave » est très mal accueillie par les épargnants, comme en témoigne la décollecte de fin d'année 2016.



› Réforme de l'intermédiation bancaire, quels enjeux pour les professionnels du patrimoine ?

Arnaud FAURE

Directeur
Credifinn



UNE RÉFORME QUI N'A PAS FAIT GRAND BRUIT ET POURTANT...

C'est une directive européenne du 14 février 2014 qui est transposée en droit français par de nombreuses publications entre mars et juin 2016 (2 ordonnances, 3 décrets, 1 arrêté).

Cet ensemble d'écrits rebat les cartes de l'intermédiation bancaire sur de nombreux points : accès à la profession de courtier, nouvelles obligations d'information de l'emprunteur et nouvelles responsabilités des professionnels du financement à l'égard de leurs clients.

Quel est l'objectif commun à l'ensemble de ces textes ? Cette réforme de l'intermédiation bancaire concerne tous les acteurs du financement de l'Union Européenne. Elle a pour premier objectif d'uniformiser les modalités du financement immobilier dans tous les pays de l'U.E. Il sera ensuite envisageable d'élargir le marché du financement immobilier à l'ensemble des acteurs européens. Demain, il sera possible de solliciter une banque allemande ou espagnole pour financer son investissement immobilier.

UN ASSOUPLISSEMENT DES CONDITIONS D'ACCÈS AU MÉTIER DE COURTIER

Si les Professionnels du Patrimoine ont pu faire valoir jusqu'en 2012 leur expérience et acquérir le statut de courtier auprès de l'Orias, les conditions d'accès pour les nouveaux entrants dans la profession, sont bien plus exigeantes. Ils devaient jusque là justifier d'une expérience bancaire confirmée ou bien détenir un diplôme d'université ou de grande école en lien direct avec les métiers bancaires.

Cette complexité a conduit nombre de Professionnels du Patrimoine à faire le choix par défaut d'être indicateur d'affaires ou mandataires d'un seul établissement.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le statut de courtier redevient accessible. Certaines formations dès Bac+3 sont reconnues et les formations sont élargies du domaine bancaire aux domaines plus larges de l'économie et de la finance. A titre d'exemple, depuis le 1^{er} janvier 2017, le Master 2 Gestion de patrimoine de l'Université de Clermont-Ferrand permet d'obtenir le statut de courtier en prêt immobilier.

“ A.FAURE : Ces nouveaux critères sont une opportunité potentielle pour nos partenaires de reprendre la main sur le financement de leurs clients. Nous avons intégré le référencement des diplômes pour faciliter l'accès de nos partenaires au statut de courtier mandataire. ”

A NOTER : 2017, nouvelle obligation de formation continue de 7h par an



UNE INFORMATION RENFORCÉE DE L'EMPRUNTEUR

Ces dernières années, le dossier de financement s'est épaissi à vue d'œil : loi Lagarde de 2010, loi Alur, réforme de l'intermédiation bancaire de 2012...

Si aujourd'hui 90 % des offres de prêts éditées sont acceptées, c'est bien parce que les clients ont déjà choisi leur banque quand ils décident de compléter le dossier de financement. C'est une réalité de marché : le candidat à l'emprunt fait le plus souvent son choix à la lecture d'une simple simulation de prêt.

Pour remédier à cela, courtiers et banquiers doivent désormais remplir leur obligation précontractuelle d'information :

➤ La Fiche d'Information Préalable

Exit donc de la simple simulation éditée par un logiciel. L'intermédiaire en financement doit remettre une « Fiche d'Information Préalable », il s'agit du nouveau standard d'informations à remettre avec une simulation de prêt. Cette fiche doit comporter des informations plus précises concernant la solution de financement, nature du prêt, nature de la garantie, autres coûts liés qui ne seraient pas inclus dans le coût total du crédit, produits accessoires, faculté de résiliation etc.

“ A. FAURE : Le client, comme la banque, gagnent à clarifier le deal avant d'engager les démarches contractuelles et le montage du dossier en banque. Dans ce sens, nous rédigeons une proposition client qui reprend des informations plus complètes qu'une simple simulation : la mise en relation entre le client et la banque est de bien meilleure qualité. ”

➤ Le devoir de mise en garde

Les candidats à l'emprunt ont désormais l'obligation d'être transparents sur leur situation financière, en échange de quoi ils acquièrent un « droit de mise en garde ». Dans les faits, il revient au courtier, ou banquier, de mettre en garde chaque client, selon sa situation propre, des difficultés de remboursement de son prêt.

“ A. FAURE : Cette nouvelle obligation de mise en garde est, me semble-t-il, un vrai sujet. L'obligation est formulée de façon floue, sans cadre précis ni exemple. Pourra-t-on reprocher au courtier de ne pas avoir prévenu son client que ses revenus baissent à la retraite ? S'approcherait-on d'une obligation de résultat pour le courtier - et banquier - en cas de défaut de paiement du client ? Il y a là une regrettable incertitude juridique, qui ne sera levée que par l'usage et la jurisprudence. ”

➤ Le lexique

Les intermédiaires ont désormais la responsabilité de mettre à la portée des clients la compréhension approfondie de l'engagement qu'ils prennent. Chacun devra accompagner sa proposition d'un lexique du vocabulaire du financement.

“ A. FAURE : Si la majorité des professionnels fait preuve d'une bonne pédagogie au quotidien, cette formalisation sous forme de lexique rend plus abordable aux emprunteurs un langage parfois très juridique. ”

➤ La Fiche F.I.S.E.

Nous connaissions déjà la fiche F.I.S.E. assurance de prêt, le banquier – ou courtier – doit désormais remettre une Fiche d'Information Standardisée Européenne de l'emprunt proposé et ce, avant la signature des offres. Ce document précontractuel obligatoire détaille les points essentiels du crédit immobilier avec des formulations utilisant un vocabulaire accessible à tous dans un document type.

A NOTER : Dans la situation où la fiche F.I.S.E. n'est pas remise ou non-conforme, l'emprunteur pourra se retourner contre la banque ou le courtier. Ce dernier a donc tout intérêt à envoyer sa propre fiche FISE pour pouvoir en justifier en cas de réclamation.

S'ENTOURER POUR RÉUSSIR LE FINANCEMENT DE VOS CLIENTS EN 2017

Combien de clients ont été découragés dans leur projet par un conseiller financier qui demande toujours de nouvelles pièces ou par manque de connaissance des critères de la banque ?

Maîtriser le financement du client pour lui garantir un accompagnement de qualité est un enjeu important dans la conclusion d'une opération immobilière. L'implication des Professionnels du Patrimoine permet de conforter le client dans son choix et le bon déroulement de l'investissement.

Les Professionnels ont donc tout intérêt à diversifier leur périmètre d'expertise. L'assouplissement des conditions d'accès au statut de courtier arrive à point nommé.

Une part importante des Professionnels du Patrimoine l'a compris : 29 % des courtiers déclarés à l'ORIAS sont liés à l'univers de la gestion de patrimoine. Ils représentent 50 % des partenaires chez Credifinn.

Le référencement des produits proposés aux clients, les obligations de conseil, la lettre de mission associés à la gestion de patrimoine – cœur de métier - exigent déjà un travail quotidien conséquent pour les professionnels. La formule gagnante pour 2017 ? S'entourer pour concilier accompagnement, conseil et réactivité.

CONCLUSION

Il est demandé au courtier d'élever davantage son niveau de formalisme, de conseil et de responsabilité.

Néanmoins, nous pouvons nous interroger sur la pertinence d'une telle inflation documentaire... Plutôt que de créer une information précontractuelle, n'aurait-il pas été plus pertinent de rendre plus lisible le dossier de financement ?

Dans la pratique, établissements de crédit et professionnels du droit s'accordent à dire que la nouvelle législation, encore que peu appliquée, est sujette à interprétations. Avec des contentieux et de la jurisprudence en perspective, cette réforme pose un réel enjeu de conformité et de formalisme.

Cette réforme augmente de façon significative le formalisme de l'intermédiation bancaire. Elle nécessite un investissement important de la profession pour que les attentes de nos clients restent au centre de nos préoccupations : un financement négocié au meilleur prix et une qualité d'accompagnement et de conseil irréprochable.



**POUR DEVENIR
PARTENAIRE DE CREDIFINN**

partenariat@credifinn.fr

Les
CLICHÉS
sur l'épargne
IMMOBILIÈRE

“

Afin de mieux décrypter les avantages de la fiscalité en location meublée, nous vous proposons notre WebSérie dédiée

”



L'épargne immobilière ne serait pas liquide
Investir cash en immobilier serait inefficace
La fiscalité, pénalisante en immobilier ?
Le bail commercial est contraignant
...

*Retrouvez notre WebSérie
sur nos réseaux sociaux*



“

Vous souhaitez découvrir l'immobilier géré
ou affiner vos connaissances sur
la location meublée ?

”

NOTRE WEB
TV EN
REPLAY

Visionnez quand vous le souhaitez et à votre rythme
nos vidéos en mode **REPLAY** !

Rendez-vous sur votre **espace personnel**

MyCerenicimo et accédez à nos vidéos en exclusivité.



www.cerenicimo.fr/webtv

› NOUVEAUTÉS

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

› Résidence Seniors

› L'Orangerie Château Levat Montpellier (34)

NOUVEAUTÉ



- › Au cœur du quartier recherché des Beaux-Arts
- › Un parc arboré classé avec un château et une orangerie
- › Piscine chauffée, restaurant, salon de coiffure...

› Résidence Seniors

› Les Jardins d'Arcadie Cannes (06)

AVANT-PREMIÈRE



- › Dans le quartier « Basse Californie », l'un des plus prisés de Cannes
- › Une résidence de standing entièrement rénovée
- › Piscine, restaurant, salons...

› Résidence Etudiante

› Le Sirius St-Etienne/St-Priest-en-Jarez (42)

AVANT-PREMIÈRE



- › À deux pas du tramway
- › Un rendement attractif
- › Des enveloppes de prix très accessibles

› Opportunité

Nous contacter :

02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr

Accédez à la
vue 360°
interactive



staycity
APARTHOTELS

*Le
Domaine
du Golf*



- › 22 villas,
5 et 6 pièces jusqu'à
185 m² avec jardin
- › Un prix immobilier
moyen de 3 350 € HT/m²,
inférieur à l'ancien
équivalent

- › 186 appartements
1 et 2 pièces
- › Des enveloppes de
prix attractives
à partir de
130 770 € HT

› Les Villas du Golf



À PARTIR DE

534 300 € HT ⁽¹⁾

RENDEMENT

4,6 % HT/HT ⁽²⁾

4,8 % HT/HT ⁽³⁾

› Le Domaine du Golf



À PARTIR DE

130 770 € HT ⁽¹⁾

RENDEMENT

4,5 % HT/HT ⁽²⁾

4,8 % HT/HT ⁽³⁾

- › Au cœur du Golf Disneyland® Paris
- › À moins de 10 minutes des parcs Disneyland®, 1^{ère} destination touristique d'Europe avec 14,8 millions de visites en 2015
- › Val d'Europe, un pôle d'attractivité unique en Europe qui allie tourisme de loisirs et d'affaires
- › Une résidence 4 étoiles avec piscine, restaurant, salle de fitness, salle de conférence...
- › Un gestionnaire d'envergure européenne, leader de la gestion d'appart'hôtels au Royaume-Uni

⁽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.

➤ Opportunités Montagne

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

➤ Mendi Alde I & II**** La Clusaz (74)



À PARTIR DE	RENDEMENT	Une gestion
141 600 € HT (1)	4 % HT/HT (2) 4,1 % HT/HT (3)	Odalys

➤ Une station de renommée internationale

➤ Front de Neige I & II**** La Plagne (73)



À PARTIR DE	RENDEMENT	Une gestion
104 500 € HT (1)	4,1 % HT/HT (2) 4,2 % HT/HT (3)	Odalys

➤ 1^{ère} station française en termes de fréquentation

LES ALPES

➤ Isatis**** Chamonix (74)



À PARTIR DE	RENDEMENT	Une gestion
216 400 € HT (1)	4 % HT/HT (2) 4,1 % HT/HT (3)	Odalys

➤ Une localisation prestigieuse au pied du Mont-Blanc

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



À PARTIR DE	RENDEMENT	Une gestion
92 600 € HT (1)	4,8 % HT/HT (2) 5 % HT/HT (3)	Odalys

➤ Une station familiale à l'ensoleillement remarquable

(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.

➤ Opportunité Seniors

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

➤ Blaise Pascal Saint-Michel-sur-Orge (91)

1 programme
2 possibilités

LMNP ou
loi PINEL

ACTABLE

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Censi-Bouvard	201 210 € HT (1)	4 % HT/HT (2) 4,1 % HT/HT (3)
FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
Loi PINEL	204 370 € TTC (1)	3,5 % TTC/TTC (4)



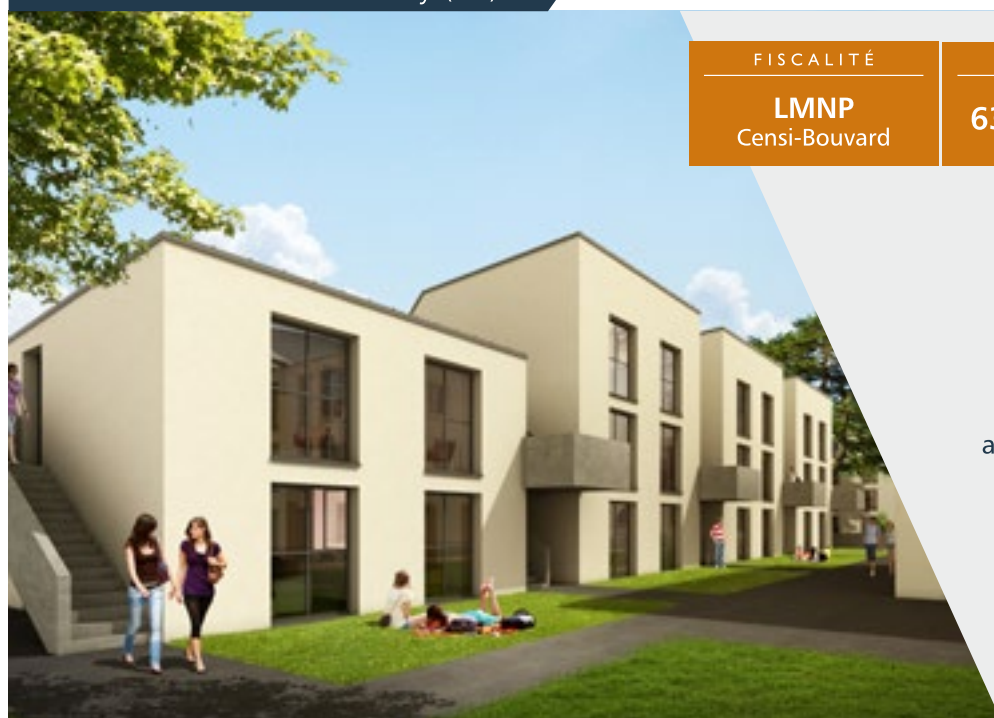
- Une résidence Seniors située à 20 minutes de Paris
- Un quartier résidentiel avec tous les commerces et transports en commun à proximité
- Article 606 du Code Civil à la charge du gestionnaire

➤ Opportunité Étudiants

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

➤ Art' & Facts Nancy (54)

FISCALITÉ	À PARTIR DE	RENDEMENT
LMNP Censi-Bouvard	63 500 € HT (1)	4 % HT/HT (2) 4,2 % HT/HT (3)



- Un emplacement stratégique face au nouveau campus Artem®
- Un campus d'excellence qui accueillera à terme 5 000 étudiants
- Des enveloppes d'investissement attractives

Accédez à la
vue 360° ➤



⁽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⁾ Rendement moyen. Dans les conditions et pendant la durée du bail civil

➤ Opportunités Bord de mer

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

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



À PARTIR DE	RENDEMENT	Une gestion
162 600 € HT (1)	4,5 % HT/HT (2) 4,6 % HT/HT (3)	Odalys

➤ Dans le réputé Bois de la Chaise

➤ Fleur de Sel Aigues-Mortes (30)



À PARTIR DE	RENDEMENT	Une gestion
131 200 € HT (1)	4,8 % HT/HT (2) 4,9 % HT/HT (3)	Odalys

➤ Une destination prisée de Camargue

ATLANTIQUE

MÉDITERRANÉE

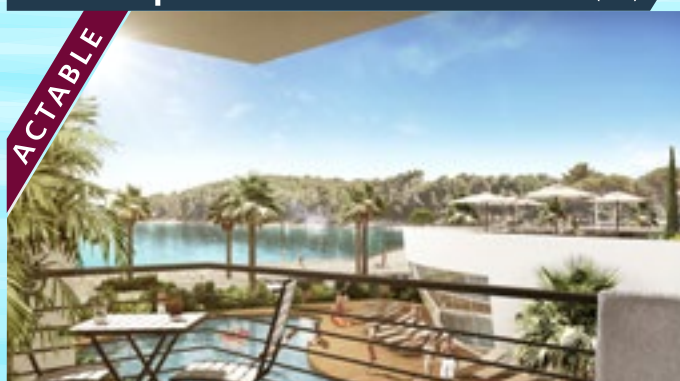
➤ Rêve d'Île**** Île-de-Ré (17)



À PARTIR DE	RENDEMENT	Une gestion
118 200 € HT (1)	4 % HT/HT (2) 4,1 % HT/HT (3)	Odalys

➤ Une offre immobilière unique

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



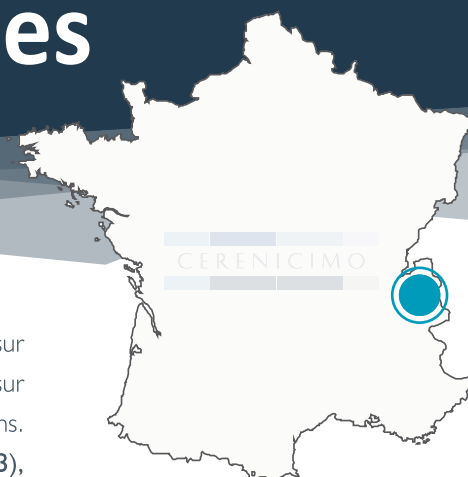
À PARTIR DE	RENDEMENT	Une gestion
196 000 € HT (1)	4,2 % HT/HT (2) 4,3 % HT/HT (3)	nemea

➤ Face à la Méditerranée

(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.

➤ Zoom résidences livrées

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 : **Soleil de Valfréjus à Valfréjus (73)**, **Mendi Alde à La Clusaz (74)** et **Front de Neige à La Plagne (73)**.



➤ Soleil de Valfréjus Valfréjus (73)

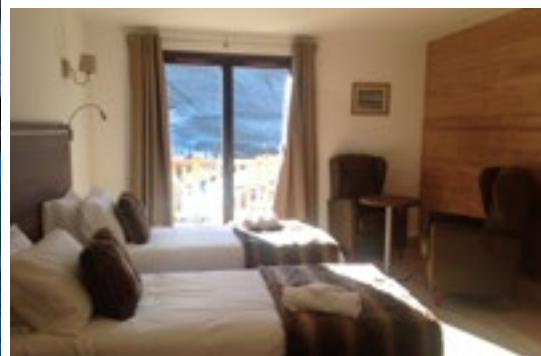
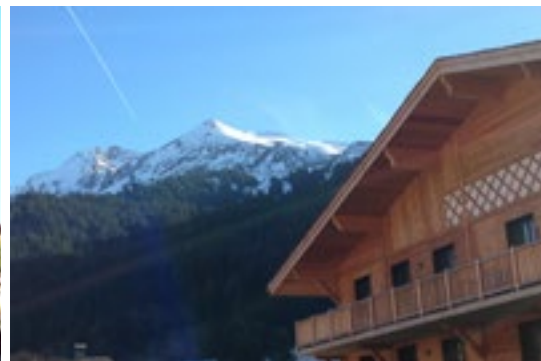


Une résidence entièrement rénovée
et décorée avec soin

Restaurant, piscine intérieure,
sauna...

Pour en savoir plus sur
nos lots disponibles :
02 28 21 05 10

➤ Mendi Alde | Le Chamois La Clusaz (74)



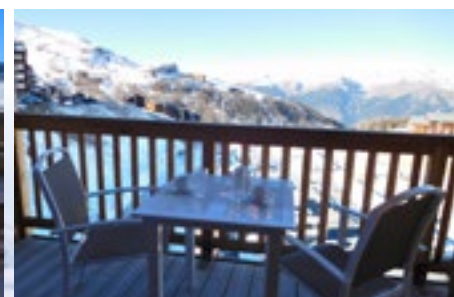
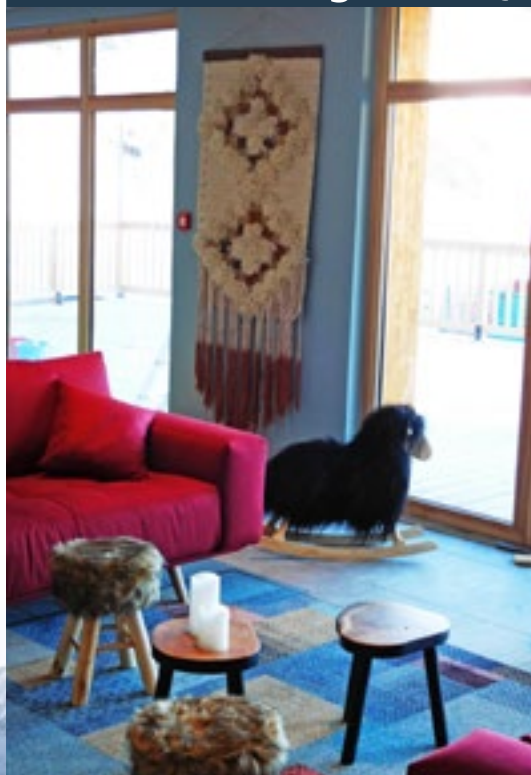
Une résidence 4 étoiles
à l'architecture
savoyarde

Des appartements
confortables à l'ambiance
chaleureuse

Un espace balnéothérapie
avec piscine, jacuzzi, sauna,
hammam...

Pour en savoir plus sur
nos lots disponibles :
02 28 21 05 10

➤ Front de Neige La Plagne (73)



Un resort 4 étoiles
skis aux pieds

Une décoration
moderne et cosy

Restaurant,
piscine intérieure, spa...

Pour en savoir plus sur
nos lots disponibles :
02 28 21 05 10

Les Matinées DE L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE

VOUS N'ÊTES
PAS ENCORE
PARTENAIRE DE
CERENICIMO ?

DU 19 JANVIER AU 7 FÉVRIER 2017

Venez échanger
avec nos experts de
l'épargne immobilière
lors d'un atelier dédié !



AU PROGRAMME...



Environnement économique
pour l'année 2017



Prévisions du marché
immobilier



Dernières nouveautés
fiscales

Tous les éléments clefs afin de démarrer l'année les atouts de votre côté !
Donnez une nouvelle dimension à votre cabinet !



www.cerenicimo.fr/matinees2017 - 02 28 21 05 10
INFORMATIONS ET INSCRIPTIONS

Dans le cadre de la loi ALUR, les professionnels de l'immobilier sont tenus d'effectuer une formation continue (14h par an ou 42h sur trois ans) à compter du 1^{er} janvier 2017.

Au lieu de vous proposer des formations très éloignées de vos préoccupations, sélectionnez les thématiques que vous souhaiteriez aborder cette année !

Comment ?

Rien de plus simple :

Rendez-vous dès maintenant sur le site internet **www.federimo.fr** et cochez les formations qui retiennent votre attention



Trois niveaux de formation vous seront proposés en fonction de vos connaissances : **Découverte, Perfectionnement et Expert.**

INVESTIR SUR LE PLUS GRAND DOMAINE SKIABLE DU MONDE

LES 3 VALLÉES – VAL THORENS

UNE RÉSIDENCE « SKIS AUX PIEDS » AU CŒUR
DE LA MEILLEURE STATION DE SKI DU MONDE ⁽¹⁾



LA RÉSIDENCE



€ Plus de 80 lots à partir
de **61 000 €**

↑ Rendement
4,51% ⁽²⁾



Des prix au m² extrêmement
compétitifs
par rapport au marché immobilier local

INVESTISSEMENT OPTIMISÉ GRÂCE À UN CONTRAT D'ASSET MANAGEMENT



Nous contacter
02 49 62 01 62

info@lb2s.fr

www.lb2s.fr

(1) Récompense décernée par World Ski Awards - Novembre 2016
(2) Loyer HT / (immobilier + mobilier + frais d'agence HT)