

CERINEWS

L'ÉPARGNE IMMOBILIÈRE PAR

CERENICIMO

N°31

SEPTEMBRE 2017

CERENICIMO et le Groupe CONSULTIM font leur show !



patrimonia

ECONOMIE & MARCHÉ

Cadrage économique et
logement étudiants par
Lionel PANCRAZIO

Dernières opportunités
Censi-Bouvard

LF CERENICIMO + :
un lancement sous le signe
du succès

OPPORTUNITÉS DU MOMENT

ACTUALITÉS ET RENDEZ-VOUS

Analyse des évolutions
législatives

Formations validantes





Benjamin NICAISE

PROJET DE LOI DE FINANCE 2018, LE JUSTE ÉQUILIBRE NÉCESSAIRE ENTRE INCITATIONS FISCALES ET IFI

Point de vue de Benjamin Nicaise, Président de Cerenicimo.

En cette rentrée où rien ne filtre sur les positions du gouvernement, le projet de Loi de Finance 2018 est attendu à la fois avec impatience et inquiétude par les professionnels du Patrimoine et de l'immobilier.

Les dispositifs Pinel et Censi-Bouvard arrivant à échéance au 31 décembre de cette année, se pose inévitablement la question de leur prorogation, de leur modification ou de leur suppression pure et simple. Le gouvernement va ainsi devoir procéder à cet arbitrage sans dogmatisme pour trouver la voie la plus profitable sur les plans à la fois économique et sociétal. Et c'est assurément la recherche d'une voie médiane et pérenne qui répondrait le mieux à ces besoins.

Par expérience, un dispositif d'incitation fiscale offrant des avantages trop conséquents n'est pas souhaitable. En effet, l'aversion quasi culturelle à l'impôt de nos concitoyens est telle qu'ils se laissent souvent facilement « hypnotiser par des incitations fiscales trop attractives » oubliant par la même tous les fondamentaux d'un bon investissement. Les avantages fiscaux très généreux provoquent systématiquement une déformation du marché avec pour conséquence principale une hausse des prix. Pour preuve, le dispositif Pinel avec son avantage fiscal de 21 % a conduit les prix de l'immobilier locatif neuf à des niveaux qui peuvent dépasser l'entendement. A contrario, le marché de l'immobilier géré (EHPAD, résidences étudiantes, résidences seniors, etc.) est resté particulièrement sage depuis que le Censi-Bouvard a été ramené à 11% en 2013. Ce même dispositif avait pourtant généré d'importants errements quand, par le passé, il offrait un avantage fiscal de 25 %.

J'entends déjà les plus tranchés nous dire qu'il serait plus simple de supprimer toute incitation. Ce serait selon moi faire preuve d'une grande méconnaissance de la psychologie des investisseurs particuliers, et ceux qui prendraient une telle décision en mesureraient assurément mal les conséquences. La raison majeure de maintenir ces dispositifs est qu'ils contribuent de manière notoire au déclenchement de l'acte d'investissement. Toutefois, il est nécessaire qu'ils restent suffisamment encadrés pour ne pas être la seule motivation d'investissement et ainsi éviter l'aveuglement de l'investisseur. Outre la question des dispositifs d'incitation fiscale, le PLF 2018 devrait également prévoir l'avènement de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). En toute transparence, j'avoue avoir du mal à en comprendre les fondements. En effet, les investisseurs dans l'immobilier doivent faire face à de nombreux risques, à la fois sur les plans locatifs, techniques (obsolescence) et juridiques. Penser que cette catégorie d'investisseurs se compose de rentiers serait donc assurément une erreur, et personnellement, je doute que nos gouvernants puissent valablement soutenir cette idée.

L'IFI est ainsi assurément une tentative de réponse de notre gouvernement au très bon couple rendement/risque offert par les actifs immobiliers depuis de longues années et ce notamment en comparaison avec celui des actifs financiers. Cette stabilité des actifs immobiliers a ainsi eu pour conséquence de détourner au fil du temps une partie de l'épargne des Français vers les actifs immobiliers directs ou collectifs. L'immobilier est donc sur la sellette et risque ici de payer son insolente bonne santé. Mais poursuivant le raisonnement du gouvernement, puisqu'il souhaite réorienter l'épargne des Français vers l'économie productive, il serait ainsi juste et cohérent que les actifs immobiliers contribuant à l'économie productive et commerciale soient exonérés d'IFI. Tel pourrait donc être le cas pour les bureaux, les résidences gérées, les murs commerciaux, les locaux d'activités et les hôtels.

Une mesure simple, lisible et compréhensible par tous, serait de ne pas appliquer l'IFI à l'ensemble des actifs qui sont sujets à bail commercial.

J'attends ainsi avec d'autant plus d'impatience que notre gouvernement dessine les lignes d'une politique et de mesures visant à rétablir du sens, de la rationalité et de la pertinence dans l'investissement. Une seule certitude à ce jour : le Censi-Bouvard est possible jusqu'au 31/12/17, c'est donc le moment d'en profiter !

SOMMAIRE



CONJONCTURE

Cadrage économique et logement étudiants
par Lionel PANCRAZIO p. 4

BIEN INVESTIR EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES p. 6

DERNIÈRES OPPORTUNITÉS EN CENSI-BOUVARD p. 7

RÉSIDENCES AFFAIRES
Une part de marché croissante p. 8

LF CERENICIMO + p. 9

OPPORTUNITÉS DU MOMENT p. 10

Résidences étudiants p. 11

Résidences affaires p. 12

Résidences tourisme p. 13

Résidences seniors p. 15

Résidences EHPAD p. 16

ZOOM RÉSIDENCES LIVRÉES

Isatis - Chamonis (74) p. 17

Les Gardians - Arles (13) p. 18

ACTUALITÉS ET RENDEZ-VOUS

3 Questions à... Agnès Sarrazin, Propertimo p. 19

Le Groupe Consultim présent à Patrimonia ! p. 20

Cerenicimo à vos côtés pour analyser
les prochaines évolutions législatives p. 21

OBLIGATION DE FORMATION

Le groupe CONSULTIM via FEDERIMO
se mobilise avec des thématiques concrètes
et pragmatiques p. 22



ANALYSE DU CONTEXTE ÉCONOMIQUE



Lionel PANCRAZIO

Enseignant & chercheur
à l'Enpc, Hec, l'Université
de Paris 1 Panthéon-
Sorbonne, 13 et Reims

L'économie et l'immobilier, notamment celui des jeunes, est un sujet qui, en plus de m'être cher, constitue un enjeu majeur. A titre professionnel je suis confronté aux difficultés des étudiants français et internationaux qui peinent à trouver à se loger durant leurs études. Or le logement et sa localisation conditionnent le devenir d'un individu. L'usage de ce type de bien devrait, encore plus que pour tout autre, être accessible et simple.

Si les arbitrages géopolitiques actuels semblent positifs pour l'Europe, le contexte d'évolution de la parité des changes favorise les investissements internationaux. La politique monétaire accommodante préserve un niveau de taux historiquement bas, la forme et l'ampleur de l'endettement des États rend difficile une modification significative de tendance. La reprise de l'économie pourrait amener une orientation vers le scénario central de la BCE d'une inflation proche de 2 %.

Dans ce contexte, l'investissement immobilier, dont l'indexation protège contre l'inflation, semble une bonne orientation surtout quand par ailleurs le développement des marchés financiers s'est accompagné d'un accroissement de la volatilité.

Néanmoins sur moyen ou long terme, les conséquences économiques, écologiques et sociales de l'absence de réponse actuelle aux évolutions du climat doivent inciter à la modestie sur toute prévision.



ANALYSE DU MARCHÉ ÉTUDIANT PAR LIONEL PANCRAZIO

Les tensions sur les Finances de l'État rendent nécessaire un fléchage des ressources financières privées vers les besoins essentiels de la nation. Le logement étudiant est un sujet majeur dans la mesure où il conditionne la capacité à former nos jeunes et leur devenir.

Au sein des villes le marché de l'emploi n'a cessé de se spécialiser vers les secteurs de l'économie qui demandent le plus de qualifications : 'la géographie de l'ascension sociale' est devenue dépendante des universités et des emplois urbains.

Le logement étudiant permet de proposer au plus grand nombre possible de jeunes, de se former et d'exercer en France au sein des meilleures universités et écoles situées bien souvent au cœur des villes.

Dans la mesure où les métropoles se partagent le rôle de délivrance des diplômes les plus attractifs et des opportunités d'emplois qualifiés, l'accès par les jeunes y est primordial. Dans sa note d'analyse (n°36 de novembre 2015), France stratégie constatait : 'Les chances d'ascension sociale des individus d'origine populaire varient du simple au double en fonction de leur département de naissance : la condition principale en est l'accès à l'enseignement supérieur.

L'évolution des étudiants et de leurs formations réalisées

en présentiel mais aussi avec des périodes en entreprises, au sein d'universités ou d'écoles partenaires et le développement des enseignements à distance (Massive Open Online Course ou cours en ligne ouvert et massif) renforce leur mobilité.

Une gestion professionnelle est encore plus nécessaire pour assurer le remplissage et la fluidité entre les occupants, mais aussi maîtriser dans le temps les charges et l'obsolescence du bien.

La gestion en immobilier d'un bien d'usage par opposition à un simple bien locatif ou d'investissement est une tendance de fond qui utilisera pleinement les ressources issues de la révolution numérique (ou digitale) et ne devra pas oublier la nécessaire transition environnementale.

Une ville attractive avec une croissance démographique et un besoin en renouvellement de son parc immobilier, sans une trop forte corrélation à la seule population étudiante, constitue un profil d'investissement de nature à optimiser le couple risque/rendement.

Le sérieux, les compétences et la bonne coordination entre tous les intervenants (prospecteur foncier, promoteur, bailleur, constructeur et gestionnaire exploitant) de la chaîne de valeur immobilière sont ensuite nécessaires pour proposer un produit d'investissement aux particuliers.



BIEN INVESTIR EN RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

Depuis trois ans 100.000 étudiants supplémentaires par an, pour un total de 2,6 millions étudiants dont 1,6 million doivent trouver un logement. Face aux limites du Crous, du locatif classique et de la colocation, les résidences étudiantes privées constituent un relais croissant très prisé des investisseurs. Faire le bon choix requiert néanmoins quelques clés d'analyse.

Les enjeux de la mobilité étudiante

Pour commencer, cette résidence doit répondre aux nouvelles règles de mobilité. La mobilité accrue des études (stages, alternances, cursus délocalisés, échanges, etc) remet en cause le schéma locatif à l'année. Elle doit également s'adapter aux durées de séjours à la carte et comporter des services complets clés en main (parking, local à vélos, salle de petit-déjeuner, salle de fitness, laverie, espaces « after-work »).

L'étudiant vit en ville, étudie sur le campus et vient de plus en plus d'une autre région. Ce qu'il recherche en priorité ? Une interconnexion renforcée avec proximité ou accès rapide aux aires de covoiturage, transports en commun et nœuds multi-modaux.

Trois types d'opérations envisageables

D'abord les « poids-lourds » : Paris, Lyon, Toulouse. Pour la densité de leur marché locatif. Mais en évitant les emplacements mal connectés, sur-payés, ou encore les rendements trop éloignés des 4%. Nous référençons ainsi un programme toulousain connecté au pôle multi-modal des Arènes (Tram, Métro, Ter) équidistant de l'université

Toulouse Jean-Jaurès et du Capitole, et à partir de 81.000 €. Ensuite les villes intermédiaires, à la condition de jouxter les principales implantations universitaires et de prix inférieurs à 4.000 € /m². A l'exemple de Gaya-Tours-Université François-Rabelais à 10 mn de l'hyper-centre. Enfin, les opportunités de « niche », au marché spécifique ou « captif », avec un très bon prix générant une rentabilité supérieure à 4%. C'est le positionnement Suit'Etudes Grenoble, Presqu'Île Scientifique, à moins de 70.000 € pour 4,30% de rendement.

Pièges et risques à éviter

Pour le prix, se protéger du piège du « petit » budget en rapportant cette valeur au marché local. Quand l'immobilier est très « dédié étudiant », compenser par un foncier ou un environnement recherchés. Se prémunir du risque « APL » en préférant les gestionnaires qui proposent un tarif mensuel inférieur à la moyenne locale. Et privilégier ceux qui possèdent une capacité avérée de « remplissage » complémentaire jeunes actifs ou loisirs. N'omettons pas aussi le risque d'une revente court terme et imprévue en cas de force majeure. Pour cette situation, Cerenicimo a mis en place l'Engagement Liquidité.

En synthèse, rappelons-nous les vertus de l'indépendance. Exploitant indépendant défenseur de sa solvabilité à venir en modérant la marge promoteur. Négociation immobilière amplifiée et complétée au plan locatif par un commercialisateur indépendant. Et in fine, le filtre supplémentaire du conseiller indépendant retenant l'offre la plus adaptée à son client.



DERNIÈRES OPPORTUNITÉS EN CENSI BOUVARD

Le dispositif « Censi-Bouvard » touche à sa fin.

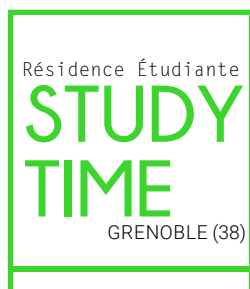
Et alors ? CERENICIMO a encore de BONS PLANS
Résidence étudiante LMNP à partir de 62 000 € HT
et avec des rendements jusqu'à 4,3%^{HT/HT} !

En 10 ans, Tours, Grenoble et Toulouse ont vu leur nombre d'étudiants explosé avec respectivement 1 924, 2 241 et 11 291 étudiants supplémentaires en 10 ans. Ces 3 villes dans lesquelles se situent nos 3 résidences étudiantes constituent donc de belles opportunités pour lier visibilité locative et réduction d'impôts (11% du prix d'acquisition HT du bien sur 9 ans).

Rendez-vous sur Cerenicmo.fr pour découvrir les produits encore disponibles.



RÉSIDENTE ÉTUDIANTE
Gaya
Tours



RÉSIDENCES AFFAIRES

UNE PART DE MARCHÉ CROISSANTE

L'hôtellerie traditionnelle compte plus de fermetures que d'ouvertures. Parallèlement, les Résidences Affaires affichent des taux d'occupation 10 à 20 % supérieurs et représentent déjà 10 % du parc. Pourquoi cette progression ? Explications.

De nouvelles pratiques professionnelles

Nombre de bureaux, agences et succursales ferment à mesure que se développent nomadisme, coworking, télétravail, etc. Comme je ne suis plus sur place avec mes collègues ou mes clients, ces nouveaux modes de travail entraînent paradoxalement une mobilité accrue pour garder le lien : séminaire, événements, etc. Simultanément, s'effacent donc partiellement les frontières bureau/domicile, vie professionnelle/vie privée, et parfois même, travail/détente. Les jours de déplacement, ce « domicile-bureau » s'inscrit donc logiquement dans l'offre des appartements Affaires.

La résidence Affaires nouvelle génération

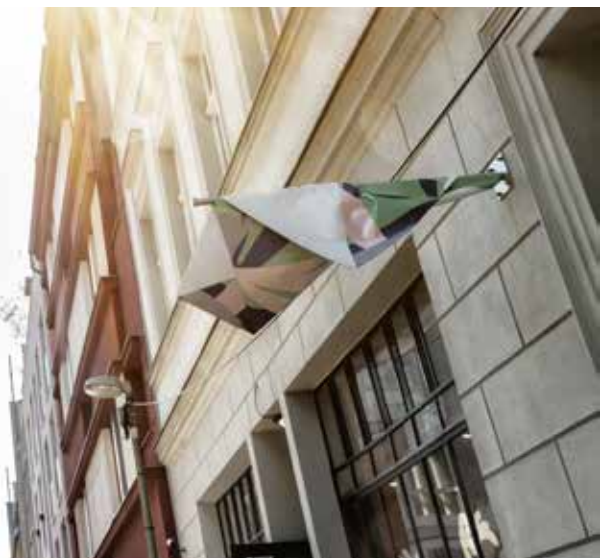
L'appart'hôtel s'est développé en offrant, pour un coût inférieur, d'avantage d'espace : coin cuisine et meilleure accessibilité. L'Affaires nouvelle génération dépasse donc le cap résidentiel pour s'inscrire dans une dimension domicile-bureau-détente : véritables appartements à vivre, espaces de travail (études, réunions, rdv), et détente (fitness, sauna, piscine). Une évolution salubre pour l'investisseur car un sous-jacent plus résidentiel signifie obsolescence lente, résilience, valorisation et convertibilité. Une évolution qui

permet aussi de dépasser la clientèle « pro », raison pour laquelle développements et beaux taux d'occupation (remplissage mixte, périodes mixtes) proviennent de gestionnaires Affaires et Loisirs comme Nemea ou Staycity. Un modèle profitable, gage de pérennité locative pour l'investisseur.

Quelles opérations retenir ?

Concrètement, voici trois projets représentatifs des déclinaisons possibles. Européa, résidence 4**** urbaine, dédiée aux visiteurs des 1000 entreprises d'Inovel Parc Vélizy et ... à ceux de Versailles en complément weekend. Le Domaine du Golf, 4**** de Val d'Europe, orienté business (19.000 entreprises), congrès (900 événements) et loisirs (Disneyland...). Les Gardians, lui aussi 4****, profitant et partie prenante de l'unité de lieux du Village Camarguais, site emblématique retenu tant par les entreprises que les particuliers. Ces trois opérations, très singulières, répondent chacune à des attentes différentes avec des budgets de 57 000 € HT à 226.000 € HT et des rendements de 4,20 % à 5% ^{HT/HT}.

" Mieux qu'à l'hôtel, mieux que chez les autres "
Tel pourrait être le slogan des Résidences Affaires qui profitent des limites de l'hôtel traditionnel et des plates-formes communautaires.



LF CERENICIMO + :

UN LANCEMENT SOUS LE SIGNE DU SUCCÈS



Comme chaque année, la rentrée s'annonce riche de questionnements pour les professionnels de la gestion patrimoniale : « Comment sélectionner les actifs dans un environnement fiscal incertain en compressant au maximum le risque inhérent à chaque investissement » !

Autant pour beaucoup, essayer de résoudre la quadrature du cercle ! Et pourtant... Un constat s'impose. La location meublée continue d'offrir aux particuliers des conditions d'investissement optimisées :

- Un cadre fiscal stable et performant,
- Des segments d'investissement lisibles répondant à des besoins sociétaux identifiés et mesurés (séniors, étudiants) et à des secteurs moteur de l'économie française (hébergements touristiques).

Nouveaux venus sur le marché de l'investissement en immobilier collectif, les F.I.L.M. (Fonds d'Investissement en Location meublée) offrent tous les avantages du statut de loueur en meublé en y ajoutant les facilités de la gestion déléguée des supports collectifs.

LFC+ est l'aboutissement d'une réflexion stratégique entre deux des principaux acteurs de l'investissement immobilier : le groupe Consultim via sa filiale CERENICIMO, leader du référencement et de la distribution d'immobilier géré et La FRANCAISE REAL ESTATE MANAGEMENT, 1^{ère} société de gestion de fonds immobiliers collectifs. La réunion de ces 2 pôles d'expertise lui donne toute sa légitimité et son caractère exclusif et innovant sur le marché.

LFC+ est en effet le seul fonds multisectoriel entièrement dédié à la location meublée.

Parce que la vocation première de LFC+ est d'offrir un sous-jacent immobilier fort, la qualité des actifs « Pierre » est, et restera LA composante majeure de la structuration du fonds. Elle préservera notamment les investisseurs de la volatilité des actifs financiers, composante importante des OPCI concurrents.

LFC+ se fixe un objectif prudent de collecte annuelle d'environ 50 M€. 50 M€ c'est peu au regard du marché... mais suffisant quand on veut garantir la qualité des actifs et leur pérennité.

Cette exigence marque notre conviction d'investir sur des actifs dont les qualités immobilières intrinsèques restent fondamentales et engendrent un réel potentiel en termes d'exploitation et de valorisation patrimoniale à moyen-long terme, éloignée des risques d'obsolescence des actifs que l'on peut constater sur certains parcs immobiliers professionnels.

Une stratégie d'acquisition en semi-bloc voire à l'unité sur les 5 segments de la location meublée offre les avantages d'une diversification multisectorielle et les bénéfices d'une mutualisation optimisée du risque.

Expertise, souplesse, rendement, fiscalité attractive et sécurité. A l'équation de départ, LFC+ apporte une réponse pragmatique et efficiente aux préoccupations des investisseurs... et de leur conseiller patrimonial.

QUESTIONS À... GUILLAUME MAISSE

Conseil en Gestion de Patrimoine
Conseiller en investissements financiers
ACHEME FINANCES & ASSOCIÉS

Pourquoi LFC+ a retenu votre attention ?

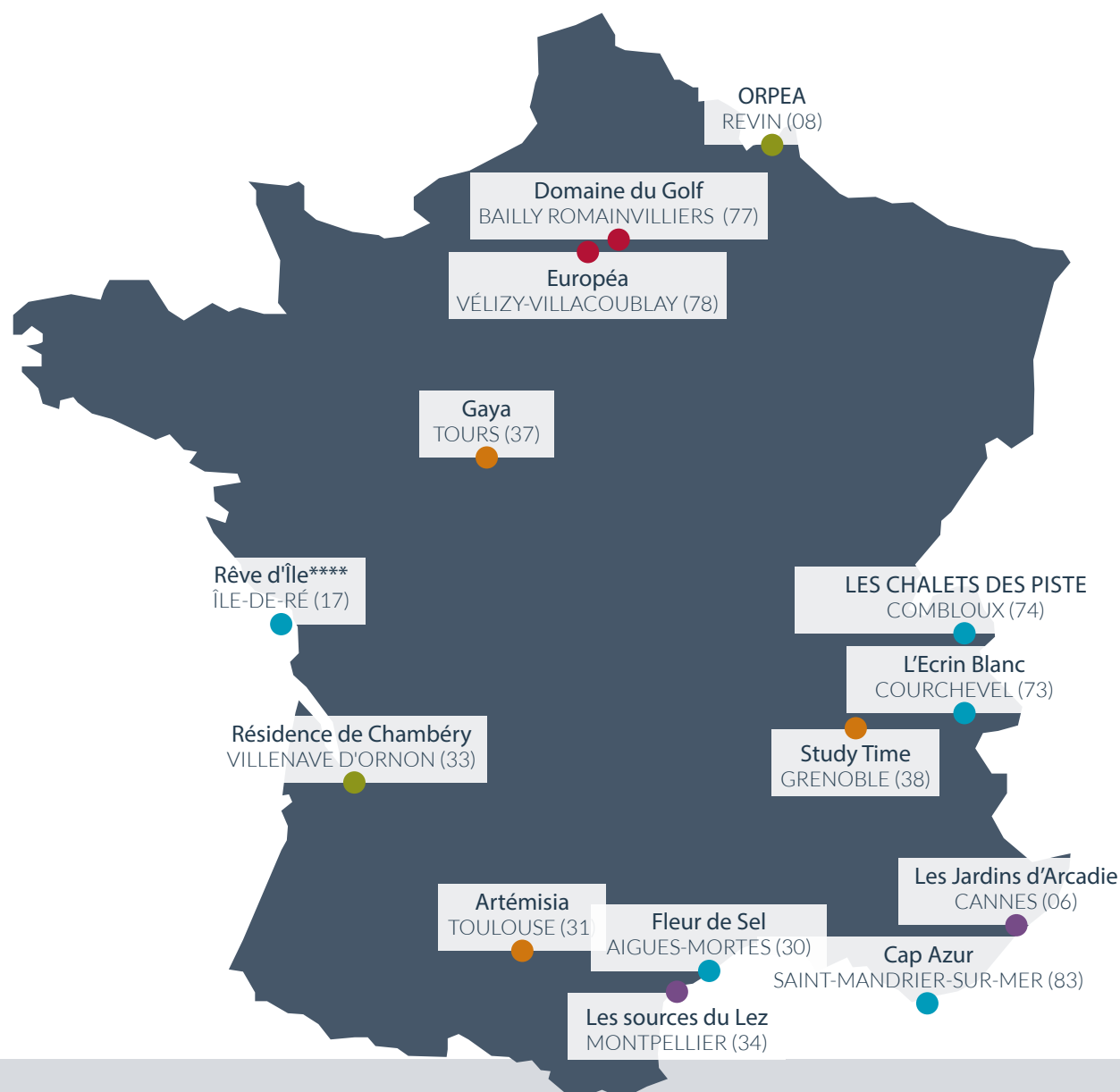
LFC+ a retenu mon attention pour plusieurs raisons. La première étant la nouveauté. Ce nouveau produit, encore confidentiel, permet de nous démarquer de la concurrence, notamment bancaire. La seconde, c'est la marque. J'ai 42 partenaires, et CERENICIMO est la marque dont je partage à 100 % les valeurs : qualité, respect client, éthique. Enfin, je dirais que la simplicité de mise en œuvre commerciale est un vrai atout, pour nous comme pour nos clients ! Ces derniers veulent diversifier leur portefeuille sans toutefois s'engager dans l'achat d'un appartement géré en direct. LFC+ est donc LE produit idéal qui permet de combiner les

avantages de l'immobilier géré au cadre fiscal de la location meublée, dans le cadre d'un investissement sur un support collectif avec tous ces avantages ! CQFD

Les points clés lors de votre préconisation clients ? L'argument qui fait « mouche » ?

La diversification ! La meilleure protection en termes d'investissement, c'est la diversification. L'OPCI LFC+ est donc LE produit à proposer par excellence puisqu'il est investi sur les 5 segments (Etudiants, Seniors, Tourisme affaires & Loisirs, EHPAD) qu'offre la location meublée. Les signatures ! LFC+, c'est l'association de deux références sur leurs marchés respectifs : Le Groupe La Française et le Groupe Consultim. La facilité de gestion et le gain de temps : la procédure d'investissement est énormément simplifiée par rapport à de l'immobilier direct et le suivi de l'investisseur intégralement délégué à l'OPCI. Le taux de rendement global du patrimoine de mes clients dépasse rarement 1,5 %. Donc, 3 % voire 3,5 % de rendement net d'impôt, c'est TOP !

À LA RECHERCHE D'UN BON PLACEMENT ? NOS OPPORTUNITÉS DU MOMENT !



RÉSIDENCES

ETUDIANTS

AFFAIRES

TOURISME

SENIORS

EHPAD

PAGE 11

PAGE 12

PAGE 13

PAGE 15

PAGE 16

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

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

Gaya - Tours (37)



À PARTIR DE

74 000 € HT⁽¹⁾

RENDEMENT

4 % HT/HT⁽²⁾

4,1 % HT/HT⁽³⁾

Une gestion



Au cœur du nouveau centre urbain de Tours offrant une vie dynamique et facilitée

A moins de 700 m de grandes écoles regroupant 6 800 étudiants



Study Time - Grenoble (38)



À PARTIR DE

62 000 € HT⁽¹⁾

RENDEMENT

4,3 % HT/HT⁽²⁾

4,5 % HT/HT⁽³⁾

Une gestion



A Grenoble, 2^e ville étudiante de France

A 3 arrêts du quartier Presqu'île scientifique : secteur de haute technologie en développement

Un prix au m² inférieur à l'ancien similaire



Artémisia - Toulouse (31)



À PARTIR DE

82 000 € HT⁽¹⁾

RENDEMENT

3,9 % HT/HT⁽²⁾

4,1 % HT/HT⁽³⁾

Une gestion



Toulouse, top 3 des villes étudiantes depuis 10 ans

A 200 m du pôle multimodal et à 7 minutes de l'hyper centre de Toulouse

Une résidence étudiante intégrée au campus Vidal accueillant 1200 étudiants

⁽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.

RÉSIDENCES DE TOURISME D'AFFAIRES

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

Européa - Vélizy-Villacoublay (78)

NOUVEAUTÉ



À PARTIR DE

105 000 € HT (1)

RENDEMENT

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

Une implantation idéale à Vélizy, ville connectée à Paris par le tramway

Une résidence affaires au cœur d'un pôle d'activités dynamique regroupant plus de 1 000 entreprises

Des services **** : piscine, sauna, salle de fitness...

Une gestion
nemea
Appart Hotel



Domaine du Golf - Bailly Romainvilliers (77)



À PARTIR DE

135 000 € HT (1)

RENDEMENT

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

Une résidence**** sur le Golf Disneyland® Paris

Une destination touristique d'affaires et de loisirs de premier plan

Des services de grand standing : piscine, restaurant, salle de fitness, salle de conférence...

Une gestion
staycity
Appart Hotel



RÉSIDENCES DE TOURISME

Nous contacter :

02 28 21 05 10 | www.cerenicimo.fr

Rêve d'Île**** - Île-de-Ré (17)



À PARTIR DE

117 000 € HT (1)

RENDEMENT

4 % HT/HT (2)

4,1 % HT/HT (3)

Une gestion



Une offre immobilière unique à forte dimension patrimoniale

Une architecture typique : façades blanches, toits en tuiles et volets verts

Un prix de vente inférieur au marché ancien équivalent



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



À PARTIR DE

198 000 € HT (1)

RENDEMENT

4,2 % HT/HT (2)

4,3 % HT/HT (3)

Une gestion



En première ligne, face à la Méditerranée

Un emplacement unique sur l'une des rares presqu'îles du Var

Des prestations de grande qualité : piscines, sauna, jacuzzi, salle de fitness...

Fleur de Sel - Aigues-Mortes (30)



À PARTIR DE

128 000 € HT (1)

RENDEMENT

4,8 % HT/HT (2)

4,9 % HT/HT (3)

Une gestion



Une destination prisée de Camargue attirant 1 million de visiteurs par an

Un prix immobilier inférieur à l'ancien au niveau local

65 maisons duplex au charme méditerranéen

(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.

RÉSIDENCES DE TOURISME

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

L'Ecrin Blanc - Courchevel (73)



À PARTIR DE

234 000 € HT (1)

RENDEMENT

3 % HT/HT (2)

3,1 % HT/HT (3)

Une localisation prime à Courchevel, station mondialement réputée

Une résidence**** d'exception, habillée de pierre et de bois, et aux toits revêtus de lauzes

Une occupation inédite permettant aux investisseurs de profiter pleinement de cette résidence unique

Une gestion

BOHŌ



Les Chalets des Pistes - Combloux (74)



À PARTIR DE

73 000 € HT (1)

RENDEMENT

4,2 % HT/HT (2)

4,3 % HT/HT (3)

Une station chic et intimiste, dynamique été comme hiver

Une résidence composée de 5 chalets bénéficiant d'une localisation skis aux pieds

Un prix / m² inférieur de 30 % comparé au marché immobilier local

Une gestion



RÉSIDENCES SENIORS

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

Les sources du Lez - Montpellier (34)



À PARTIR DE
186 000 € HT (1)

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

Une localisation idéale sur les bords du Lez, à deux pas du tramway

Une résidence d'une grande qualité intégrée à un projet emblématique

Des services de standing : restaurant, bibliothèque, salon de coiffure, salle de kinésithérapie, salle de fitness...

Une gestion



Les Jardins d'Arcadie - Cannes (06)



À PARTIR DE
118 000 € HT (1)

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

Un investissement rare, au cœur du quartier le plus prisé de Cannes

Une résidence seniors en exploitation offrant des prestations de standing

Un prix au m² inférieur à celui de l'ancien

Une gestion



(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.

RÉSIDENCES EHPAD

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

ORPEA - Revin (08)



À PARTIR DE

125 000 € HT (1)

RENDEMENT

4,1 % HT/HT (2)

4,2 % HT/HT (3)

Une résidence médicalisée au cœur de la vallée de la Meuse

Une gestion ORPEA, l'un des leaders européens de la prise en charge de la dépendance

Une gestion



Résidence de Chambéry - Villenave d'Ornon (33)



À PARTIR DE

145 000 € HT (1)

RENDEMENT

4,2 % HT/HT (2)

4,3 % HT/HT (3)

Une commune résidentielle aux portes de Bordeaux

Une gestion MIEUX VIVRE, l'un des plus anciens groupes du marché des EHPAD

Une gestion





Une résidence**** parfaitement intégrée dans un environnement naturel exceptionnel

Des prestations de grand standing : piscine intérieure, extérieure, hammam, salle de fitness...



Odalys
vacances

POUR EN SAVOIR PLUS SUR NOS LOTS DISPONIBLES :

02 28 21 05 10



Une résidence**** intégrée à un domaine complet bénéficiant d'infrastructures dédiées aux loisirs et aux séminaires

3^{ème} destination française en termes de capacité d'accueil et d'hébergement



Odalys
vacances

POUR EN SAVOIR PLUS SUR NOS LOTS DISPONIBLES :

02 28 21 05 10

3 QUESTIONS À ... AGNÈS SARRAZIN



Agnès SARRAZIN
Responsable du Property
management

Lancée en avril 2017, PROPERTIMO est la nouvelle filiale du Groupe Consultim exclusivement dédiée au Property management. Plus qu'un simple « administrateurs de biens », le property management, est devenu au fil du temps, la pierre angulaire dans la réussite d'un investissement en immobilier géré, requérant des compétences pointues dans les domaines juridiques, financiers, fiscaux ou encore techniques.

Comment en êtes-vous venue au Property management ?

Après avoir géré l'exploitation de résidences étudiantes pour le compte d'investisseurs, j'ai intégré durant une dizaine d'années un syndic de copropriété dans lequel j'étais en charge de la gestion intégrale d'immeubles : travaux, charges, assemblées, etc. avec une spécialisation dans les résidences senior. Forte de cette expérience, je souhaitais rester dans le domaine des résidences de service tout en ayant une vision globale de l'exploitant et ses besoins à la valorisation du bâtiment afin de préserver les intérêts des deux parties. C'est exactement ce que me propose PROPERTIMO que j'ai rejoint en janvier dernier !

On parle de plus en plus de property management mais ce métier reste assez peu connu en France, même chez les professionnels, pouvez-vous nous en dire plus ?

Notre expertise en immobilier géré, nous permet de gérer en continu les relations entre le bailleur et les différents acteurs intervenant dans l'exploitation d'une résidence. Notre carte G, nous permet de professionnaliser notre activité avec des missions plus étendues que la simple négociation et la gestion de patrimoine immobilier. Ainsi,

au-delà de la mise en application des éléments du bail commercial (édition de factures, répartition de charges, indexation des loyers, etc), nous veillons, par exemple, à ce que le règlement de copropriété soit correctement appliqué, nous vérifions la validité des assurances obligatoires, comme du renouvellement du bail commercial. Nous nous déplaçons même aux assemblées générales pour représenter les investisseurs si besoin ! D'ailleurs, en cas d'imprévu, PROPERTIMO intervient rapidement afin de préserver les intérêts des investisseurs.

Quels regards portent à la fois les exploitants et les investisseurs ?

Notre mission et objectif est d'équilibrer les relations entre les acteurs. PROPERTIMO est le représentant unique pour rééquilibrer les échanges entre exploitants et investisseurs. Chacune des parties y trouvent son compte. Les exploitants jouent le jeu car nous simplifions énormément la gestion administrative quotidienne qui leur incombe. Ils nous voient donc comme un partenaire dans une relation win/win. Quant aux propriétaires, nous sommes pour eux, un vrai facilitateur puisque le loyer que nous leur reversons étant net de toutes charges (copro, honoraires, exploitants), ils l'encaissent et n'ont plus rien à faire. L'interface sécurisée et personnelle mise à leur disposition dès la prise d'effet du bail, leur offre un véritable confort de gestion car elle leur permet d'accéder rapidement et simplement à l'intégralité de leur dossier. Avec PROPERTIMO, c'est une gestion simplifiée et aucune perte de temps !

Après six mois d'activité, bilan et perspectives ?

Le 2 janvier 2017, nous étions à 1 200 mandats. Aujourd'hui, nous avons dépassé les 2 000 mandats. Nous sommes donc sur une excellente dynamique avec une activité désormais reconnue qui s'impose comme l'interface incontournable dans les relations exploitants/investisseurs.

Enfin, que peut-on dire de l'impact de votre activité pour la gestion des fonds immobiliers ?

L'OPCILF CERENICIMO+ investit sur des programmes dans lesquels PROPERTIMO est, d'office, acteur. Normalement, les mandats sont proposés sur les programmes en cours référencés par CERENICIMO mais également sur des programmes extérieurs car PROPERTIMO répond à un vrai besoin. C'est donc un bel avenir en perspective !

PATRIMONIA : CONSULTIM SOUS LES SPOTLIGHTS !

Grand rendez-vous annuel, le monde de la gestion du patrimoine se réunit à Lyon pour la convention Patrimonia les 28 et 29 septembre prochains. Ce sont pas moins de 6 filiales du Groupe Consultim qui auront leur stand sur le salon.

Une 24^{ème} édition tournée vers « Les challenges de demain »

Patrimonia a pour objectif de permettre aux professionnels du patrimoine, d'anticiper les transformations à venir de leur activité. Le fil rouge retenu cette année ? « Les Challenges de Demain ». « Challenges », parce que le métier de conseil connaît une période de mutations et de défis : digitaux, sujets que nous avons largement abordés l'année dernière, réglementaires et fiscaux.... « Demain », car si l'avenir s'annonce complexe, il est aussi plein d'espoir et d'opportunités pour faire évoluer les professions du patrimoine.

Le Groupe Consultim se met en scène

Le Groupe aussi a son thème cette année et va faire son cinéma !

Venez découvrir nos 6 stands sur lesquels vous attendent nouveautés, surprises et jeux, avec, à la clé, LA montre Seamaster d'Omega (et oui, celle de James Bond) à gagner !

Vous pourrez venir rencontrer ou y retrouver les intervenants de toutes nos sociétés sur leur stand dédié ou lors d'ateliers spécifiques.

GRAND JEU CONCOURS

SUIVEZ-NOUS SUR 

GAGNEZ LA MONTRE *Seamaster* OMEGA



STAND H23

ATELIER

JEUDI 28 SEPTEMBRE
DE 17H30 À 18H30

SCPI / OPCI : l'embellie et jusqu'où ?



STAND H30

ATELIER

JEUDI 28 SEPTEMBRE
DE 17H30 À 18H30

L'immobilier : sécurité, rendement,
les deux enjeux à préserver... pour
répondre aux objectifs clients



STAND H47

ATELIER

VENDREDI 29 SEPTEMBRE
DE 14H00 À 15H00

Marché secondaire de la location
meublée : la sécurité ne se cachera-t-elle pas dans le risque perçu ?



STAND H02



STAND H18



STAND H17

CERENICIMO À VOS CÔTÉS

POUR ANALYSER LES PROCHAINES ÉVOLUTIONS LÉGISLATIVES

CONFÉRENCE AVEC JEAN-LOUIS LE BOULC'H, cabinet Agik'a
1^{er} regard sur le Projet de Loi de Finance pour 2018

9 NOVEMBRE 2017

PARIS

FORMATION VALIDANTE FEDERIMO

DU 14 NOVEMBRE AU 7 DÉCEMBRE

www.federimo.fr

NANTES
PARIS
BORDEAUX
MARSEILLE

LYON
TOULOUSE
STRASBOURG
LILLE



PATRICK PAROIS

Ingénieur patrimonial Cerenicimo pour accompagnement Premium

Après plusieurs années en tant que CGP au sein d'un cabinet patrimonial à Nantes, Patrick PAROIS nous rejoint au poste d'Ingénieur Patrimonial dans le cadre d'une mission générale de conseil à destination des équipes commerciales et des partenaires de CERENICIMO.



OBLIGATION DE FORMATION : 14H / AN

LE GROUPE CONSULTIM VIA FEDERIMO SE MOBILISE AVEC DES THÉMATIQUES CONCRÈTES ET PRAGMATIQUES.

Organisme formateur à destination des professionnels de l'immobilier, FEDERIMMO propose des « Formations validantes » qui vous permettront d'étendre vos connaissances dans divers domaines (juridiques, fiscaux, financiers...) et de répondre à votre obligation de formation dans le cadre de la loi Alur.

[Rendez-vous sur Federimo.fr](http://Federimo.fr) pour vous inscrire.

De la défiscalisation au conseil en investissement

L'immobilier touristique : forces et faiblesses

Immobilier géré : quels supports pour quels clients et pour quels risques ?

Immobilier géré ancien : quel niveau de risque et donc de sécurité ?

14 SEPTEMBRE 2017

NANTES

19 SEPTEMBRE 2017

PARIS

21 SEPTEMBRE 2017

BORDEAUX

3 OCTOBRE 2017

LILLE

5 OCTOBRE 2017

TOULOUSE

11 OCTOBRE 2017

LYON

12 OCTOBRE 2017

MARSEILLE

17 OCTOBRE 2017

STRASBOURG

18 OCTOBRE 2017

PARIS



FEDERIMO

— LA FORMATION IMMOBILIÈRE —
POUR LES PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE

www.federimo.fr

A VENIR

NOUVEAU CYCLE DE FORMATIONS EN NOVEMBRE ET DÉCEMBRE

Surplombant le Golf
DISNEYLAND® PARIS

Une résidence ★★★★★,
au cœur de la première destination touristique d'Europe
dont la gestion sera confiée au leader des appart-hôtels
du Royaume-Uni

À partir de
119 000 €⁽¹⁾

*Le
Domaine
du Golf*

Rendement
4,5 % HT/HT⁽²⁾



Vue 360° de la résidence

Un référencement



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

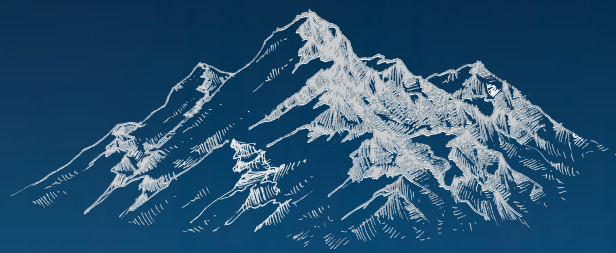


Tél : 02 28 21 05 10

www.cerenicimo.fr

⁽¹⁾ Prix HT, hors frais de notaire et frais de prêt. ⁽²⁾ Rendement incluant le mobilier, soit 4,8 % hors mobilier. Rendement arrondi au dixième supérieur.

L'excellence au sommet



L'ÉCRIN BLANC - RESORT PRESTIGE

Courchevel

*Plaisir et investissement immobilier
à haute valeur patrimoniale*

