

# Consult&moi

AU CŒUR DE L'INVESTISSEMENT IMMOBILIER

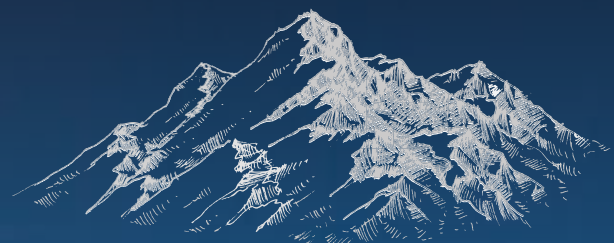
## Loi de finances 2018

Photo by Maarten Deckers on Unsplash

JANVIER 2018 # 1



*L'excellence au sommet*



L'ÉCRIN BLANC - RESORT PRESTIGE

*Courchevel*

*Plaisir et investissement immobilier  
à haute valeur patrimoniale*



# édito

Consult&moi

# 1



Après trente et un numéros, la Cerinews se voit remplacée par **Consult&moi**. Ce nouveau magazine interne du Groupe CONSULTIM, au-delà d'un simple changement de nom, a désormais vocation à intégrer l'ensemble des sociétés du Groupe et non plus uniquement CERENICIMO comme cela était précédemment le cas avec la Cerinews.

Au cours de la dernière décennie, le Groupe a considérablement élargi ses activités, et si l'immobilier direct occupe toujours une place importante via nos différentes filiales (CERENICIMO, LB2S, VP2), nous avons aussi développé des sociétés dédiées aux services immobiliers au travers d'EXPERTIM-FIDUCIAIRE, PROPERTIMO et CREDIFINN.

L'année 2017 aura été celle de notre entrée sur le marché de l'immobilier collectif avec le lancement du véhicule LF CERENICIMO+.

Si nos diverses marques représentent des activités différentes, indépendantes les unes des autres, elles ont toutes un dénominateur commun, à savoir l'immobilier d'investissement. Ce nouveau format ne sera donc plus centré sur une société, mais sur l'activité de l'Investissement Immobilier, dont nous savons qu'il occupe une part croissante dans le patrimoine des ménages français. Il réservera une place importante à des intervenants extérieurs reconnus, nous avons ainsi le plaisir d'accueillir l'économiste Nicolas BOUZOU pour ce 1<sup>er</sup> numéro. Vous pourrez aussi y retrouver les experts du Groupe pour des « focus métiers ». Il sera bien évidemment une très belle courroie de transmission pour faire partager à l'ensemble de nos partenaires l'actualité des filiales du Groupe.

2018 sera également la première année d'application des profondes modifications fiscales apportées par la loi de finances 2018. L'avènement du PFU à 30 % pour la quasi-totalité des produits d'épargne va inexorablement conduire à une redistribution des cartes. L'assurance-vie restera-t-elle le support d'investissement préféré des Français, alors qu'elle ne bénéficie plus d'une fiscalité dérogatoire ? Les particuliers ne risquent-ils pas de délaisser l'investissement dans la pierre tant les revenus fonciers sont fortement taxés (IRPP + prélèvements sociaux) par comparaison avec les revenus financiers bénéficiant du PFU ? L'immobilier géré sort assurément renforcé de ce nouveau contexte, car au-delà de la performance de ses rendements, il offre un cadre fiscal unique, tant en détention directe que collective, avec un niveau d'imposition réel sans aucune comparaison avec les autres catégories d'investissements financiers ou immobiliers.

Je vous souhaite une excellente année 2018.

Benjamin NICAISE  
Président de CONSULTIM

1995



Plateforme de sélection et commercialisation de supports d'investissement immobilier élue meilleure plateforme immobilière depuis dix ans (*Gestion de Fortune*)  
51 000 logements vendus depuis la création  
7,8 milliards € d'actifs depuis la création

2004



Société d'expertise comptable spécialiste de l'investissement immobilier avec une dimension fiscale, sociale et comptable.  
20 000 logements suivis  
1,9 milliard € d'actifs immobiliers suivis

2014



1<sup>er</sup> property manager dédié à l'immobilier géré  
Près de 4 000 logements confiés à Propertimo

2017



Société de distribution du 1<sup>er</sup> OPCI FILM (Fonds d'Investissement en Location Meublée)  
Une gestion des actifs par La Française REM, leader en France sur ce marché  
400 partenaires CIF

2002



Spécialiste du financement de l'immobilier locatif et de la résidence principale  
1,7 milliard de crédits immobiliers obtenus depuis la création  
100 banques partenaires

2012



Expert de la revente en location meublée  
2 000 ventes réalisées depuis la création

2016

**FEDERIMO**

LA FORMATION IMMOBILIÈRE  
POUR LES PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE

Formations agréées pour accompagner les professionnels du patrimoine dans l'amélioration de leurs connaissances  
500 participants depuis la création



1<sup>er</sup> site de Ventes Privées dédié à l'immobilier d'investissement  
350 logements commercialisés depuis la création  
40 millions d'euros de volume d'activité depuis la création

# sommaire



- 6 LE DOSSIER  
Loi de finances 2018 : ce qui change
- 15 ACTU
- 16 BAROMÈTRE
- 17 3 QUESTIONS À  
Olivier BERNADAT
- 18 LE SAVIEZ-VOUS ?
- 20 ZOOM PREMIUM
- 22 COUP DE COEUR  
QUARTUS Club Seniors
- 24 À VOS AGENDAS
- 26 ILS FONT LE BUZZ
- 27 ILS NOUS ONT REJOINTS



# Loi de finances 2018 : ce qui change

Nous avons demandé l'avis de nos experts, avocats, notaires, gestionnaires de patrimoine...

## Une conjoncture favorable en 2018 qui ne doit pas masquer l'essentiel...

La conjoncture de l'immobilier, mesurée par les prix et les transactions, est excellente. C'est forcément une bonne nouvelle car l'immobilier tire de nombreux secteurs derrière lui : tout l'écosystème de l'ancien (y compris les déménageurs), toute la filière du neuf (y compris les matériels de construction ou les meubles). Mais une bonne conjoncture peut être aussi un piège. Cette conjoncture tient largement au dynamisme de la demande de logements, portée par l'amélioration du marché du travail et par la faiblesse opiniâtre des taux d'intérêt réels. La croissance de l'emploi salarié est quasiment aussi importante que celle du PIB (un peu moins de 2 %).

Autrement-dit, les entreprises créent vraiment beaucoup d'emplois au regard de l'augmentation de leur activité. Merci au CICE et au Pacte de Responsabilité. Dans quelques mois, nous remercierons aussi sans doute les ordonnances Pénicaud. Espérons que les réformes à venir de la formation professionnelle, de l'apprentissage et de l'assurance-chômage s'avèrent aussi pertinentes (pour en parler régulièrement avec le gouvernement, je suis optimiste). Un chômeur en moins, c'est potentiellement une personne solvable en plus (ou en passe de le devenir). Quant à la faiblesse des taux d'intérêt, elle devrait perdurer pour deux raisons. La première est mondiale : l'épargne reste supérieure à l'investissement, ce qui pousse tous les

rendements financiers vers le bas. La deuxième est européenne : notre continent reste globalement en situation de sous-emploi, sans menace inflationniste à court terme. Plusieurs travaux académiques, notamment ceux de Philippe Aghion au Collège de France, semblent même montrer que la mesure de l'inflation est surestimée (mesurer les prix est plus difficile en période d'innovations car de nouveaux produits performants viennent sans cesse en remplacer d'anciens plus frustrés, plein de « coûts cachés »). La hausse des taux adviendra forcément un jour, elle aura forcément des conséquences explosives, mais nous n'en sommes pas là.

Ces deux facteurs, emploi et taux d'intérêt, tirent aussi le segment du neuf, ce qui a permis au secteur du bâtiment (y compris, comme suggéré au début de cet article, les fabricants, distributeurs et loueurs de matériels) de sortir de la crise. Tout le monde est donc content : les agents immobiliers, les promoteurs et les investisseurs. Les propriétaires ont peut-être mal vécu la substitution d'un Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) à l'Impôt sur la Fortune tout court. Deux choses néanmoins pour les consoler partiellement. D'une part, la valeur de leur patrimoine immobilier reste indexée sur celle des prix des logements. Elle continue donc d'augmenter leur

richesse. D'autre part, chacun peut comprendre que l'économie française est sous-capitalisée en fonds propres, et qu'il était nécessaire, pour la croissance future (et donc pour l'emploi) de ramener la fiscalité du capital financier dans la norme des pays de l'OCDE. C'est chose faite avec la loi de finances 2018. En outre, pour se risquer à un peu de prospective politique, on se dit que l'IFI fera bientôt figure de bizarrerie franco-française et devrait, à terme, être amené à disparaître lui aussi.

“

*... l'IFI  
fera bientôt figure  
de bizarrerie  
franco-française  
et devrait, à terme,  
être amené  
à disparaître  
lui aussi.*

”

Mais, disais-je au début de cet article, la conjoncture, quand elle est bonne, peut être un piège car elle masque l'essentiel. Et l'essentiel ici, ce sont les transformations de l'offre immobilière. D'une part, le gouvernement semble décidé à débloquent l'offre de logements là où sont les besoins, c'est-à-dire dans les zones tendues (essentiellement les métropoles). Ce point de géographie économique est essentiel et assez nouveau. En effet, le phénomène de métropolisation à l'œuvre dans tous les pays développés concentre les besoins immobiliers, pour une raison de fond. Le capitalisme du XX<sup>e</sup> siècle, largement industriel, était égalisateur. Il diffusait la richesse et l'emploi sur le territoire. Le capitalisme du XXI<sup>e</sup> siècle, basé sur l'attraction de capital humain et de hautes technologies, est concentrateur : il regroupe spatialement la richesse et les emplois. Il y a donc bien plusieurs France de l'immobilier et rien ne sert de construire partout. L'effort doit être concentré dans les métropoles les plus attractives économiquement (ce sont le plus souvent les plus innovantes). C'est d'ailleurs logiquement là que les prix augmentent le plus.

A moyen terme, les prix à l'achat devraient donc être amenés à se détendre, ce qui ne sera neutre, ni pour la valeur des patrimoines (qui pourrait baisser), ni pour le rendement des investissements immobiliers (qui pourrait augmenter). D'autre part, la mutation du numérique et de l'intelligence artificielle est en train de changer la nature des bâtiments en eux-mêmes (logements, bureaux ou commerces) et la façon de les évaluer. Elle change aussi leur environnement. Un exemple : la voiture

électrique autonome va redonner de l'attractivité aux zones qui longent les espaces routiers, car ceux-ci vont devenir silencieux et dépollués. Les immeubles et bureaux situés près des périphéries urbaines seront bien plus faciles à commercialiser dans 15 ans qu'aujourd'hui, pour ces raisons d'ordre technologique. Nous sommes là au cœur des conséquences schumpétériennes de la grande vague d'innovation que traverse la planète, et qui va du numérique à l'intelligence artificielle en passant par les robots, les nanotechnologies et même les énergies propres (renouvelables ou pas). Ce dernier point aura à terme plus d'impact pour les investisseurs que les ajustements fiscaux gouvernementaux. ■

**Nicolas BOUZOU**

*Economiste,*

*fondateur du cabinet ASTERES  
et chroniqueur Canal+ et Cnews*



# L'investissement locatif préservé

L'objectif affiché était de réorienter l'épargne vers l'économie productive, en incitant les Français à moins s'orienter vers la pierre et la « rente immobilière » au profit du secteur des entreprises et de la bourse.

La suppression de l'ISF et son remplacement, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) constitue une illustration éclairante de cette orientation.

Pour autant, les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif ont été préservés et même, s'agissant du dispositif PINEL, prolongés pour quatre années supplémentaires, jusqu'au 31 décembre 2021.

## Les points clés de la loi de finances pour 2018 sont les suivants :

- Prolongation et recentrage du dispositif Pinel,
- Prorogation pour un an du dispositif Censi-Bouvard,
- Reconstitution (temporaire) du CITE, voire sa disparition en 2019,
- Suppression progressive de la taxe d'habitation pour la majorité des foyers fiscaux, suppression de l'ISF et remplacement par l'IFI,
- Maintien du PTZ neuf dans les zones B2 et C pour les années 2018 et 2019,
- Augmentation de la CSG,
- Instauration du prélèvement forfaitaire unique (PFU) sur les revenus du capital.

## Prorogation pour 4 ans du dispositif Pinel

Le dispositif PINEL qui devait prendre fin le 31 décembre 2017 sera prorogé pour 4 ans, jusqu'au 31.12.2021, avec les mêmes caractéristiques, tout en étant « recentré » sur les zones caractérisées par de fortes tensions sur le marché locatif, telles que la région parisienne, la Côte d'Azur, les grandes agglomérations et les départements d'Outre-Mer (zones A/ ABIS /B1). Les logements situés en zone B2 et C correspondant aux villes moyennes du reste du territoire sont exclus du dispositif, sauf

pour les communes situées sur un territoire couvert par un Contrat de Redynamisation de Sites de Défense (CRSD).

### DERNIERE MINUTE :

Institution d'un dispositif visant à plafonner le montant imputable des commissions d'intermédiaires à un pourcentage du prix de revient fixé par décret.

## Prorogation pour un an du dispositif Censi-Bouvard

La réduction d'impôt Censi-Bouvard (article 199 sexvicies du Code Général des Impôts) ferait l'objet d'une prorogation pour un an, jusqu'au 31 décembre 2018 au titre des investissements dans des résidences pour personnes âgées, dépendantes ou handicapées, ainsi que des résidences avec services pour étudiants.

## Reconstitution du Crédit d'Impôt pour la Transition Énergétique (CITE)

Le CITE reconduit pour un an, avec réduction du champ des dépenses éligibles, a vocation à être remplacé, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, par un dispositif de prime versé au moment des travaux.

## Suppression progressive de la taxe d'habitation pour la majorité des foyers fiscaux

Environ 80 % des foyers fiscaux verront leur taxe d'habitation relative à leur résidence principale réduite progressivement pour être supprimée en 2020, après un dégrèvement de 30 % en 2018 et de 65 % en 2019.

Ce dégrèvement sera octroyé aux foyers dont le revenu fiscal de référence n'excède pas 28 000 € pour la première part de quotient familial, avec une majoration de 8 500 € par demi-part supplémentaire et 6 000 € par demi-part supplémentaire à partir de la troisième.

⚠ **Cette disposition fait l'objet d'un recours devant le Conseil Constitutionnel !**

## Remplacement de l'ISF par l'IFI

## A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018

L'IFI ne frappera plus que le patrimoine immobilier détenu directement ou indirectement.

Seront concernés l'ensemble des immeubles ou droits immobiliers détenus par des membres du foyer fiscal, ainsi que les parts ou actions de sociétés qui détiennent des biens ou droits immobiliers.

Les immeubles affectés à l'exploitation d'une entreprise constituant un bien professionnel pour l'ISF ou à l'exploitation d'une structure opérationnelle ne seront pas taxés.

Ne seront pas exonérés, en revanche, les biens affectés par une société à la gestion de son propre patrimoine immobilier.

Les biens loués meublés continueront à être exonérés d'IFI sous les mêmes conditions que celles prévues en matière d'ISF :

- Recettes locatives annuelles supérieures à 23 000 €,
- Revenus tirés de l'activité locative supérieurs à 50 % des revenus d'activité du foyer fiscal.

### Dernière minute :

L'inscription du loueur au Registre du Commerce et des Sociétés semble supprimée dans la dernière loi de finances.

Les emprunts à caractère familial ne seront plus sauf exception déductibles.

Tous les contribuables seront tenus de mentionner la valeur brute et la valeur nette de leur patrimoine taxable lors de la souscription de leur déclaration de revenus.

Ils seront également tenus de mentionner le détail et la valorisation de leur patrimoine immobilier sur des annexes à joindre à la déclaration.



## Relèvement des seuils du régime Micro Bic

Les seuils du régime Micro Bic sont portés, dès 2017, de 33 200 € à 70 000 €, le seuil applicable aux activités de meublé de tourisme et de chambres d'hôtes étant porté de 82 800 € à 170 000 €.

Ainsi, les loueurs en meublé dont le chiffre d'affaires est supérieur aux anciens seuils et inférieur aux nouveaux seuils relèveront naturellement du régime Micro Bic.

Pour éviter cette situation, ils devront opter pour un régime réel d'imposition à la date de souscription de leur déclaration de résultats de l'année 2017 (03.05.2018).

Le régime de la franchise en base de TVA est décorellé du régime d'imposition des résultats, de sorte qu'il est désormais possible d'être assujéti à la TVA tout en étant micro- loueur.

## Majoration de la CSG

La CSG fera l'objet d'une majoration de 1,7 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, le taux des contributions sociales additionnelles étant, de ce fait, porté de 15,50 % à 17,20 %, cette majoration frappant les revenus d'activités comme les revenus du patrimoine ; la CSG sera, toutefois, déductible des revenus à hauteur de l'augmentation ainsi appliquée.

## Institution du PFU

Les revenus du capital feront l'objet, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, d'un prélèvement forfaitaire unique au taux de 30 % (IR 12,80 % + PS 17,20 %), ce prélèvement frappant les dividendes, les intérêts, les plus-values de cessions de valeurs mobilières, les jetons de présence, des règles particulières étant prévues pour les contrats d'assurance-vie. ■

**Jean-Louis LE BOULC'H**  
Avocat fiscaliste  
AGIK'A



## Regain d'intérêt pour la Location Meublée Non Professionnelle (LMNP)

L'évolution de la fiscalité avec le projet de loi de finances 2018 n'est pas sans conséquences sur la façon dont nos clients vont envisager ou modifier leur mode d'investissement. Le Prélèvement Forfaitaire Unique de 30 % (PFU) autrement appelé « Flat Tax » est instauré sur les plus-values des valeurs mobilières et sera essentiellement profitable aux tranches d'imposition élevées. Le placement préféré des Français, l'Assurance-Vie, pour ne parler que de celui-ci, risque de ne plus avoir le même attrait et une partie des capitaux pourra être arbitrée vers d'autres supports moins taxés. L'augmentation de 1,7 % des prélèvements sociaux va encore alourdir la fiscalité, déjà confiscatoire, des revenus fonciers, ce qui va amener les investisseurs à une réflexion sur le mode de détention (IR ou IS) et certainement induire un coup de frein important sur l'investissement immobilier classique. De la même façon, la



“  
*La suppression de l'ISF et la création de l'IFI vont sans doute révolutionner le marché de l'immobilier*  
”

suppression de l'ISF et la création de l'IFI, dont il est légitime de se poser la question de l'égalité de chacun au regard de l'impôt, vont sans doute révolutionner le marché de l'immobilier.

Les dettes contractées pour l'acquisition ou le refinancement de son propre immobilier ou les crédits levés pour acquérir de nouveaux supports viendront au passif de l'IFI (sauf quelques restrictions). En cette période de taux bas, le levier du crédit est un atout majeur pour l'investissement immobilier et notamment pour la LMNP, car la déductibilité des charges financières va diminuer, voire rendre négatif le résultat fiscal de l'opération et générer un report d'amortissement imputable sur les revenus futurs.

Les biens immobiliers professionnels seront exonérés de ce nouvel impôt dans les mêmes conditions que pour l'ISF et le statut de LMP (Loueur Meublé Professionnel), pour les foyers à revenus faibles et pour les retraités est un axe de développement à ne pas négliger et pourquoi pas à organiser. Plus que jamais, la LMNP, va trouver sa place et un regain d'intérêt pour le patrimoine de nos clients. Même si les revenus des locations meublées (BIC) sont soumis

à la même fiscalité que les RF, leur assiette taxable reste faible ou inexistante grâce à l'amortissement comptable des biens.

Nos clients sont de plus en plus conscients de l'intérêt de ce modèle : fiscalité des revenus réduite ou inexistante, gestion totalement déléguée, diversité des secteurs d'investissement, j'en veux pour preuve le nombre croissant de nos clients qui arbitrent leur immobilier locatif au profit de la location gérée. ■

**Didier MAYANS**

Senior advisor FINANCIERE Gestion Privée

## Censi-Bouvard : premières échéances en 2018 !

Neuf ans déjà, et voilà des milliers d'investisseurs qui établissent un double constat, celui d'avoir réalisé une économie d'impôt sur le revenu substantielle (25 % d'une base plafonnée à 300 000 €) de façon linéaire depuis presque 10 ans mais également celui, moins appréciable, d'avoir vu les revenus tirés de cet investissement soumis au barème de l'impôt progressif. En effet, quand bien même l'opération a été financée à crédit, le renoncement aux amortissements comptables a eu pour conséquence de générer rapidement du revenu fiscal imposable.

Dès lors, tenant compte d'une TMI moyenne à 30 %, de prélèvements sociaux à 17,20 % (à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018), il convient de répondre à la question suivante : Faut-il vendre ou réinvestir en location meublée amortissable ?



“  
*Faut-il vendre ou réinvestir en location meublée amortissable ?*  
”

**VENDRE** : le plein fiscal a été réalisé, vos clients ne peuvent pas bénéficier des amortissements, même après 9 ans de détention, le contexte de taux d'emprunt est favorable pour trouver des investisseurs moins demandeurs en matière de rendement sans compter ceux qui veulent faire fructifier du cash ! L'occasion à saisir pour récupérer un capital et l'arbitrer. Attention toutefois à l'heure du bilan à bien intégrer tous les flux (loyers, gain fiscal, IR, CRD, intérêts, etc..) pour juger de la pertinence globale.

**REINVESTIR** : une option intéressante, les amortissements non imputés pour ce deuxième investissement étant déductibles des revenus générés par la première !

Un conseil : privilégiez des biens déjà en exploitation pour optimiser le schéma fiscal.

Mais en guise de conclusion, la solution ne serait-elle pas de vendre et de réinvestir en location meublée ? Car après tout c'est l'occasion de jouer sur deux tableaux : profiter d'un contexte de marché favorable à la revente et repartir sur un support ayant, dans la grande majorité des cas, largement satisfait aux exigences de vos clients depuis neuf ans. ■

**Alexandre TEITGEN**

Directeur LB2S

## Limiter l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) par la dette

Période de Noël oblige (à l'heure où nous écrivons ces lignes), la loi de finances pour 2018 sera bientôt votée par l'Assemblée nationale. Une révolution est en marche avec la suppression de l'Impôt Sur la Fortune (ISF) et la création de l'IFI, qui devrait tout de même considérablement modifier les choses en termes de prélèvement. En effet, les estimations de Bercy sont une diminution des recettes de cet impôt passant de 4 milliards d'euros à 850 millions d'euros.

De plus, le nombre de contribuables concernés passera de 350 000 aujourd'hui à 150 000 demain (- 57 % !).

Un espoir reste présent dans l'esprit des professionnels du secteur avec un possible rejet de l'IFI par le Conseil Constitutionnel...

Ainsi, seuls les actifs immobiliers (biens et droits) rentreraient dans le champ d'application de l'IFI (à l'exception de ceux affectés à l'exercice professionnel du contribuable).

Les règles de ce nouvel impôt resteront sensiblement les mêmes, à l'exception de :

- Certains passifs qui ne seront plus déductibles dans les mêmes conditions (prêts In Fine, immobiliers supérieurs à 5 millions d'euros ; prêts familiaux, comptes courants d'associé...) ;
- L'actif de l'IFI qui comprendra également les parts ou actions des sociétés établies en France ou hors de France détenues par les contribuables, à hauteur de la fraction de leur valeur représentative des biens ou droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la société. Ainsi, les titres de sociétés ainsi que les fonds (euros, actions...) seraient donc susceptibles d'être taxés, et pas seulement les titres de sociétés à prépondérance immobilière.

“

*Aucune modification pour la location meublée, un actif privilégié*

”



- Certains actifs démembrés qui seront imposables selon la valeur des droits respectifs des usufruitiers et des nus-propriétaires selon les règles de l'article 669 du CGI.

**Précisons toutefois que cette nouvelle loi de finances ne modifie en rien les avantages de la location meublée qui reste un actif à privilégier en 2018.**

Dans une période de taux très faible, l'effet de levier est, dans la mesure du possible, à favoriser. En effet, la dette, étant déductible de l'IFI, permet d'en limiter l'impact. ■

**Patrick PAROIS**

Ingénieur patrimonial CERENICIMO

## L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) sera-t-il un frein à l'investissement immobilier ?

La loi de finances 2018 enterre définitivement l'ISF et l'impôt sur la fortune ne porte plus que sur les « biens et droits immobiliers ». Comment cette nouvelle donne va-t-elle influencer les contribuables les plus fortunés dans la gestion de leur patrimoine ? D'un seul point de vue fiscal, l'IFI pénalise l'investissement immobilier en cash pour les patrimoines élevés et avantage l'épargne financière. Un actif financier investi en immobilier revient à soumettre à l'IFI une partie de son patrimoine financier désormais exonéré. En revanche l'IFI préserve tout l'intérêt de l'investissement locatif à crédit : seule la valeur du bien, nette d'encours de prêt, entre dans l'assiette de ce nouvel impôt. Le financement permet également à l'investisseur de déduire de ses revenus locatifs imposables le coût du crédit. Il faudra cependant éviter quelques pièges pour que le crédit soit efficace.

### La tentation de l'in fine...

Le crédit in fine est par nature un passif constant pendant toute la durée du prêt, idéal pour diminuer l'IFI. Mais la loi prévoit expressément dans ce cas le calcul d'un amortissement fictif. Le contribuable à l'IFI privilégiera donc un financement amortissable dont le taux est plus bas, sur la durée la plus longue.



“  
*L'IFI préserve tout l'intérêt de l'investissement locatif à crédit*

”

### La tentation de l'apport en compte courant...

Réalisé par des associés, l'apport en compte courant est une créance portée au passif de la société. Ce passif est donc théoriquement déductible de la valeur de l'immobilier soumis à l'IFI. Le législateur en a convenu autrement en excluant les créances à soi-même par l'intermédiaire d'une personne morale. En revanche est retenu le passif financé par un tiers prêteur. L'immobilier direct reste donc une opportunité pour les contribuables les plus fortunés s'il est fait à crédit. L'enjeu de l'IFI est davantage attendu sur les supports immobiliers des assurances-vie qui feront certainement l'objet de nombreux arbitrages cette année ! ■

**Arnaud FAURE**  
Directeur CREDIFINN

## La profession est-elle prête à accompagner cette mutation sociétale ?

Dans le cadre de nos activités de conseil, les trois mesures phares sont : la flat tax, l'IFI et la baisse de l'IS. La flat tax amène de la simplicité et visibilité pour la taxation des revenus du capital, et plus-values de cession. L'assurance-vie ne récompense plus l'investissement sur du long terme pour les nouveaux souscripteurs ou versements additionnels.



“  
*La suppression de l'ISF est une très bonne nouvelle.*

”

Un sujet fondamental a été omis dans ce PLF : l'investissement dans l'économie réelle et le financement des TPE/PME, pourtant créatrices de richesses et d'emplois, celles-ci ont besoin d'un allègement de charges et de pouvoir financer leur croissance dans de bonnes conditions. L'une des préoccupations des épargnants étant la retraite, arriverons-nous un jour à concilier les attentes de nos clients et les besoins des entreprises ? Avec un taux d'exposition aux actifs plus « dynamiques », nos clients sont disposés à investir sur du long terme dans l'économie réelle. Notre profession est prête à accompagner cette mutation sociétale. Dans un placement financier ou immobilier le « moteur » de performance demeure le plus important : la fiscalité n'étant que la cerise sur le gâteau. La rémunération des fonds euro étant réduite à peu de chagrin, le conseil avisé d'un CGP demeure incontournable.

La suppression de l'ISF est une très bonne nouvelle. L'IFI est une fois de plus un impôt contre « la rente » immobilière. Certains investisseurs en position de revenus fonciers positifs sont déjà lourdement taxés et attendent de nous des études au cas par cas, pour mesurer la performance nette de fiscalité de leurs biens immobiliers relevant de la location nue. Location meublée, levier du crédit, private equity et ISR sont des sujets qui jalonnent notre activité pour 2018.

Globalement, il s'agit de premières mesures encourageantes et gageons que les prochaines soient attractives et redonnent confiance à nos clients dans un cadre fiscal « stable », incitatif pour soutenir nos TPE/PME. ■

**Lionel LAFON**  
Gérant MASSALIA FINANCE



“  
*LFC+ offre un cadre fiscal exclusif*

”

## OPCI FILM\* : un intérêt renforcé suite à la validation du PLF 2018

La volonté du gouvernement d'une réforme fiscale en faveur des valeurs mobilières, considérées comme moteur du financement de l'économie productive, impactera les revenus immobiliers. L'effet sera double : tant en ce qui concerne la fiscalité des revenus, que celle liée au régime des plus-values et au futur impôt sur la fortune, puisque seuls les actifs immobiliers, quelle que soit leur nature, intégreront désormais l'assiette de calcul de ce nouvel impôt. Les actifs immobiliers soumis à la fiscalité des revenus fonciers (immobilier direct, SCPI notamment) resteront donc à l'écart de la flat tax et seront fortement impactés par la loi de finances 2018.

### Un cadre fiscal unique

LFC+ offre un cadre fiscal exclusif, celui des fonds d'investissement en location meublée, permettant aux investisseurs d'exposer leur épargne à des actifs réels et tangibles. Protégés de la volatilité des marchés financiers grâce à une poche financière limitée, ces actifs immobiliers offrent des rendements nets fiscaux très performants grâce au bénéfice de la déductibilité des amortissements. Seul fonds multisectoriel entièrement dédié à la location gérée, LFC+ répond par ailleurs à une préoccupation majeure du gouvernement par une stratégie d'investissement répondant à des besoins réels de l'économie nationale en matière de logement. ■

\* FILM : Fonds d'Investissement en Location Meublée

### Pour une souscription de 100000 €

|                           | LFC+    | Revenus fonciers |
|---------------------------|---------|------------------|
| <b>Souscription</b>       | 100 K€  | 100 K€           |
| <b>Revenus</b>            | 3 500 € | 3 500 €          |
| <b>Impôts</b>             | 472 €   | 1652 €           |
| <b>Taux d'imposition</b>  | 13,4 %  | 47,2 %           |
| <b>Revenu net d'impôt</b> | 3 028 € | 1 848 €          |

**Performance LFC + : + 64 %**

Exemple pour TMil 30 % + PS 17,2 %

**Karl ZIKRY**

Directeur du développement CERENICIMO FINANCE

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans un FPI dépend de la situation personnelle de l'investisseur. Pour le déterminer, le Conseiller en Investissement Financier doit tenir compte du patrimoine personnel de son client, de ses besoins actuels et de la durée recommandée de placement mais également de son souhait de prendre des risques ou de privilégier un investissement prudent. Par ailleurs, la somme récupérée pourra être inférieure à celle investie, en cas de baisse de la valeur des actifs de l'OPCI, en particulier du marché immobilier, sur la durée du placement. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout produit immobilier, le FPI comporte un risque de perte en capital. Il inclut également un risque discrétionnaire, des risques liés au marché immobilier, à l'effet de levier, au défaut de l'exploitant, à l'exploitation, ainsi qu'un risque de crédit et de taux. Le taux de distribution n'est pas garanti et dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier. Par ailleurs, pendant la période de constitution du patrimoine et jusqu'à sa mise en location, les fonds en attente d'investissement seront placés en produits monétaires. En cas de demande de rachat, l'argent de votre client pourrait n'être versé que dans un délai de 12 mois à l'issue de la période de blocage de 5 ans.

## Focus sur le relèvement des seuils de chiffre d'affaires du Micro BIC

Afin d'encourager le recours au statut de travailleur indépendant, le PLF 2018 prévoit de relever les seuils de chiffre d'affaires pour l'application du régime Micro BIC.

Les seuils passeraient de 33 200 à 70 000 € pour les loueurs en meublé « classiques » et de 82 800 à 170 000 € pour les meublés de tourisme et chambres d'hôtes. Les seuils au-delà desquels la TVA resterait due ne seraient pas modifiés (dans le cas, bien sûr, où l'activité serait située dans le champs d'application de la TVA). Cette mesure va permettre à bon nombre de loueurs en meublé supplémentaires, de bénéficier de la réduction d'impôts pour frais de comptabilité et d'adhésion à un Centre de Gestion Agréé (CGA).

Cette réduction d'impôts est égale aux 2/3 des frais de comptabilité et d'adhésion au CGA (plafonnée à 915 €). Elle s'impute sur l'impôt sur les revenus de l'ensemble du foyer fiscal, appliqué à tous les revenus catégoriels. Ainsi, même en cas de déficit, le loueur en meublé concerné peut bénéficier de cet avantage fiscal.



“  
*Une mesure applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017*

”

Attention, cette mesure est applicable au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Il y aura donc lieu d'exercer une option pour le régime du réel puisque le régime Micro devient applicable de plein droit dès 2017. Le projet de loi de finances expose que celle-ci devra être formulée avant la date limite de dépôts de la déclaration BIC, soit avant le 3 mai prochain. Bien sûr, Expertim Fiduciaire préparera une lettre d'option pour chacun de ses clients concernés... sans supplément de prix !

Nous pouvons regretter que le PLF n'ait pas prévu la possibilité pour les loueurs en meublé n'ayant pas adhéré à un CGA, de pouvoir le faire rétroactivement afin de bénéficier de cette réduction d'impôts. En effet, il y a lieu d'adhérer dans les 5 mois du début de l'exercice. Sauf que, comme les règles ont été changées en fin d'année et de manière rétroactive, les loueurs en meublé ne pouvaient pas anticiper la volonté du législateur. ■

**Yves BERNARD**

Expert-comptable, directeur EXPERTIM



# LF CERENICIMO +, l'histoire d'une évidence

*Il y a un an, la synergie entre La Française Real Estate Managers et CERENICIMO est apparue comme une formidable opportunité et une véritable évidence : associer la fiscalité attractive' du statut du loueur meublé à la mutualisation du risque locatif de l'immobilier collectif. Il s'agissait de monter une marche ensemble, en réunissant les expertises de deux groupes référents, leaders sur le marché immobilier.*

## 1<sup>er</sup> OPCI grand public LMNP multi secteurs

D'un côté, la Française Real Estate Managers est la première société de gestion de SCPI en termes de capitalisation<sup>2</sup>, avec près de 16 milliards d'euros d'actifs sous gestion et elle peut s'appuyer sur plus de 40 ans d'expérience dans le domaine de la gestion de produits collectifs immobiliers.

De l'autre, CERENICIMO est la première plateforme en immobilier géré en France<sup>3</sup> et dispose d'une expertise reconnue dans la sélection et le référencement de produits d'investissements en résidences services, fondée sur plus de 20 ans d'expérience et plus de 7 milliards d'euros d'actifs distribués.

## Le loueur meublé en immobilier collectif

Aujourd'hui, LF CERENICIMO + vient élargir la gamme de produits à destination de la clientèle particulière de La Française. Il complète la gamme d'OPCI, de SCPI d'entreprise et de SCPI fiscales en proposant désormais un produit collectif soumis à la fiscalité du LMNP : en effet, grâce au mécanisme de l'amortissement des biens, le porteur supportera une fiscalité faible sur les revenus locatifs avec les avantages de la plus-value des particuliers.

Ce fonds se positionne sur des secteurs particulièrement porteurs de l'économie, ayant un fort impact social et sociétal et répondant à de réels besoins liés notamment au vieillissement de la population (l'INSEE prévoit 58 % de seniors supplémentaires en 2035), au déficit de logements étudiants ou à la demande touristique.

## Des acquisitions en blocs partiels exclusivement

LF CERENICIMO + est le seul OPCI grand public multisectoriel 100 % dédié à la location meublée (résidences EHPAD, seniors, étudiants, affaires et loisirs). Il se veut « pur », c'est-à-dire qu'il est composé à 85 % d'immobilier et seulement 15 % de poche de liquidité, ce qui limite l'exposition à la volatilité des marchés financiers.

Les acquisitions se font aussi bien dans le neuf que dans des résidences en exploitation, sur des critères de qualité des actifs et de solidité financière des exploitants, mais toujours en blocs partiels, c'est-à-dire sur une partie seulement d'une résidence, ce qui permet une plus grande diversification du portefeuille, mais surtout des conditions d'achat et de revente bien meilleures et plus faciles.

### Exemples d'acquisitions

#### Résidence de tourisme Le Grand Tetras Samoens (74)

- Gestionnaire : NEMEA
- En exploitation
- 2 lots
- Rendement : 6,56 %

#### Résidence de tourisme Aguylene (34)

- Gestionnaire : GOELIA
- En exploitation
- 3 lots
- Rendement : 7,01 %

1. Il revient au souscripteur de s'assurer de son éligibilité au dispositif fiscal. L'avantage fiscal ne doit pas être le seul critère à prendre en compte lors d'un choix d'investissement.

2. Source : IEIF - 30/06/2017

3. Selon le classement annuel du magazine Gestion de Fortune 2016. CERENICIMO agit en qualité de conseil immobilier pour La Française Real Estate Managers

Comme tout produit immobilier, l'OPCI comporte un risque de perte en capital. Il inclut également un risque discrétionnaire, des risques liés au marché immobilier, à l'effet de levier, au défaut de l'exploitant, à l'exploitation, ainsi qu'un risque de crédit et de taux. Le taux de distribution n'est pas garanti et dépendra de l'évolution à la hausse comme à la baisse du marché immobilier. Par ailleurs, pendant la période de constitution du patrimoine et jusqu'à sa mise en location, les fonds en attente d'investissement seront placés en produits monétaires. En cas de demande de rachat, l'argent de votre client pourrait n'être versé que dans un délai de 12 mois à l'issue de la période de blocage de 5 ans.

LF CERENICIMO+ a reçu l'agrément N°FPI20170001 en date du 3 mars 2017.

La société de gestion de portefeuille La Française REM a obtenu l'agrément de l'AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007.

# En 2018 IL Y A DES LETTRES QUI VALENT PLUS QUE D'AUTRES !





# Baromètre annuel (2017) du Groupe CONSULTIM



Prix moyen de revente HT  
**105KE**

Délai moyen de détention  
**10 ANS**

Délai moyen de revente  
**10 SEMAINES**

Paiement comptant  
**47%**



Décote moyenne  
**19 000 €**

Immobilier géré  
enveloppe moyenne  
**128KE<sup>HT</sup>**

Immobilier locatif  
enveloppe moyenne  
**155KE<sup>HT</sup>**



Taux moyen sur 20 ans  
négocié en 2017  
**1,5%**

Meilleur taux sur 20 ans  
obtenu  
**0,95%**

Délai moyen  
d'obtention du crédit  
**47 JOURS**



**50 ANS**  
Age moyen  
des investisseurs

Paiement comptant  
**15%**

Immobilier géré  
enveloppe moyenne  
**145KE<sup>HT</sup>**



**20 SESSIONS**  
de formation



**4 000 BIENS**  
sous property management  
sur plus de 50 résidences



**20 000 BIENS** confiés dont  
**15 000** sous bail commercial

## Olivier BERNADAT

Directeur du développement commercial  
CERENICIMO



### Olivier, pouvez-vous nous en dire plus sur votre parcours ?

J'ai 39 ans et après une formation en Ecole de Commerce complétée par un Master en Gestion de Patrimoine, j'ai démarré ma carrière dans la vente en B to C de produits d'investissement immobilier, particulièrement sous le statut du Loueur en Meublé Professionnel.

La quasi-disparition de ce statut en 2008 m'a incité à réfléchir à une évolution professionnelle, qui s'est conclue par mon arrivée chez CERENICIMO en 2009 sur un poste B to B de Chargé de Partenariat pour le quart nord-est de la France.

Après 8 années très épanouissantes au contact des CGPI marquées par un fort développement du volume d'activité, Benjamin Nicaise m'a proposé de prendre le poste de Directeur du Développement Commercial à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Mon attachement particulier à CERENICIMO et à ses valeurs m'a conduit sans hésitation à accepter cette opportunité.

### Quel regard portez-vous sur le métier de la gestion patrimoniale ? Quelles évolutions ?

Le métier de la gestion patrimoniale a beaucoup changé depuis mon entrée chez CERENICIMO. Durcissement des contraintes réglementaires, évolution importante des modes d'entrée en relation avec les clients, développement des offres d'épargne et immobilières en ligne, pérennisation d'un paysage financier avec de très faibles rendements, concurrence accrue des établissements bancaires sont autant de paramètres qui nous obligent à nous réinventer aux côtés de nos partenaires professionnels du patrimoine.

Globalement, le produit seul ne suffit plus aujourd'hui. Le service, le conseil, la valeur ajoutée sont plus que jamais au centre du jeu.

A ce titre, le PLF 2018 rebat les cartes de manière importante et va être source de nombreuses interrogations pour les clients.



Avec notamment l'application du PFU à l'assurance-vie et la reconduction des dispositifs Pinel, PTZ et Censi-Bouvard, l'investissement immobilier est plutôt légitimé.

Particulièrement la location meublée sous sa forme classique, qui va encore isoler des rendements particulièrement attractifs en 2018, permettant d'échapper à la hausse des prélèvements sociaux et de répondre à la problématique de la baisse continue des rendements sur les produits financiers traditionnels.

### Qu'aimeriez-vous dire aux professionnels du patrimoine qui nous lisent, que leur souhaitez-vous pour 2018 ?

Je présente à nos partenaires CGPI mes meilleurs vœux de réussite professionnelle et d'épanouissement personnel pour 2018. Je m'attacherai, de par mes nouvelles fonctions, à perpétuer et accentuer la qualité de service et d'accompagnement que nous pouvons leur offrir.

A très bientôt sur le terrain pour évoquer le développement de notre business commun. ■



# Un investissement immobilier : deux opportunités de conseil

## Accompagnez vos clients lors de l'acquisition...

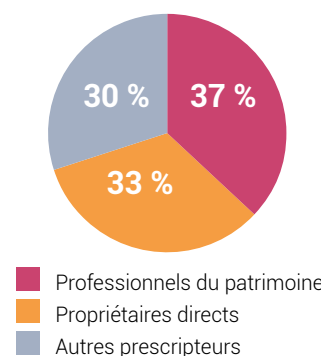
Un investissement immobilier est une étape importante dans la constitution d'un patrimoine et il nécessite un haut niveau d'expertise lorsqu'il s'agit d'immobilier « géré ». Aussi, les investisseurs s'attachent, à juste titre, les services d'un professionnel du patrimoine pour l'achat d'un tel actif du fait de ses particularités juridiques, fiscales et techniques. Alors pourquoi, en cas de revente, les propriétaires se dispensent-ils de ce conseil ?

**« 100% des investisseurs passent par leur conseiller pour acheter, seulement 37% pour revendre ! »**

Alors que l'investissement immobilier est communément considéré comme un placement à très long terme (20 ans et plus), nous constatons que les propriétaires d'un bien géré sous bail commercial en résidence services vendent en moyenne après 10 ans de détention pour cause d'arbitrage patrimonial, de nouveau projet nécessitant de générer de la liquidité ou encore d'aléas de la vie (décès, séparation, perte d'emploi, etc). Chaque année, LB2S se voit ainsi confier environ 2 500 estimations et nous réalisons avec étonnement que 100 % des investisseurs passent par leur conseiller pour acheter et seulement 37 % pour revendre !

Faute d'information ou de conseil, l'investisseur n'a pas le réflexe de s'adresser à son conseiller lorsqu'il cherche à revendre et s'adresse à LB2S soit par le biais d'un autre prescripteur (exploitant, comptable, ...) soit directement.

Origine des demandes d'estimation des revendeurs (Source LB2S)



## Accompagnez-les aussi lors de la revente...

Au même titre que l'achat, la revente de ce type d'actif est une affaire de spécialiste. Pour qu'elle soit réussie, la revente doit répondre à un parcours précis pour être sécurisée et optimisée. Suivre son client dans son investissement et décrypter les moments opportuns pour sortir à meilleur compte, tel est l'enjeu pour pérenniser la relation et recycler les liquidités dégagées. Ne passez donc pas à côté de cette double opportunité de conseil que vous pouvez apporter à vos clients depuis l'acquisition jusqu'à la revente. LB2S accompagne vos clients de A à Z et apporte son expertise en évaluation immobilière grâce à sa certification Rev TEGoVA en plus de son réseau national de partenaires mandataires.

**Alors anticipez la revente auprès de vos clients et rapprochez-vous d'un spécialiste LB2S.**

### Les leviers essentiels pour optimiser le patrimoine de vos clients en cas de revente



## L'EXPERT SUR LE MARCHÉ DE LA REVENTE



www.lb2s.fr

Gardez le contact avec vos clients propriétaires et bénéficiez de l'expertise LB2S sur le marché de la revente



**ESTIMATION GRATUITE EN 24H**  
(Sous réserve d'avoir transmis les informations nécessaires)



**ACCOMPAGNEMENT JURIDIQUE, TECHNIQUE ET ADMINISTRATIF**



**REVENTE OPTIMISÉE POUR VOS CLIENTS TANT EN DÉLAI QU'EN VALEUR**



# Clientèle Premium : un service dédié et sur-mesure

**V**otre activité vous amène à **rencontrer ponctuellement ou régulièrement des dossiers qui répondent à des problématiques patrimoniales spécifiques et/ou globales ? La loi de finances fait indéniablement bouger les lignes et, plus que jamais, ces clients attendent un service personnalisé haut de gamme, du conseil et de l'expertise en ingénierie patrimoniale.**

Désormais à vos côtés dans l'optimisation des solutions proposées à vos clients, Patrick Parois, ingénieur patrimonial, devient le partenaire privilégié sur tous ces dossiers spécifiques.



## Une solution globale et un interlocuteur exclusif

« Par mes expériences passées, je suis convaincu que l'immobilier, et notamment l'immobilier géré, représente une solution à la fois technique, juridique et fiscale très intéressante. Qu'il s'agisse de problématiques liées au montage (complexité du dossier, technicité particulière...) ou à l'allocation (montant supérieur à 500 000 €), chaque dossier client suppose une étude dans son entièreté pour des solutions sur-mesure et globales. Mon objectif ?

Proposer des solutions adaptées aux besoins spécifiques de chaque dossier avec un suivi exclusif et qualitatif. Je serai donc l'interlocuteur privilégié pour tous ces dossiers et ainsi en mesure de répondre plus finement aux problématiques, en proposant notamment des solutions à haute valeur patrimoniale ».

## L'expertise d'un Groupe au service de dossiers complexes

Au cours de la dernière décennie, le Groupe CONSULTIM a considérablement élargi ses activités, et si l'immobilier direct occupe toujours une place importante au travers de ses différentes filiales (CERENICIMO-LB2S-VP2), il a aussi développé des sociétés dédiées aux services immobiliers au travers d'EXPERTIM-FIDUCAIRE, PROPERTIMO, CREDIFINN.

« L'année 2017 aura été celle de notre entrée sur le marché de l'immobilier collectif avec le lancement du véhicule LFC+. Cette expérience et cette expertise acquises depuis 1995, nous confèrent une position d'expert en termes

**D**iplômé en Gestion de Patrimoine, Patrick a débuté sa carrière en tant que Conseiller en Gestion de Patrimoine à la BNP Paribas (2008-2009), à la Société Générale (2010-2013) puis dans un cabinet nantais pendant plus de 4 ans et demi. Outre le suivi et le développement de sa clientèle, Patrick s'intéresse activement à l'ensemble de la veille juridique et fiscale, à la définition de stratégies patrimoniales sur-mesure en cohérence avec les besoins des clients et la maîtrise des risques associés. L'immobilier et notamment l'immobilier géré, dans l'environnement fiscal actuel, s'est révélé comme une évidence à ses yeux.



d'immobilier d'investissement que nous souhaitons partager avec nos partenaires afin de soutenir le développement de leur activité ».

## Favoriser des expériences Premium avec des outils exclusifs

- Transmission de l'actualité juridique, fiscale et patrimoniale.
- Diffusion d'exemples de stratégies d'investissements couramment rencontrés.
- Montage spécifique des dossiers.
- Présentation clients - apporteurs (sur des thèmes d'actualités ainsi que sur des thèmes plus individuels comme la présentation d'une étude personnalisée avec support).
- Assistance juridique, fiscale et technique avec, si nécessaire, intervention d'un cabinet d'avocat avec possible prise en charge envisageable.



# LE CENSI-BOUVARD PROROGÉ JUSQU'EN 2018 !

**Bonne nouvelle, le Censi-Bouvard a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2018 sous les mêmes conditions !** L'occasion de profiter de nos BONS PLANS, Résidences étudiantes LMNP à Tours, Rennes et Toulouse !



## GAYA SUIT'ETUDES TOURS

- A partir de 74 000 € HT<sup>(1)</sup>
- Rendement de 4 % HT/HT<sup>(2)</sup>
- A moins de 700 m d'écoles regroupant 6 800 étudiants
- Au cœur d'un nouveau centre urbain



## ARTEMISIA RENNES

- A partir de 93 300 € HT<sup>(1)</sup>
- Un rendement de 3,8 % HT/HT<sup>(2)</sup>
- Accolée à l'ESMA (500 étudiants) et à moins de 2 km de l'université (27 000 étudiants)
- Rennes, 5<sup>ème</sup> ville étudiante



## ARTEMISIA TOULOUSE

- 81 200 € HT<sup>(1)</sup>
- Rendement de 3,9 % HT/HT<sup>(2)</sup>
- Intégrée au Campus Vidal de 1 200 étudiants
- A 5 minutes du centre-ville



1/ Prix total HT mobilier inclus (hors frais de notaire et frais de prêt). 2/ Rendement moyen mobilier inclus arrondi au dixième le plus proche. Illustrations et mobilier non contractuels



# CERENICIMO lance les deux premières résidences QUARTUS Club Seniors

**CERENICIMO annonce son partenariat avec un nouveau gestionnaire de résidences services seniors : QUARTUS Club Seniors, filiale du GROUPE QUARTUS détenu à 63 % par NAXICAP Partners (Groupe Natixis). Les deux premières résidences se situeront à Colmar et aux portes d'Angers.**

## Le concept QUARTUS Club Seniors : en centre-ville, des résidences évolutives et connectées

« Ouvert sur la ville pour encourager l'échange et le partage avec l'extérieur, notre concept permet à chaque résident de bénéficier pleinement d'une vie sociale et culturelle de proximité. La conception des espaces intérieurs assure un équilibre harmonieux entre indépendance et vie en communauté tout en proposant des solutions innovantes et évolutives. Par exemple, les appartements sont connectés, facilitant ainsi l'autonomie de nos résidents. Par ailleurs, nos services comme le spa zen, le sauna ultra moderne, la salle de cinéma, la salle de snoezelen, l'espace forme et cardio training, l'espace nage à contre-courant, le salon, le bar ou encore la laverie, répondent

aux nouveaux usages et attentes de nos aînés, comme à celles de demain, grâce notamment aux 238 points d'évolutivités de notre concept » précise Jacques Pleurmeau, Président de QUARTUS Club Seniors.

Pour CERENICIMO « C'est un partenariat logique car QUARTUS Club Seniors, au-delà d'être une filiale du Groupe immobilier QUARTUS détenu à 63 % par NAXICAP Partners, dispose d'une véritable vision stratégique basée à la fois sur l'innovation et sur une expertise de plus de 20 ans dans l'exploitation d'EHPAD. Son concept novateur va nous permettre d'élargir notre offre avec des produits évolutifs et implantés en centre-ville » ajoute Olivier TRIT, Secrétaire général de CERENICIMO.

**QUARTUS**  
CLUB SENIORS



## Zoom sur la résidence QUARTUS ANGERS Ponds-de-Cé

Aux portes d'Angers, intégrée à l'écoquartier de la Monnaie.  
87 logements chaleureux du T1 au T3 (de 28 à 71 m²)  
De nombreux équipements : restaurant, cinéma, snoezelen, sauna, piscine à contre-courant, cardio-training...

**A partir de 88 200 € HT <sup>(1)</sup>**

**Rendement de 4,2 % <sup>HT/HT (2)</sup> net de charges et de taxe foncière <sup>(3)</sup>**

## Zoom sur la résidence QUARTUS COLMAR

Au cœur de Colmar, à proximité immédiate des commerces  
90 logements de standing du T1 au T3 (de 30 à 74 m²)  
De nombreux équipements : restaurant, salle activité, espace forme, hammam, salon esthétique...

**A partir de 108 600 € HT <sup>(1)</sup>**

**Rendement de 4,2 % <sup>HT/HT (2)</sup> net de charges et de taxe foncière <sup>(3)</sup>**

<sup>(1)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt

<sup>(2)</sup> Rendement incluant le mobilier soit 4,4 % HT/HT hors mobilier (rendement moyen arrondi au dixième le plus proche)

<sup>(3)</sup> Selon les modalités décrites dans le bail commercial

Illustrations non contractuelles



1<sup>er</sup> site de Ventes Privées dédié  
à l'Immobilier d'Investissement

*Vous aussi, devenez  
membre VP2 !*

Des produits immobiliers  
sélectionnés rigoureusement

Des conditions exclusives :  
des décotes de prix disponibles  
seulement chez VP2

Une offre diversifiée :  
immobilier locatif Pinel,  
immobilier géré, démembrement...

Des ventes confidentielles  
limitées par le nombre de lots  
et par leur durée

Photo by Luca Bravo on Unsplash



Du 16 janvier au 7 février 2018

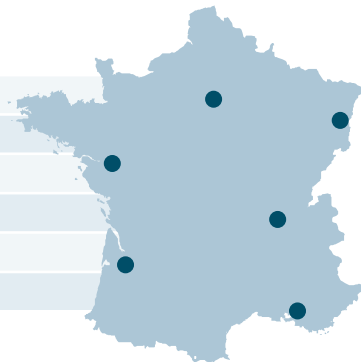
## PFU, CSG, IFI... La loi de finances 2018 a rebattu les cartes.

### Intervenants :

- **Nicolas BOUZOU**, Economiste fondateur du cabinet ASTERES et chroniqueur (CNews, France 5...)
- **Martine EBRARD-GRELETTY**, Fiscaliste cabinet LEFEBVRE
- **Jean-Louis LE BOULC'H**, Fiscaliste cabinet AGIK'A
- **Benjamin NICAISE**, Président CONSULTIM
- **Olivier TRIT**, Secrétaire général CERENICIMO
- **Patrick PAROIS**, Ingénieur patrimonial CERENICIMO



|                 |            |
|-----------------|------------|
| 16 JANVIER 2018 | PARIS      |
| 23 JANVIER 2018 | NANTES     |
| 24 JANVIER 2018 | BORDEAUX   |
| 30 JANVIER 2018 | LYON       |
| 31 JANVIER 2018 | MARSEILLE  |
| 7 FÉVRIER 2018  | STRASBOURG |



Rendez-vous sur notre site  
pour vous inscrire  
[www.cerenicimo.fr/  
evenement-rentree-2018](http://www.cerenicimo.fr/evenement-rentree-2018)

Accueil 14h30, conférence 15h, Cocktail de clôture 18h30

## Retrouvez-nous...

Le 14 mars

### Assises de la Gestion de Patrimoine et du Conseil aux Entreprises

Pavillon Dauphine, 2 place du Maréchal de Lattre de Tassigny - Paris



Le 15 mars

### Convention annuelle de l'ANACOFI

Carrousel du Louvre, rue de Rivoli - Paris



Le 27 mars

### Congrès de la CNCGP

Palais des Congrès, 2 place de la Porte Maillot - Paris



En avril

## Loi ALUR, obligation de formation : 14 heures par an

Le groupe CONSULTIM via FEDERIMO vous apporte la solution.

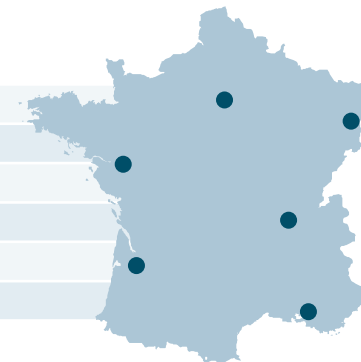
Organisme formateur à destination des professionnels de l'immobilier, FEDERIMO propose des formations validantes qui vous permettront d'étendre vos connaissances dans divers domaines (juridiques, fiscaux, financiers...) et de répondre à votre obligation de formation dans le cadre de la loi Alur.

### Exemples de thématiques :

- La location meublée
- Pinel, se différencier en contournant les limites du dispositif : optimiser le capital, le revenu et la sortie.
- LMP, le dernier produit d'épargne totalement défiscalisé
- Immobilier collectif, la nouvelle donne après la réforme de l'assurance-vie.
- MIF2, PRIIPS, DDA... les évolutions réglementaires sur les pratiques et le métier



|               |            |
|---------------|------------|
| 4 AVRIL 2018  | PARIS      |
| 10 AVRIL 2018 | NANTES     |
| 12 AVRIL 2018 | STRASBOURG |
| 17 AVRIL 2018 | MARSEILLE  |
| 24 AVRIL 2018 | BORDEAUX   |
| 26 AVRIL 2018 | LYON       |



**FEDERIMO**  
— LA FORMATION IMMOBILIÈRE —  
POUR LES PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE

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

Prestataire de formations - déclaration d'activité enregistrée sous le numéro : 52 44 07744 44 auprès du Préfet de Région Pays de la Loire - Carte professionnelle Transactions sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire numéro 4401 2015 000 000 850 - sans détention de fonds.

## FEDERIMO

LA FORMATION IMMOBILIÈRE  
POUR LES PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE

Le **29 novembre** dernier, de nombreux Lyonnais ont été accompagnés par Cédric NOSMAS (spécialiste de la formation des Professionnels du patrimoine) à l'occasion d'une formation dédiée à l'immobilier d'investissement.



**Patrick Parois** ★Cerenicimo★  
Ingénieur Patrimonial chez Cerenicimo  
3 sem

Nous sommes heureux de vous accueillir ce jour à Lyon au château de Montchat pour la formation Federimo avec l'intervention de Cédric Nosmas sur l'immobilier d'investissement: le kit de présentation client.



## VP2

VENTES PRIVÉES DU PATRIMOINE

**2 minutes**, pour découvrir le concept innovant des Ventes Privées du Patrimoine, c'est désormais possible grâce à la nouvelle vidéo d'animation de VP2 !



## CREDIFINN

Le financement patrimonial



« Les attentes des investisseurs sont fortes sur les conseillers en gestion de patrimoine échaudés par le manque de réactivité et d'engagement des banques pendant la vague de renégociation des crédits, ils ont besoin de conseils de qualité, de préconisations et de services »  
témoigne Arnaud FAURE

Investissement Conseils n°806 - Nov. 2017

## CERENICIMO

**300** c'est le nombre de personnes qui ont répondu présent à la grande conférence d'analyse du Projet loi de finances 2018, le 9 novembre dernier.



## LB2S

LA SOLUTION REVENTE EN LOCATION MEUBLÉE

A l'occasion du dernier petit-déjeuner Presse « Immobilier géré : si derrière le risque se cachait la sécurité et inversement ? » une dizaine de journalistes étaient réunis, tous attentifs à l'analyse soutenue par Alexandre TEITGEN, Directeur de LB2S



## CERENICIMO

FINANCE

Louis GOUTIERRE présente le 1<sup>er</sup> OPCI LMNP multi-secteurs grand public, à travers une

vidéo de **3 minutes**, sur **Clubpatrimoine.com**



### Franck GÉRARD

Responsable des partenaires institutionnels et des grands comptes pour LB2S

Il a commencé sa carrière comme Responsable commercial au sein de la compagnie immobilière Phénix puis poursuivi en tant qu'asset manager dans une société de service immobilier avant de diriger une entreprise de promotion immobilière pendant 7 ans. Passionné par le marketing digital et la création numérique, il a développé une activité de conseil en transformation digitale des métiers de l'immobilier.



### Michaël ROSAS

Animateur commercial nord pour LB2S

Diplômé d'un BTS Négociation et Relation client option Banque, il est également titulaire d'une licence de responsable de développement commercial. Depuis 4 ans il a exercé les fonctions de technico-commercial B to B, puis de développeur commercial. Il intègre LB2S en remplacement de François Gillet qui pilotera désormais la région Paris/Ile-de-France pour CERENICIMO.



### Anthony LEUILLIER

Chargé de relations partenaires nord-ouest pour CERENICIMO

Diplômé d'un Master II Conseil en Gestion de Patrimoine, et après avoir exercé en banque privée et en assurance, il est en charge d'animer les professionnels du patrimoine sur le quart nord-ouest de la France.



### Fabien MAILLETAS

Responsable du développement pôle immobilier pour CERENICIMO

Après une solide expérience en courtage en prêt immobilier et comme directeur général de 3 agences vous financer.com, il a intégré Omnium Finance comme responsable du développement du portefeuille de promoteurs. Chez CONSULTIM, il est en charge du référencement et des négociations des nouvelles opérations auprès des promoteurs.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite. Les informations ou photographies figurant dans ce document vous sont communiquées à titre d'information et n'ont pas valeur contractuelle. Crédits photos : Shutterstock © - Cerenicimo © - Images de synthèse : Images Créations © Janvier 2018



# FEDERIMO

LA FORMATION IMMOBILIÈRE  
POUR LES PROFESSIONNELS DU PATRIMOINE

*Contribuer à l'excellence du conseil patrimonial*

## THÈMES 2018 :

1. La location meublée, un outil de diversification patrimoniale pour 2018 (PFU, IFI, CSG, retraite...)
2. Pinel, se différencier en contournant les limites du dispositif : optimiser le capital, le revenu et la sortie
3. LMP, le dernier produit d'épargne totalement défiscalisé (IR & PFU)  
Zoom sur les problématiques clients spécifiques (société, compte-courant, cotisations sociales, transmission...)
4. Immobilier collectif, la nouvelle donne après la réforme de l'assurance-vie
5. MIF2, PRIIPS, DDA... les évolutions réglementaires sur les pratiques et le métier

## DATES ET VILLES :

Paris le 4 avril

Nantes le 10 avril

Strasbourg le 12 avril

Marseille le 17 avril

Bordeaux le 24 avril

Lyon le 26 avril

Retrouvez l'ensemble des thèmes 2018 et inscrivez-vous sur  
[www.federimo.fr](http://www.federimo.fr)

Prestataire de formations - déclaration d'activité enregistrée sous le numéro :  
52 44 07744 44 auprès du Préfet de Région Pays de la Loire - Carte professionnelle  
Transactions sur immeubles et fonds de commerce délivrée par la CCI de Nantes-  
Saint Nazaire numéro 4401 2015 000 000 850 - sans détention de fonds.  
FEDERIMO, 3 allée Alphonse Fillion - 44 120 Vertou 02 49 62 09 69 - [contact@federimo.fr](mailto:contact@federimo.fr)