

Pour Benjamin Nicaise, président de CERENICIMO**2010 apparaît riche de promesses
pour l'immobilier d'investissement**

Alors que beaucoup d'observateurs s'interrogent sur la réalité de la sortie de crise, l'année 2010 apparaît riche de promesses pour l'immobilier d'investissement, estime Benjamin Nicaise, le président de CERENICIMO.

Sa plateforme a perçu, dès le dernier trimestre 2009, un net retour de la demande. Quatre facteurs, selon lui, l'expliquent :

- les investisseurs bénéficient d'incitations fiscales exceptionnelles : le dispositif Scellier, bien sûr, mais aussi le dispositif LMNP Bouvard qui ajoutent à une réduction d'impôt de 25 % du prix HT la récupération de la TVA, soit 19,6 % du montant de l'investissement ;
- le meilleur de ces incitations fiscales prendra fin le 31 décembre 2010. Elles ne disparaîtront certes pas les deux années suivantes mais la réduction d'impôt sera moindre sur le Scellier, descendant à 15 % en 2011 et à 10 % en 2012. Seuls les logements labellisés BBC (bâtiment basse consommation) continueront à bénéficier d'une réduction de 25 % en 2011 et de 20 % en 2012. Néanmoins, ce type de logements restera encore rare. Le LMNP Bouvard verra, pour sa part, la réduction baisser à 20 % en 2011 et 2012 ;
- le taux d'intérêt des prêts immobiliers devrait se maintenir à son niveau actuel, très bas (moins de 4 %) ;
- les investisseurs ont clairement retrouvé confiance en la pierre, valeur durable par excellence.

« En fait, si j'éprouve actuellement une inquiétude, celle-ci ne concerne pas du tout la demande, poursuit Benjamin Nicaise, mais l'offre. En effet, les deux années difficiles que vient de traverser l'immobilier ont arrêté net lesancements de programmes neufs et le stock s'est singulièrement réduit. Or, il faut un délai de 18 à 24 mois à un promoteur pour livrer un nouvel immeuble après avoir décidé de le construire On risque donc de se retrouver face à une pénurie de produits... pénurie qui, mécaniquement, va entraîner une hausse des prix. »

Pour le président de CERENICIMO, l'enjeu ne sera donc pas de convaincre les épargnants de revenir à l'immobilier mais, au contraire, de les freiner : *« Les incitations fiscales, toutes aussi attractives qu'elles soient, ne doivent pas faire oublier les fondamentaux de l'investissement locatif : qualité de l'emplacement et qualité de la construction. Les investisseurs doivent également examiner le sérieux des promoteurs des programmes et privilégier les sociétés à la réputation solidement établie. »*

Contact Presse :

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02
21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com

Concernant CERENICIMO

CERENICIMO s'est employé à référencer de nombreuses opérations pour permettre aux investisseurs de profiter des opportunités de marché dès le début 2010. Sa position de leader national de l'immobilier géré lui a permis de réaliser un important sourcing de biens éligibles au dispositif Bouvard en offrant un excellent couple rendement/risque.

Parallèlement, la plateforme a renforcé son offre d'immobilier locatif éligible à la loi Scellier au travers de programmes à forte vocation patrimoniale. Afin d'optimiser cette stratégie, un pôle dédié disposant d'une équipe distincte a pris en charge le référencement des opérations locatives.

CERENICIMO en bref..

Créée en 1995, CERENICIMO propose aux professionnels du patrimoine une large gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : LMP-LMNP, Loi Scellier, Loi Scellier Outre-Mer et Loi Girardin sur La Réunion. En complément, CERENICIMO assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux performants. Filiale de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN gestion et 3i), l'entreprise, qui compte un effectif de 60 salariés, est la plus ancienne plate-forme immobilière, leader de son marché. CERENICIMO a commercialisé ces dix dernières années plus de 22 000 logements et distribué près de 3 milliards d'euros d'actifs immobiliers, dont près de 430 M€ en 2009.

Contact Presse :

Galivel & Associés - Carol Galivel / Julien Michon - 01 41 05 02 02
21-23 rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - www.galivel.com