

*Nouvelle offre*

*Investir en loi PINEL puis basculer en location meublée (LMNP)*

# UNE NOUVELLE OFFRE INÉDITE SUR LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

Pinel<sup>2</sup>

PINEL<sup>2</sup>

*Investir en loi PINEL puis basculer en location meublée (LMNP)*



**Olivier TRIT**  
Secrétaire général CERENICIMO



**David REGIN**  
Responsable développement CERENICIMO

CERENICIMO

Document exclusivement réservé aux journalistes dans le cadre de la conférence de presse du mardi 5 novembre 2019.

Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.

Les informations présentées dans cette présentation peuvent comporter des analyses de marchés et des indications reflétant l'opinion de CERENICIMO et de ses dirigeants à un instant donné et sur un sujet et un contexte précis. Elles sont par conséquent susceptibles d'évoluer dans le temps.

De même, elle contient un exemple de simulation fourni à titre indicatif, sur la base de la législation et des conditions du marché de l'immobilier et/ou de l'investissement locatif en vigueur au jour de son édition. Les critères retenus pour élaborer la présente simulation (législation, marché, situation financière et patrimoniale), dont le loyer retenu, sont susceptibles d'évolution dans le temps. La présente simulation ne représente donc pas un engagement pour l'avenir mais seulement une hypothèse qui ne pourra se réaliser que dans le cas où les critères retenus resteraient inchangés.

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif. Toute représentation ou reproduction partielle est interdite.

# PLAN

Pinel<sup>2</sup>

▶ Le marché du Pinel en 2019

▶ Pinel<sup>2</sup>

Une offre Inédite sur le marché Immobilier  
Investir en loi PINEL puis basculer en location meublée (LMNP)

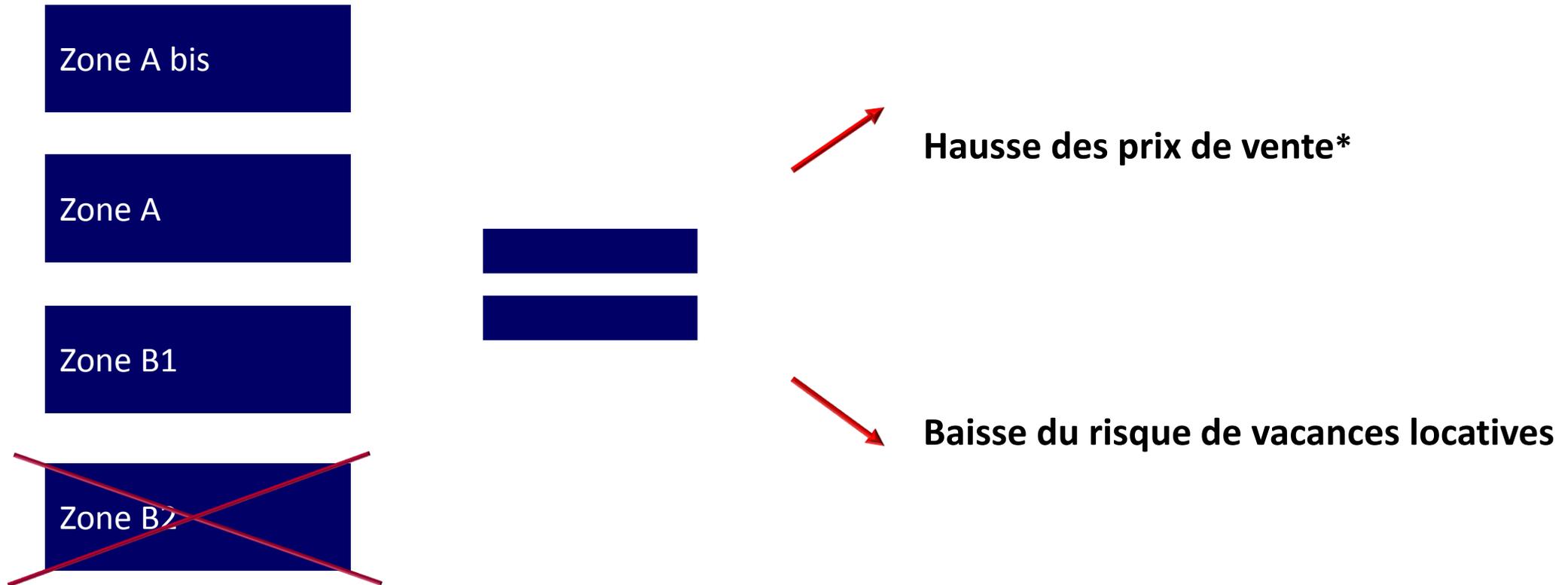
▶ Présentation résidence Elisa, Calvi  
1<sup>ère</sup> résidence éligible à l'offre Pinel<sup>2</sup>

# LE MARCHÉ DU PINEL EN 2019

Pinel<sup>2</sup>



# RECENTRAGE DES ZONES



\*également liée à la hausse du prix du foncier

# UNE PROBLÉMATIQUE DE SORTIE



Au terme de la défiscalisation :

Rendements locatifs nets de charge et de fiscalité très faibles



Pour l'acheteur en 2<sup>ème</sup> main : ni avantage fiscal, ni rentabilité

Majoritairement des achats en RP avec donc des tensions sur les prix



Des conditions de sorties défavorables

UNE OFFRE INÉDITE  
SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER

*Nouvelle offre*



## PINEL PUIS LMNP : LA SOLUTION FISCALE ET PATRIMONIALE OPTIMALE

Cette stratégie est simple et terriblement efficace puisqu'elle permet de profiter de l'intérêt fiscal procuré par la Loi PINEL, puis au moment de l'extinction de cet avantage, c'est à dire lorsque les revenus fonciers deviennent lourdement imposés, de profiter d'un changement de locataire pour basculer vers un nouveau régime fiscal de faveur, celui du LMNP.

## RÉDUCTION D'IMPÔTS PUIS AMORTISSEMENTS, MAIS PAS SEULEMENT !

En choisissant d'opter pour l'engagement de location meublée, votre client pourra conserver son bien à l'issue de la période de défiscalisation Pinel tout en bénéficiant d'une fiscalisation limitée sur les loyers.

Cette offre s'inscrit parfaitement dans l'air du temps puisqu'elle permet de coupler propriété et revenus complémentaires tout en dopant la rentabilité.

Pinel<sup>2</sup> c'est aussi la liberté de profiter de son bien meublé quand il n'est pas loué.

# CONSULTIM S'ENGAGE AVEC VOUS !

Pinel<sup>2</sup>

## UNE OFFRE « CLÉ EN MAIN »

À travers ses filiales **CERENICIMO**, **PROPERTIMO** et **EXPERTIM**, le Groupe CONSULTIM, acteur référent en immobilier d'investissement depuis près de 25 ans, s'engage et accompagne les professionnels du patrimoine et leurs clients sur toute la chaîne de valeurs de l'investissement. **La nouvelle offre Pinel<sup>2</sup> en est la parfaite illustration.**

CERENICIMO

**CERENICIMO** sélectionne des programmes éligibles en loi Pinel dont les logements ont un potentiel avéré\* en location meublée

- ▶ 53 700 LOTS VENDUS
- ▶ 745 RÉSIDENCES COMMERCIALISÉES
- ▶ 8,3 MD€ D'ACTIFS COLLECTÉS

PROPERTIMO  
UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE

**PROPERTIMO** pilote et gère l'ensemble de l'investissement (location nue et location meublée)

- ▶ 7 000 LOGEMENTS GÉRÉS DANS 77 RÉSIDENCES

EXPERTIM  
FIDUCIAIRE  
L'EXPERT-COMPTABLE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

**EXPERTIM** se charge de la gestion fiscale, sociale et comptable de l'investissement

- ▶ 15 000 CLIENTS
- ▶ 24 000 BIENS IMMOBILIERS SUIVIS
- ▶ 17,8/20 (NOTE MOYENNE ATTRIBUÉE DANS ÉTUDE DE SATISFACTION SUR PLUS DE 1500 CLIENTS)

\*Sur la base des études locatives réalisées pour chaque référencement. Etude réalisée au 30/09/2019 pour l'opération « Elisa » située à Calvi.

# POURQUOI TRANSFORMER LE BIEN EN LOCATION MEUBLÉE?

*Nouvelle offre*

Pinel <sup>2</sup>

## AVANTAGES

- ▶ Profiter des avantages fiscaux de la loi Pinel puis de la location meublée
- ▶ Opération encadrée et pilotée par Propertimo, spécialiste de la gestion en location meublée
- ▶ Profiter du développement du marché de la location meublée touristique
- ▶ Optimiser son investissement dans la durée

## EFFORT D'ÉPARGNE ET RENDEMENT

- ▶ Effort d'épargne réduit
- ▶ Hausse significative du taux de rendement de l'opération grâce à la fiscalité du LMNP

# POURQUOI PASSER L'ENSEMBLE DES LOGEMENTS EN LOCATION MEUBLÉE?

- ▶ Meilleure négociation de Propertimo avec ses partenaires.
- ▶ Optimisation du remplissage de la résidence (offre de logements variée et synergie des actions menées au service de la résidence : commerciales, marketing, etc)

CERENICIMO

# LES ÉTAPES OBLIGATOIRES POUR TRANSFORMER UN BIEN NU EN BIEN MEUBLE

*Nouvelle offre*

Pinel<sup>2</sup>

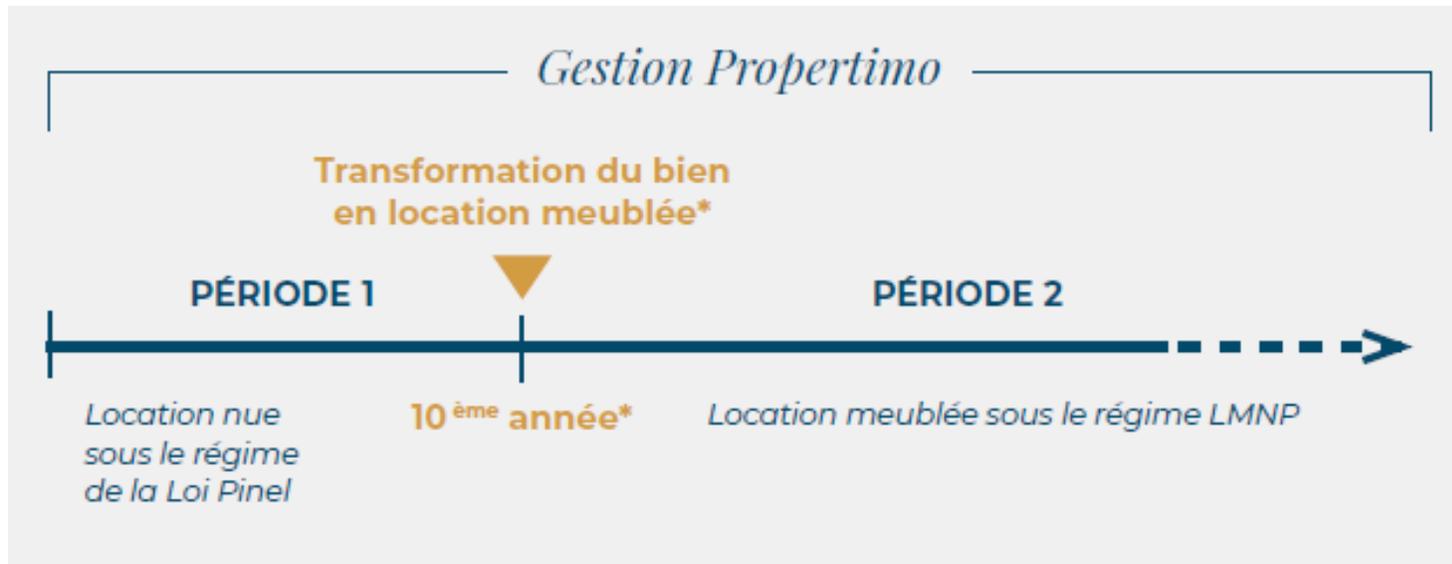


CERENICIMO

## SUR QUELLE DURÉE ?

Nouvelle offre

Pinel<sup>2</sup>



\* Après le départ du dernier locataire

## POURQUOI 9 ANS SOUS LE RÉGIME DE LA LOI PINEL?

- ▶ **LE RENDEMENT.** 9 ans, c'est le moment idéal pour optimiser l'opération.
- ▶ **LA LIQUIDITÉ.** En LMNP, pas d'engagement de conservation.
- ▶ **LA JOUISSANCE.** En LMNP, possibilité de profiter de son bien lorsqu'il n'est pas loué.

## Simulation



### SITUATION FISCALE

TMI : 30 %

### INVESTISSEMENT

Lot 20	T2 résidence Elisa à Calvi
Prix du bien immobilier	269 132 € TTC
Frais d'acte <sup>(1)</sup>	5 400 €
Frais de prêt <sup>(1)</sup>	3 900 €
Total investissement	278 432 € TTC
Financement	Emprunt 100 % à 20 ans au taux de 1,23 % avec ADI soit 1 mensualité de 1411 €
Mobilier	13 000 € TTC par apport personnel en 2030

### EXPLOITATION EN PINEL

Loyer annuel en 2030 <sup>(1)</sup>	<b>7 020 € TTC</b>
Charges courantes <sup>(1)</sup>	<b>1 445 € annuel</b> (honos de gestion et charges de copro non récupérables)
Taxe foncière <sup>(1)</sup>	<b>518 €</b>
Revalorisation loyers et charges <sup>(1)</sup>	<b>1,50 % annuel</b>

9 ans

10<sup>ème</sup> année

### EXPLOITATION LOCATION MEUBLÉE TOURISTIQUE

Loyer annuel en 2030 <sup>(1)</sup>	<b>14 760 € TTC</b>
Charges courantes <sup>(1)</sup>	<b>5 457 € annuel</b> (honos de gestion, charges de copropriété non récupérables, CFE, taxe de séjour et frais comptabilité)
Taxe foncière <sup>(1)</sup>	<b>601 €</b>
Revalorisation loyers et charges <sup>(1)</sup>	<b>1,50 % annuel</b>

11 ans

### *Synthèse de la simulation* *Pinel 9 ans puis location meublée*

Durée .....	20 ans
Économie d'impôt Pinel .....	49 416 €
TRI estimé <sup>(2)</sup> .....	6,30 %
Gain net* .....	120 861 €
Effort d'épargne mensuel moyen .....	565 €

\* Ensemble des recettes – ensemble des dépenses.

# PROPERTIMO À VOS CÔTÉS DURANT TOUTE LA DURÉE DE L'INVESTISSEMENT

Nouvelle offre

Pinel<sup>2</sup>



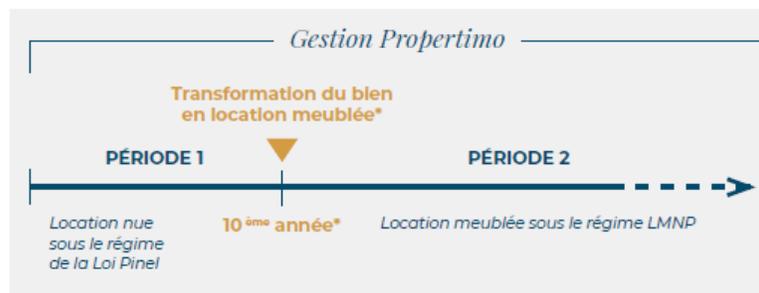
## LA GESTION DE A À Z\*

PROPERTIMO, spécialiste de l'administration de biens, accompagne les investisseurs souhaitant bénéficier des avantages du dispositif PINEL<sup>2</sup>.

PROPERTIMO vous assure la gestion locative opérationnelle à toutes les étapes de votre investissement :

- ▶ Gestion du bien en Pinel
- ▶ Pilotage du passage en location meublée
- ▶ Gestion du bien en LMNP

\* Pour plus d'informations sur les missions de PROPERTIMO en gestion locative, se référer aux mandats de gestion locative proposés par PROPERTIMO.



- ▶ Recherche de locataires  
PROPERTIMO met en œuvre la location ou la relocation du bien : annonces commerciales print et web sur sites spécialisés, partenariats avec des agences locales, etc.
- ▶ Rédaction des baux
- ▶ Gestion des loyers et des charges, édition des comptes
- ▶ Gestion de la conciergerie entre les changements de locataires  
Etats des lieux entrée/sortie, gestion des travaux éventuels, accueil, ménage, etc
- ▶ Pilotage des démarches administratives liées à l'activité de meublé de tourisme avec le cabinet comptable
- ▶ Proposition d'équipements et installation du mobilier pour passer en meublé
- ▶ Possibilité de représentation aux Assemblées Générales de copropriété

RÉSIDENCE PINEL<sup>2</sup>  
ELISA – CALVI (20)



## Résidence Elisa, 1<sup>ère</sup> résidence éligible à l'offre Pinel2



### Localisation

- A Calvi en Corse, à 150 mètres de la plage
- A 1 km du centre-ville (14m minutes à pieds)
- A proximité de toutes les commodités
- A 14 min à pieds de la gare et 10 min en voiture de l'aéroport de Calvi



### Valorisation patrimoniale

- Prix immobilier : 5 082 € TTC /m<sup>2</sup> hors mobilier <sup>(1)</sup>
- A partir de 184 232 € TTC <sup>(2)</sup>
- Livraison 1er trimestre 2021
- En Zone B1



### Une offre **inédite** sur le marché de l'immobilier

- Investir en loi Pinel et basculer en location meublée
- 1<sup>ère</sup> résidence bénéficiant de l'offre Pinel<sup>2</sup>

<sup>(1)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt, hors mobilier, hors parking. <sup>(2)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt, hors mobilier, avec parking.

En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement Pinel. Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.



Située au nord-ouest de la Corse, dans la région nommée « la Balagne »

Les Chiffres Clés :

- 6411 habitants
- 16 600 lits touristiques marchands, soit 12 % de l'offre régionale, elle est d'ailleurs le point de départ du GR20.
- 55 % du parc de logements sont des résidences secondaires.
- 1 aéroport : à 10 minutes de Calvi et à 4h de Bonifacio.



# LA RESIDENCE : LE PROJET



# LA RESIDENCE : LE PROJET 3D



Pinel <sup>2</sup>

CERENICIMO

# LA RESIDENCE : LE PROJET 3D

Pinel <sup>2</sup>



- Une résidence de 46 lots dont **20 lots Cerenicimo**
- 20 lots du T1 au T3 avec terrasses privatives
- Surfaces : 38,74 m<sup>2</sup> à 67,03 m<sup>2</sup>
- Livraison prévisionnelle 1<sup>er</sup> trimestre 2021.
- En Zone B1

CERENICIMO

# LA RESIDENCE : LE PROJET 3D



# LA RESIDENCE : LE PROJET 3D



# LA RESIDENCE : LE PROJET 3D



# TYPOLOGIES DES LOTS

Type	Nombre de lots	Surface habitable <sup>(1)</sup>	Prix de vente TTC <sup>(2)</sup>
T1	2	De 38,74 à 39,38 m <sup>2</sup>	De 184 232 € à 222 932 €
T2	12	De 48,68 à 52,75 m <sup>2</sup>	De 226 932 € à 317 732 €
T3	6	De 62,11 à 67,03 m <sup>2</sup>	De 279 032 € à 372 432 €

# TRAVAUX DÉJÀ EN COURS : *Photos du 24 septembre 2019*

Pinel <sup>2</sup>



CERENICIMO

*\* Photos non contractuelles*

# LE PROMOTEUR : PROMOCEAN



## PROMOCEAN dans 10 ans :

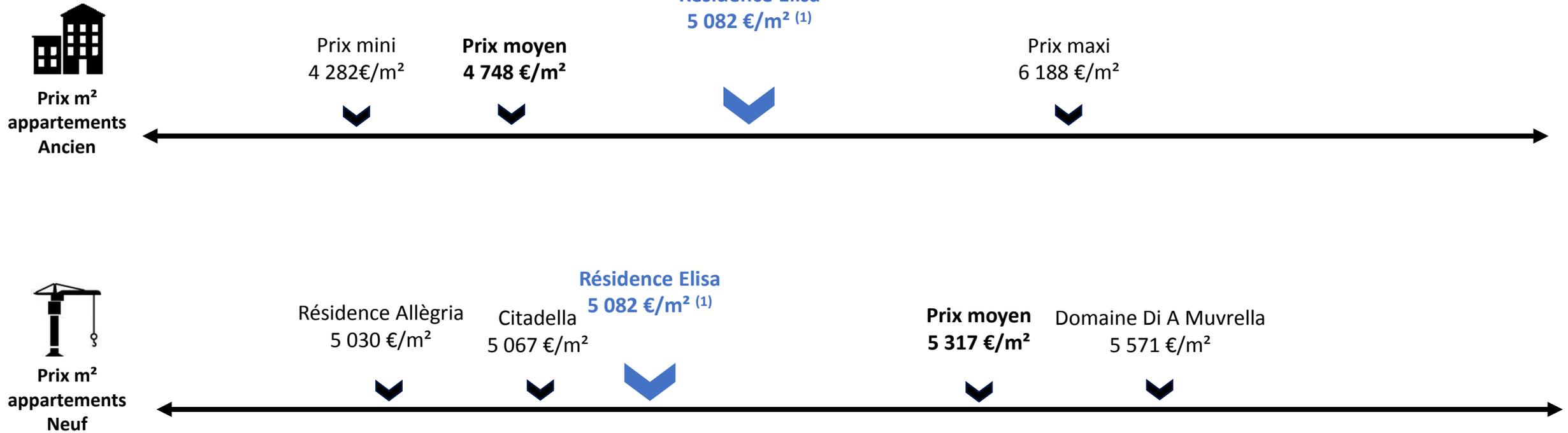
Je souhaite que le groupe PROMOCEAN atteigne 100 millions d'euros de chiffre d'affaire d'ici 2020. Mon plus grand souhait étant d'être côté sur le second marché de la bourse. Un défi que je souhaite relever au côté de mon fils Benjamin Gernigon, futur repreneur du groupe PROMOCEAN.

*Lionel Gernigon, Président du groupe PROMOCEAN*



- Une entreprise familiale fondée en 1991 à **Pornichet**
- **Membre de la Fédération des Promoteurs Immobiliers**, et spécialisée dans les programmes immobiliers de standing, Promocean allie recherche architecturale et qualité des équipements.
- **100 programmes réalisés**
- **638 logements réalisés** par Promocean en 2017

# ETUDE IMMOBILIERE





Moyenne location T2 : 645 €/mois



Moyenne location T3 : 891 €/mois



## A RETENIR

- **Une nouvelle Offre Pinel<sup>2</sup>** : investir en loi Pinel puis basculer en location meublée
- **Un emplacement attractif à 150 mètres de la Plage** au cœur de Calvi
- A partir de **184 232 € TTC** <sup>(1)</sup>
- Livraison prévisionnelle au **1<sup>er</sup> trimestre 2021**

<sup>(1)</sup> Hors frais de notaire et frais de prêt, hors mobilier, avec parking.

En cas de défaillance du gestionnaire et/ou d'aléas du marché, il existe un risque d'impayé et, le cas échéant, d'ouverture de procédure collective susceptible d'affecter la rentabilité de l'investissement Pinel. Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.

## QUESTIONS & RÉPONSES

*Nouvelle offre*





## MERCI POUR VOTRE ATTENTION

Document exclusivement réservé aux journalistes dans le cadre de la conférence de presse du mardi 5 novembre 2019.

Le non-respect des engagements de location et de la durée minimale de mise en location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales PINEL.

Les informations présentées dans cette présentation peuvent comporter des analyses de marchés et des indications reflétant l'opinion de CERENICIMO et de ses dirigeants à un instant donné et sur un sujet et un contexte précis. Elles sont par conséquent susceptibles d'évoluer dans le temps.

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, Une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et la situation personnelle et financière des acquéreurs potentiels étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

CERENICIMO SAS au capital de 315 800 euros - 401 206 305 RCS de NANTES Activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce - Carte professionnelle n° CPI 4401 2016 000 004 106 délivrée par la CCI de Nantes-Saint Nazaire - Garantie financière QBE INSURANCE EUROPE LIMITED, 110 Esplanade du Général de Gaulle, Cœur Défense, Tour A, 92931 Paris La Défense CEDEX - Groupe CONSULTIM FINANCE SAS au capital de 2 064 446 euros. Toute représentation ou reproduction partielle est interdite.

## CONTACT PRESSE

Galivel & Associés - Carol Galivel

Tél : 01 41 05 02 02 - Fax : 01 41 05 02 03

Email : [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)

Adresse : 21-23, rue Klock - 92110 Clichy

[www.galivel.com](http://www.galivel.com)

