

Le Congrès Inaugural de Cerenicimo rassemble plus de 500 Professionnels du Patrimoine.

Près de cinq cents personnes se sont retrouvées le 10 janvier 2013 à Paris pour le Congrès Inaugural de Cerenicimo avec, pour invité principal, l'ancien Premier ministre, Michel Rocard. Se sont également succédés à la tribune Frédéric Dabi, Directeur Adjoint de l'IFOP, Jean-Louis Le Boulc'h, avocat fiscaliste, cabinet AGIKA' et Benjamin Nicaise, Président de CERENICIMO.

Michel Rocard pessimiste quant aux perspectives de croissance en 2013

Invité à livrer son analyse du contexte macroéconomique, l'ancien Premier ministre a déclaré qu'il ne croyait pas à un retour de la croissance en 2013 et a mis en exergue certains des maux à l'origine de cette analyse particulièrement sombre :

- Un marché de l'emploi en berne avec un taux de chômage atteignant les 10 %
- Une sphère de la finance privée aussi omniprésente que déconnectée de l'économie réelle, notamment à l'origine de la crise financière de 2008
- Des finances publiques exsangues et des Etats à la limite de la faillite. La Grèce est à ce titre un cas emblématique, mais la soutenabilité du modèle de développement par la dette des Etats-Unis a également été pointée du doigt
- Une chute sans précédent de la productivité française
- Une modification des équilibres économiques mondiaux
- Une coopération internationale en panne et la fin d'un certain « vouloir vivre ensemble »
- Une pollution massive faisant peser un risque majeur pour l'humanité

Au delà du terme « crise » couramment appliqué à la situation que nous traversons, l'ancien Premier Ministre voit plutôt « océan de mutations » mettant en évidence la nature plurielle et structurelle des difficultés actuelles. Par ailleurs, selon Michel Rocard, « la non-compréhension de ce qui se passe est au cœur de nos difficultés », préconisant en conséquence un exercice collectif de compréhension de la crise, afin de pouvoir ensuite redéfinir de nouveaux équilibres.

Sur les questions fiscales, Michel Rocard a rappelé qu'il fut hostile à la loi TEPA qu'il considère comme une insulte envers ceux qui gagnent peu. Il a également précisé désapprouver la création d'une taxation des revenus à 75 %, car « il ne faut pas chercher la vengeance fiscale ».

L'ancien Premier Ministre s'est par ailleurs exprimé brièvement sur les retraites, dossier jugé complexe et particulièrement illisible. Il juge l'état du système français « dramatique » et s'avoue particulièrement inquiet sur l'équilibre financier du système. Il a ainsi rappelé que, pour sauver les retraites, un préalable s'impose : une baisse du chômage, car un chômeur de moins est un cotisant de plus.

Une taxation renforcée des revenus, mais une « sanctuarisation du LMNP »

Traçant les grandes lignes de la Loi de Finances pour 2013, l'avocat Jean-Louis le Boulc'h (AGIKA') a insisté sur le changement majeur que constitue l'alignement de la taxation des revenus du capital sur ceux du travail. Il a ensuite dressé un panorama des rares incitations fiscales encore présentes dans la Loi de Finances 2013 :

- La loi Duflot en faveur de l'investissement locatif (succédant au dispositif Scellier) a fait l'objet d'une présentation et d'une analyse détaillée. Le constat établi est plutôt pessimiste quant à la capacité de cette mesure à remplir ses objectifs (création de 500 000 logements, dont 150 000 sociaux) et à attirer les investisseurs. Avec des plafonds de loyers et de ressources plus bas, une coloration sociale plus marquée, des rendements immobiliers dégradés et une prime fiscale peu attractive, le succès du dispositif est loin d'être acquis.
- La prorogation du dispositif Censi-Bouvard jusqu'en 2016 a ensuite été évoquée. Cette mesure permet aux investisseurs d'obtenir une réduction d'impôt de 11 % de l'investissement, mais au-delà « l'intérêt principal est qu'elle aboutit à sanctuariser le régime du Loueur en Meublé Non Professionnel », a déclaré Jean-Louis Le Boulc'h. En effet, la réduction d'impôt étant confortée, il n'a pas vocation à être remis en cause.

Contact presse

Galivel & Associés - Carol Galivel/Julien Michon - 01 41 05 02 02

Ces rares incitations fiscales s'inscrivent dans un contexte modifié, celui des nouvelles règles de plafonnement des niches. Le plafond précédemment fixé à 18 000 €, a ainsi été ramené à 10 000 €. La conclusion est sans appel selon Jean-Louis Le Boulc'h : face à des incitations fiscales moins attractives et la fin de l'ère de la défiscalisation, le contribuable a de plus en plus intérêt à rechercher des revenus non fiscalisés. Le statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) (régime des amortissements) s'impose, selon lui, comme l'une des rares sphères préservées du durcissement fiscal actuel.

Les comportements d'épargne des Français décryptés par IFOP pour Cerenicimo

Frédéric Dabi, Directeur Adjoint de l'IFOP, a ensuite présenté les principales conclusions de l'enquête IFOP CERENICIMO sur les attentes des Français en matière d'investissement. La crise économique est très largement ressentie par une majorité de répondants et les perspectives sont plutôt sombres. Ces derniers anticipent ainsi une augmentation de l'inflation. 81 % des personnes interrogées craignent une hausse des prix au cours des 3 prochaines années. Sur le terrain des retraites, les conclusions ne sont guère plus positives : 80 % pensent que les pensions de retraite seront inexistantes ou insuffisantes. Face à ce constat, la prudence est de mise et 66 % placent la sécurisation du patrimoine investi en 1^{er} critère de sélection d'un investissement et affirment privilégier une gestion en bon père de famille. A ce titre, les actifs réels sont plébiscités : 84 % estiment que l'immobilier est une valeur refuge et 90 % se disent satisfaits du placement immobilier. Cependant certaines solutions, pourtant performantes à l'image du LMNP restent très largement méconnues des investisseurs : 70 % des personnes interrogées avouent de pas connaître le principe des amortissements dans le cadre de l'immobilier géré.

(Enquête IFOP, réalisée en novembre 2012 auprès de 402 personnes)

L'analyse de Benjamin Nicaise

En conclusion, le président de Cerenicimo, Benjamin Nicaise, a indiqué que, face à l'accroissement de la pression fiscale, les épargnants ont intérêt à privilégier des solutions offrant des rendements et des revenus non fiscalisés, comme le permet la Location Meublée. Ainsi, la volonté des épargnants de se constituer des placements procurant des revenus complémentaires doit conduire les Professionnels du Patrimoine à privilégier les produits de rendement. Le régime du LMNP présente à ce titre de nombreux atouts et s'impose comme l'une des rares solutions performantes encore disponibles pour les investisseurs.

Cerenicimo en bref...

Créée en 1995, Cerenicimo, aujourd'hui leader sur ce marché, est la plus ancienne plate-forme immobilière, L'entreprise compte aujourd'hui un effectif de 100 salariés. Cerenicimo a commercialisé ces dix dernières années plus de 35 000 logements pour un volume de 4,6 milliards d'euros. Elle propose aux Professionnels du Patrimoine une gamme de supports d'investissement diversifiée et rigoureusement sélectionnée : immobilier géré (LMP-LMNP Censi Bouvard), locatif résidentiel. En complément, Cerenicimo assure à ses partenaires des formations, une assistance technique, fiscale et juridique et leur fournit des supports marketing et commerciaux. Cerenicimo et Cerenicimo Asset, dédiée à la revente de l'immobilier géré, sont des filiales de Consultim Finance (SAS au capital de 2.5 M€ détenu par IBN Gestion et 3i).

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