

# 100% Spécialistes



www.cifnord.com  
CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE  
NORD

0800 59 00 62

appel gratuit depuis un poste fixe

4<sup>e</sup> trimestre 2011

## BAROMÈTRE



### AOÛT 2011

**FOCUS SUR LA COMMERCIALISATION DE LOGEMENTS NEUFS :** la tendance est plutôt à la baisse au 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

Au deuxième trimestre 2011, près de 23 200 logements ont été vendus. Les ventes sont inférieures de 22,6% à celles du deuxième trimestre 2010. Les ventes de logements en immeubles collectifs ont baissé de 21,8% et celles de maisons de 28,5% par rapport au deuxième trimestre de l'an dernier. Sur les quatre derniers trimestres, le nombre de ventes s'élève à 104 500 soit 5,1% de moins qu'au cours des quatre trimestres précédents.

Sur la même période de référence, le délai moyen d'écoulement passe de 7 mois à plus de 8 mois et demi pour les logements collectifs et de 8 mois et demi à un peu plus de 11 mois pour les logements individuels.

Au deuxième trimestre 2011, le prix moyen au mètre carré des logements en immeubles collectifs est supérieur de 7,7% à ce qu'il était au deuxième trimestre 2010. Dans l'individuel, le prix moyen du lot s'est accru de 1,8%.


**Source :** commissariat général au développement durable – Août 2011

## « 100 JOURS CLÉS » POUR LE MARCHÉ 2011

**E**n juillet 2011, l'indicateur synthétique FNAIM-IFOP du moral des ménages vis-à-vis de l'immobilier montrait quelques signes de faiblesse. La perception des ménages de réaliser de bonnes affaires en matière d'immobilier affiche un score légèrement en baisse. Pour autant, que ce soit pour un projet résidentiel ou dans le cadre d'un investissement locatif, ces 100 derniers jours de l'année permettent encore de saisir toutes les opportunités d'aides à l'acquisition de l'année 2011.

**ENSEMBLE, PARCE QUE NOUS SOMMES LES PRINCIPAUX ANIMATEURS DE NOTRE MARCHÉ, NOUS DEVONS INCITER NOS CLIENTS À CONCRÉTISER LEUR PROJET EN 2011.**

En 2012 certains des dispositifs concernant l'investissement locatif seront modifiés et la tendance étant à l'économie, des ajustements sur l'aide à la première accession sont également inévitables. Sur ce dernier trimestre 2011 les taux demeureront très attractifs avec des prix de l'immobilier qui tendent à se stabiliser. Il y a donc de réelles opportunités à saisir avant la fin de l'année pour les ménages.

Sur les six premiers mois de l'année, 200.000 ménages français ont eu accès au PTZ + . Le nouveau prêt à taux zéro, désormais accessible sans condition de ressources, est donc un véritable catalyseur pour notre marché ; là

**2011 LE CRÉDIT LIBRE**

du 13 septembre au 23 décembre 2011

Les **100 JOURS CLÉS**

**Gagnez 150 €\***  
en parrainant vos proches

33 agences proches de vous dans le Nord - Pas-de-Calais et en Picardie-Champagne-Ardenne

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE NORD

**0800 59 00 62**  
appel gratuit depuis un poste fixe

www.cifnord.com

encore, ensemble, nous devons être un relais auprès de nos clients pour toutes les informations relatives aux incitations à l'acquisition.

Parce que cette fin d'année est capitale, nous dynamisons ce dernier trimestre 2011 en créant : « LES 100 JOURS CLÉS ». Tous nos spécialistes sont mobilisés pour étudier les projets de vos clients avec des solutions adaptées à chaque famille.

Enfin, l'automne sera l'occasion pour votre responsable commercial de vous communiquer les conditions de participation et de dotations de notre nouveau challenge : « Les clés qui vous ouvrent le monde ». Alors, à suivre... ■



## LE PARC IMMOBILIER PASSE AU VERT

Construction de logements à faible consommation, affichage obligatoire de la qualité thermique dans les annonces immobilières... La performance énergétique des logements est devenue une priorité pour économiser l'énergie. L'amélioration thermique constitue l'un des axes forts du Grenelle Environnement. Ce dernier a notamment pour objectif de réduire de 38% les consommations d'énergie dans l'habitat d'ici à 2020. L'habitat ancien constitue l'une des principales cibles. Il est ainsi prévu de rénover 400 000 logements par an à compter de 2013 et de réaliser des travaux d'amélioration thermique dans quelque 800 000 logements sociaux d'ici à 2020. Pour atteindre ces objectifs, le Grenelle a mis en place ou renforcé plusieurs aides financières. Dans le neuf, il prévoit la généralisation des « bâtiments basse consommation » d'ici à 2012 et « à énergie positive » (logement qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme) à l'horizon 2020.

**Source :** Portail du gouvernement  
juin 2011-08-31

## LE LABEL BBC EN QUELQUES CHIFFRES

En moins d'un an, de mai 2010 à février 2011, le nombre de logements labellisés BBC-Effinergie cumulés est passé de 557 à 2324 sur le segment des maisons individuelles soit une hausse de 317%.

Les logements collectifs sont passés de 1301 à 4324 logements, soit une hausse de 232% entre mai 2010 et février 2011.

**Source :** Greenunivers mars 2011

## L'info en plus

**Retrouvez vos spécialistes en crédit immobilier sur les salons à venir :**

**Salon de l'Habitat facile et durable de Dunkerque** du 30 septembre au 2 octobre 2011

**Salon Amenago d'Amiens** du 14 au 16 octobre 2011

**Salon de la Maison de Château-Thierry** 19 et 20 novembre 2011

### ATTENTION

**Annulation par les organisateurs du salon de Compiègne** initialement prévu les 1<sup>er</sup> et 2 octobre 2011.

# Le prêt rendez-vous du Crédit Immobilier de France Nord



par : **Laurent DAMBLIN**  
Directeur de secteur



**L**e prêt rendez-vous est à la fois une solution simple, souple, sécurisante et évolutive, qui s'adresse à une clientèle attachée à la compétitivité de son prêt ainsi qu'à son pilotage à la demande.

Ce prêt leur permet de bénéficier d'une première période à taux fixe initial compétitif, à l'issue de celle-ci le client pourra piloter son prêt comme il l'entend, à savoir :

- Soit repartir pour la même période à taux fixe,
- Soit passer de manière définitive à taux fixe,
- Soit opter pour le taux révisable en fonction des opportunités de marché.

Ce prêt étant un prêt immobilier non réglementé, il ouvre droit à tout type de financement immobilier (neuf, ancien, locatif, secondaire, rachat de prêt immobilier avec une partie conso < 20 %, VEFA...), le tout avec ou sans apport.

## CE PRÊT BÉNÉFICIE DE NOMBREUX AVANTAGES

- L'avantage construction qui permet au client de ne pas payer d'intérêts intercalaires durant tout le temps de la construction dans le neuf ou durant les travaux dans l'ancien.
- La possibilité pour le client de différer les 6 premières échéances de son prêt.
- Le lissage, lui permettant à la fois d'optimiser son enveloppe de financement

et de payer la même mensualité du début à la fin de son prêt tout en tenant compte des prêts en cours.

- Moduler les échéances de son prêt à la hausse comme à la baisse afin de coller au plus près des préoccupations et des événements de vie du client.
- Une souplesse de trésorerie puisque le client peut reporter jusqu'à 6 mensualités durant la vie du prêt, dont 3 maximum sur 12 mois.

Ce prêt à taux mixte sur des durées longues (jusqu'à 30 ans) permet donc de démarrer sur une première période de 3, 5, 7 ou 10 ans fixe qui sécurise le budget client.

Nous proposons un prêt vous offrant la sécurité du taux fixe au démarrage du prêt et la souplesse du taux variable par la suite.

Concernant l'investisseur, il bénéficie d'un avantage construction, de la modulation, du report des 6 mensualités dans la vie du prêt. Ceci représente une souplesse supplémentaire lors des changements de locataires. Il bénéficie également de l'avantage investisseur. Cette option consiste en un report de 12 mois au cours desquels le client ne rembourse que les intérêts et l'assurance, afin de trouver son premier locataire dans des conditions de remboursement optimales. ■

# Société Civile Immobilière

## savoir poser le problème



La Société Civile Immobilière (SCI) est une société civile (instituée par deux ou plusieurs personnes) dont l'actif est constitué de biens immobiliers. Les modalités de gestion et de fonctionnement de la SCI sont relativement souples et permettent de s'adapter à des situations multiples et variées.

### A QUOI PEUT-ELLE SERVIR ?

La SCI peut être utilisée pour de nombreux objectifs différents :

- transmettre de façon anticipée un bien immobilier à ses héritiers par exemple ;
- faciliter la transmission en cas de décès ;
- modifier les conséquences d'un régime matrimonial ;
- isoler un patrimoine immobilier, c'est à dire séparer les locaux de l'activité professionnelle ;
- acheter des biens immobiliers en commun ;
- protéger le concubin ou le partenaire pacsé ;
- protéger un enfant handicapé.

### LES CRITÈRES DE CHOIX D'UNE SCI

Si la constitution d'une SCI présente de nombreux intérêts, elle n'est pas pour autant la solution idéale pour toutes les situations.

Les principales questions à se poser lors de la constitution d'une SCI sont : l'objectif des éventuels associés, la durée d'existence prévue et enfin les modalités de sortie.

### LES PARAMÈTRES À PRENDRE EN COMPTE LORS DE LA CRÉATION

Les futurs associés vont devoir se mettre d'accord entre autres sur :

- le montant et la nature de leurs apports, le montant du capital ;
- la rédaction des statuts ;
- le mode de gestion et le choix du gérant ;
- les conséquences fiscales de la cession et de la transmission des parts sociales.

Quel que soit l'objectif visé lors de la création d'une SCI, il est important de prendre le temps de la réflexion avant de se lancer dans le projet afin de s'assurer que c'est la solution la mieux adaptée. ■



## L'assurance décès-invalidité : indispensable pour protéger l'emprunteur et sa famille

### DÉFINITION

L'assurance décès-invalidité désigne, dans le langage bancaire courant, le contrat d'assurance permettant à l'assuré (le plus souvent l'emprunteur lui-même), en cas de sinistre, de percevoir un capital versé par l'assureur ou de voir tout ou partie de ses échéances de prêt prises en charge par l'assureur. Cette assurance décès-invalidité, appelée également assurance-emprunteur, vise donc à protéger l'emprunteur et indirectement sa famille, en cas d'évènement grave.

### COMMENT ELLE FONCTIONNE ?

L'assurance emprunteur permet en effet que tout ou partie du capital restant dû au titre du prêt soit pris en charge

par l'assureur, en cas de décès ou de perte totale et irréversible d'autonomie de l'emprunteur. L'assureur peut aussi se substituer à l'emprunteur, en payant tout ou partie des mensualités à sa place, tant que l'assuré est dans l'impossibilité médicale d'exercer son activité professionnelle et qu'il doit faire face à une baisse conséquente de ses revenus\*. L'assurance emprunteur permet donc d'éviter que des difficultés financières liées à l'opération immobilière ne viennent s'ajouter à une situation douloureuse.

### L'ASSURANCE «DI» AU CIF NORD

Mais toutes les assurances emprunteurs proposées par les assureurs ne se valent pas... Depuis plus de trente ans,

le Crédit Immobilier de France travaille avec son partenaire, CNP Assurances, pour proposer à ses emprunteurs des contrats d'assurance offrant une sécurité maximale et adaptés à la situation de chaque assuré.


Ce contrat propose des garanties larges, claires et précises, avec un niveau d'exclusion parmi les plus faibles du marché. Les prestations proposées par ce contrat sont garanties sur toute la durée du prêt, et quel que soit l'évolution de l'état de santé de l'assuré.

Les tarifs proposés varient en fonction de l'âge de l'assuré et sont très compétitifs compte tenu du niveau de garanties apporté à l'assuré.

\* Le versement des prestations est subordonné à un certain nombre de critères. Il convient de se reporter à la notice d'assurance qui a seule valeur juridique. L'assurance décès - invalidité est un contrat souscrit auprès de CNP Assurances (Société Anonyme au capital de 594 151 292 euros - Siège Social : 4, place Raoul Dautry - 75716 PARIS Cedex 15 - 341 737 062 RCS Paris. CNP I.A.M. - Société Anonyme au capital de 30 500 000 euros - Siège Social : 4, place Raoul Dautry - 75716 PARIS Cedex 15 - 383 024 189 RCS Paris. Entreprises régies par le Code des assurances) par les sociétés affiliées au réseau Crédit Immobilier de France Développement dont la liste est disponible sur le site [www.creditimmobilierdefrance.fr](http://www.creditimmobilierdefrance.fr) et proposé à leurs clients dans le cadre d'un prêt immobilier. Sous réserve d'acceptation du dossier de financement par le prêteur. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente du bien immobilier est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.

# Plan de rigueur l'immobilier impacté



**B**eaucoup de professionnels craignaient pour le marché immobilier de fortes baisses des aides. Apparemment il n'y aura pas de restrictions ou de suppression du PTZ +  dans le cadre de l'achat de votre résidence principale. En revanche, certaines des nouvelles dispositions annoncées par le 1<sup>er</sup> Ministre le 24 août dernier impactent les ménages ayant opté pour l'investissement locatif.

## DURCISSEMENT DES TAXES SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

Si les plus-values immobilières sur les résidences principales restent exonérées d'impôt pour l'instant, l'imposition sur les plus-values immobilières hors résidence

principale a été modifiée. La réforme s'applique aux actes de vente signés après le 1<sup>er</sup> février 2012. Après cette date, la taxe sur la plus-value sera de 32,5 % au lieu de 31,3 % actuellement, avec une exonération après 30 ans de détention au lieu de 15. L'abattement sera de 2 % par an entre la 6<sup>e</sup> et la 16<sup>e</sup> année de détention, puis de 4 % de la 17<sup>e</sup> à la 23<sup>e</sup> année. Au-delà, il sera de 8 % chaque année.

## LES NICHES FISCALES, DONT « LE SCELLIER », VONT SUBIR UN NOUVEAU COUP DE RABOT DE 10 % DÈS 2012.

François Fillon a également annoncé que les niches fiscales qui avaient subi

# Les NEWS du réseau

Ce trimestre, nous faisons un focus sur le secteur Flandres Artois. En effet, l'agence d'Hazebrouck a déménagé le 29 août dernier. Vous pouvez donc désormais retrouver toute l'équipe commerciale dans une toute nouvelle agence au 23, boulevard Lemire.



un coup de rabot de 10 % récemment allaient de nouveau subir une baisse de 10 % dès 2012.

Si vous envisagez de réaliser un investissement immobilier défiscalisé, il peut être judicieux de le faire avant la fin de l'année.

## PAS D'AUGMENTATION DE LA TVA SUR LA CONSTRUCTION ET LES TRAVAUX

Les constructeurs et tous les employés du bâtiment craignaient également une hausse de la TVA sur la construction et sur les travaux. Ils peuvent être rassurés : pour le moment le gouvernement ne touchera pas à la TVA sur l'immobilier. ■

**2011**  
LE CRÉDIT LIBRE



**libérez votre projet immobilier !**  
avec le **crédit libre** disponible sur  
**CIFNORD.COM**

SUR CIFNORD.COM LES SPÉCIALISTES FONT LEUR TÉLÉ

## 33 agences proches de vous dans le Nord - Pas-de-Calais et en Picardie-Champagne-Ardenne

Prêteur : Crédit Immobilier de France Nord - SA au capital de 68 001 580 euros - RCS LILLE 391 464 591 - 7, rue de Tenremonde - BP9 - 59005 Lille cedex. Prêt immobilier aux particuliers pour l'acquisition, la rénovation ou la construction du logement. L'emprunteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours. La vente est subordonnée à l'obtention du prêt. Si celui-ci n'est pas obtenu, le vendeur doit lui rembourser les sommes versées.

\*Sous réserve d'acceptation du dossier par le prêteur.



CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE  
NORD

0800 59 00 62  
appel gratuit depuis un poste fixe

WWW.CIFNORD.COM