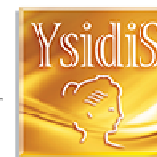




ALCYOM
INGÉNIERIE FINANCIÈRE ET FISCALE

Distribué en
exclusivité par



certifié



MARTINIQUE PLAISANCE 2016



SAS PLAISANCE 2015 SEMAG

ACQUISITION DE 87 LOGEMENTS SOCIAUX (80 LLS ET 7 LLTS)

**Programme d'investissement 2016 en Loi Girardin Art. 199 Undecies C du C.G.I.
Soumis au plafond global des niches fiscales 2015 : 18.000 €**

© STAR INVEST 2016 • Document déposé chez Fidéalisis



SOMMAIRE

PRÉAMBULE : LA LOI GIRARDIN	2	LE SCHÉMA JURIDIQUE ET FINANCIER	7
LE BILAN SIMPLIFIÉ	3	Le cadre juridique	7
LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS	4	Le financement	7
Description du programme	4	L'exploitation	7
L'environnement économique du programme.....	4	Les promesses irrévocables d'achat et de vente	7
L'exploitant du programme	4	La fiscalité.....	7
LA SAS PLAISANCE 2015	6	LA PRÉSENTATION SCHÉMATIQUE	8
		LES INVESTISSEURS	9
		Les associés de la SAS.....	9
		L'apport en capital et en compte courant.....	9
		Les engagements.....	9
		L'avantage fiscal	9
		Facteur de risques	9
		L'assistance tranquillité.....	9
		En conclusion	9



Distributeur de produits financiers, avec ou sans levier fiscal, proposés et sélectionnés par le Groupe STAR INVEST, YSIDIS a l'exclusivité de la diffusion des produits ALCYOM, signataire de la charte de déontologie prévue au décret n° 2015-149 du 10 février 2015.

Fortement attaché à la qualité de ses services, YSIDIS est certifié AFAQ ISO 9001.

PRÉAMBULE

LA LOI GIRARDIN

L'article 199 undecies C du Code général des impôts permet à l'associé d'une Société par Actions Simplifiées (SAS) de réduire son impôt sur le revenu proportionnellement au prix de revient des investissements que la SAS réalise Outre-mer et au prorata de ses droits dans la SAS.

Les dispositions de cet article sont issues de la Loi pour le développement économique des Outre-mer (LODEOM) du 27 mai 2009 et visent à favoriser les investissements réalisés dans le secteur de l'immobilier social.

EXEMPLE

Un investisseur souhaite réduire de 2.272 € son impôt relatif aux revenus de 2016.

Dans cette hypothèse, il verse 2.000 € en 2016 (88% de la réduction d'impôt visée), afin de souscrire, par exemple, 0.1% du capital d'une SAS, laquelle acquiert ou fait construire Outre-mer des logements neufs générant 2.272.000 € de réduction d'impôt.

Sa participation permet à l'investisseur de bénéficier d'une réduction d'impôt, au prorata de ses droits dans la SAS, de 2.272 € (0.1% x 2.272.000 €).

Le gain de l'investisseur est égal à l'économie d'impôt réalisée grâce à cette réduction, diminué de son apport à la SAS qu'il doit abandonner dans l'opération, soit :

$$\begin{aligned} & 2.272 \text{ (économie d'impôt)} - 2.000 \text{ (apport)} \\ & \text{constaté lors du paiement de l'impôt en 2017} \\ & = \text{un gain net de } 272 \text{ €} \end{aligned}$$

Les conditions pour bénéficier de cette réduction d'impôt sont :

- › la location des logements nus dans les 6 mois de leur achèvement ou de leur acquisition, et pour une durée minimum de 5 ans, à un organisme HLM (ou tout organisme agréé),
- › la conservation des actions de la SAS pendant 5 ans minimum à compter de l'achèvement des fondations des logements,
- › la sous-location des logements par cet organisme HLM (ou agréé) à des personnes physiques qui en font leur résidence principale, dans le respect des plafonds de loyers et de ressources prévus.

Pendant ce délai de 5 ans, le bien est loué à un organisme qui en assume toutes les charges. Cette location permet de rembourser les sommes empruntées par la SAS pour acquérir le bien.

La SAS finance donc ses investissements grâce à l'apport des investisseurs et par un crédit-bail et/ou des avances de l'exploitant (diverses formes possibles).

La sortie de l'investisseur de la SAS s'effectue pour une somme symbolique. Cette sortie est prévue dès le début de l'opération par la signature de promesses de vente et d'achat des biens et/ou des actions de la SAS.

LE BILAN SIMPLIFIÉ

Exemple	
Versement de l'investisseur en 2016	- 2.000 €
Réduction de l'impôt payé en 2017	2.272 €
Gain prévisionnel de l'opération à fin septembre 2017	272 €

Soit environ 13,64 % de rentabilité pour les investisseurs.

Les actions de la SAS sont détenues par les investisseurs **pendant 5 ans au minimum**, à compter de l'achèvement des fondations des logements.

Les flux prévisionnels de trésorerie pour l'investisseur se résument au tableau ci-contre et s'effectuent **courant 2016**, année de versement de l'apport, et **septembre 2017**, date de constatation du solde d'économie d'impôt réalisée (dans l'hypothèse de paiement par tiers).

La prise en compte de l'économie d'impôt peut être étalée, et commencer à produire ses effets, dès le paiement du premier tiers ou de la première mensualité le cas échéant.

LE PROGRAMME D'INVESTISSEMENT

DESCRIPTION DU PROGRAMME

L'opération « PLAISANCE » consiste en l'acquisition de 87 logements sociaux, dans le secteur de Pointe des Grives, ZAC domaine de l'Etang Z'Abriçot, sur la commune de FORT-DE-FRANCE (Martinique).

Le projet comporte 80 logements de type LLS, 7 logements de type LLTS et un local résidentiel, répartis sur 2 bâtiments de 10 niveaux allant du R-2 au R+7.

A ces bâtiments s'ajoutent 87 places de stationnement dont 80 en sous-sol et 7 places extérieures non couvertes.

En outre, deux ascenseurs permettront un accès aisé aux niveaux supérieurs des bâtiments de la résidence PLAISANCE.

L'ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE DU PROGRAMME

Le déficit structurel en logement social

Dans un contexte de crise immobilière particulièrement difficile, les besoins de logements sociaux en Martinique restent importants. Au total, le déficit de logements sociaux en Martinique est estimé à 10 400 unités dont environ 1 % des logements déclarés insalubres. Par ailleurs, environ 73 % de la population de la Martinique est éligible au logement social contre 67 % en Métropole.

Les enjeux d'une nouvelle politique de l'habitat en Martinique

La population de la Martinique s'élève à 392 291 habitants, avec une densité de 355 habitants/km². Le nombre d'habitants est stable depuis 2006. La crise du logement frappe plus particulièrement les ménages les plus modestes : on compte 26 % de chômeurs en Martinique et on estime à 96 000 le nombre de bénéficiaire d'au moins un des minimas sociaux.

Les besoins en logement sont fonction de deux composantes qui sont le renouvellement du parc actuel et la déconsolidation des ménages :

➤ Renouvellement du parc actuel : en Martinique, la qualité des logements s'est améliorée depuis 2006. Les habitations de fortune sont en nette régression et représentent en 2014 environ 1 % du parc de logements, soit 1 221 logements. Ainsi, le nombre de logements insalubres et/ou surpeuplés diminue, mais reste non négligeable.

➤ La déconsolidation des ménages : la taille des ménages diminue, tendance qui va certainement se poursuivre en raison notamment du vieillissement de la population. D'ici 2040, le nombre de personnes seules (dont les deux tiers auront plus de 65 ans) devrait augmenter fortement (+ 42 %), et représentera une part aussi importante que les ménages en couple (avec ou sans enfants).

Le desserrement des ménages, dû aux évolutions démographiques naturelles, ainsi qu'à celles des structures familiales (monoparentalité, décohabitation), contribue à maintenir une croissance forte de la demande de logements.

En 1999, les logements étaient occupés en moyenne par 2,9 personnes; en 2014, ce nombre s'est réduit à 2,4 personnes.

En Martinique, la demande en logement social est toujours forte. La demande semble aujourd'hui s'établir à 10 400 ménages sollicités.

Ce besoin implique une forte augmentation du rythme actuel de production (il conviendrait de produire entre 2 300 et 2 960 unités supplémentaires par an d'ici 2040 pour satisfaire les attentes des ménages), et donc une forte mobilité des ressources foncières et financières concourant à la construction de logements. Cela requiert également une attention soutenue à la gestion et à l'amélioration du parc de logements existants afin d'éviter que de nouvelles poches d'insalubrité ne grèvent ce nouvel effort public dans le domaine de l'habitat.

Pour atteindre cet objectif, il convient de prendre en compte la diversité des situations outremer et les particularités de chaque territoire, au regard des dynamiques socio-économiques et socioculturelles. En Martinique, le niveau de ressources des ménages défavorisés, les conditions climatiques, les risques naturels multiples, les modes de vie et en particulier les modes « d’habiter », l’évolution du prix des terrains constructibles, le retard en équipements structurants et l’état du parc de logements existants et conditionnent fortement la formulation et la mise en œuvre de la politique de l’habitat sur ce territoire.

L'EXPLOITANT DU PROGRAMME

La Société d'Économie Mixte d'Aménagement de la Guadeloupe, par abréviation SEMAG, créée en 1987, au capital de 13 028 730 €uros, a pour vocation première d’intervenir dans les domaines de l’aménagement, de l’équipement, et du développement économique et social au service des collectivités locales du département de la Guadeloupe.

Ainsi, son activité se développe autour de plusieurs axes dont :

- ▶ l'aménagement et le développement urbain ;
- ▶ l'aménagement et le développement économique ;
- ▶ la réalisation d’ouvrages et de bâtiments à caractère industriel et commercial destinés à la vente ou à la location ;
- ▶ la gestion de l’exploitation et de l’entretien des ouvrages ou installations, notamment réalisés dans le cadre des activités cités ci-dessus ;
- ▶ la construction de logements locatifs sociaux ;
- ▶ l’assistance et la prestation de services aux collectivités territoriales, aux personnes publiques ou privées intervenant dans le domaine de l’aménagement, de la communication ;
- ▶ et des services publics.

Chiffres clés* :

(en €)	2012	2013	2014
Capital social	10.578.555	13.028.730	13.028.730
Capitaux propres	61.808.947	85.065.838	91.164.613
Chiffres d'affaires	42.474.805	51.328.820	37.891.773
Résultat Net	1.553.290	1.074.895	146.242

*Chiffres 2015 indisponibles

En 2015, le capital social de la SEMAG, se répartit comme suit :

Actionnaires	% détenu
CDC	10,38 %
SARL DISTRIMO	2,76 %
GENERALE des EAUX	0,92 %
C.I.L.G	0,77 %
GETELEC	0,63 %
SERT devient COLAS	0,55 %
GADDARKAN	0,55 %
ECIOM	0,55 %
ICM	0,55 %
VELLEYEN	0,44 %
SOFIPA	0,33 %
STGC	0,29 %
I2A	0,22 %
ROMNEY	0,18 %
INFRA PLUS	0,18 %
BFC	0,11 %
CFT	0,11 %
SACA	0,11 %
SODERAG	0,11 %
CAISSE EPARGNE	0,09 %
TROPISME	0,09 %
CORBIN	0,02 %
	19,98 %

Actionnaires	% détenu
DEPARTEMENT	28,14 %
REGION	28,14 %
ABYMES	8,81 %
GOSIER	3,69 %
LAMENTIN	5,62 %
POINTE A PITRE	3,69 %
BASSE TERRE	0,55 %
MORNE A L'EAU	0,28 %
SAINTE ROSE	0,28 %
PETIT BOURG	0,22 %
PORT LOUIS	0,22 %
SAINT LOUIS	0,22 %
GOYAVE	0,11 %
PETIT CANAL	0,07 %
Actionnaires Publics	80,02 %

TOTAL	100 %
--------------	--------------

LA SAS PLAISANCE 2015

La SAS PLAISANCE 2015 est une société de portage qui regroupera les investisseurs souhaitant participer à l'opération.

Les caractéristiques de cette SAS sont les suivantes :

OBJET

La Société a pour objet l'acquisition, la construction et la location de logements neufs dans les départements ou collectivités d'Outre-mer.

SIÈGE SOCIAL

C/o PHALSBURG GESTION
Immeuble Piazza Marengo - Zone Collery II
97300 Cayenne (Guyane)

PRÉSIDENT

PHALSBURG GESTION
99, quai du Docteur Dervaux
92602 Asnières-sur-Seine Cedex.

DURÉE

99 ans.

ASSOCIÉS

Investisseurs, personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.

LE SCHÉMA JURIDIQUE ET FINANCIER

LE CADRE JURIDIQUE

L'opération est réalisée dans le cadre d'une **Société par Actions Simplifiées (SAS)**, dénommée **SAS PLAISANCE 2015** présentée ci-avant.

Les investissements seront acquis en l'état futur d'achèvement par cette **SAS** pour un montant global de **14.190.014 €**.

Le montant défiscalisable est estimé à un maximum de **10.481.418 €**, ouvrant droit à une réduction d'impôt de **5.240.709 €**.

LE FINANCEMENT

Le financement de l'opération est assuré par :

- ▶ **des apports en capital et en compte courant**
Les investisseurs, personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu, apportent à la **SAS PLAISANCE 2015**, au capital et en compte courant, une somme égale à 88 % de la réduction d'impôt, soit environ **4.611.825 €**.
- ▶ **un crédit-bail et un dépôt en gage-espèces de la PLAISANCE 2015**
La SEMAG consentira un prêt à la **SAS PLAISANCE 2015**, lequel sera remboursable dans la limite des loyers perçus par la **SAS PLAISANCE 2015** au titre de la location du programme immobilier à la SEMAG et procèdera à un dépôt en gage-espèces dans les comptes de la **SAS PLAISANCE 2015**.

L'EXPLOITATION

La **SAS PLAISANCE 2015** mettra le programme immobilier à la disposition de la SEMAG, dans le cadre d'un contrat de crédit-bail conclu pour 11 ans. Afin de protéger les investisseurs associés métropolitains ou domiens de la SAS, il y aura compensation entre le paiement des loyers de crédit-bail et les échéances de remboursement du prêt consenti par la SEMAG.

La SEMAG donnera les logements en location nue ou meublée, dans les six mois de leur achèvement, à des résidents martiniquais qui les affecteront à leur résidence principale.

LES PROMESSES IRRÉVOCABLES D'ACHAT ET DE VENTE

La **SAS PLAISANCE 2015** bénéficiera d'une promesse d'achat des investissements, consentie par la SEMAG pour un prix égal à l'encours, à la date de rachat, du prêt consenti, majoré du dépôt en gage-espèces et exerçable à compter du 60^{ème} mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier.

Conformément au contrat de crédit-bail immobilier, la SEMAG bénéficiera quant à elle d'une option d'achat des investissements, consentie par la **SAS PLAISANCE 2015**, pour un prix égal à l'encours, à la date de rachat, du prêt consenti, majoré du dépôt en gage-espèces et exerçable à compter du 66^{ème} mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier.

Enfin, la SEMAG bénéficiera de promesses de cession à compter du 63^{ème} mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier, portant sur les actions et le compte courant de la **SAS PLAISANCE 2015**, consenties par les investisseurs pour un prix symbolique, qui bénéficieront eux-mêmes d'une promesse d'achat de leurs actions et compte courant, à compter du 66^{ème} mois suivant l'achèvement des fondations du programme immobilier, consentie par la SEMAG, également pour un prix symbolique.

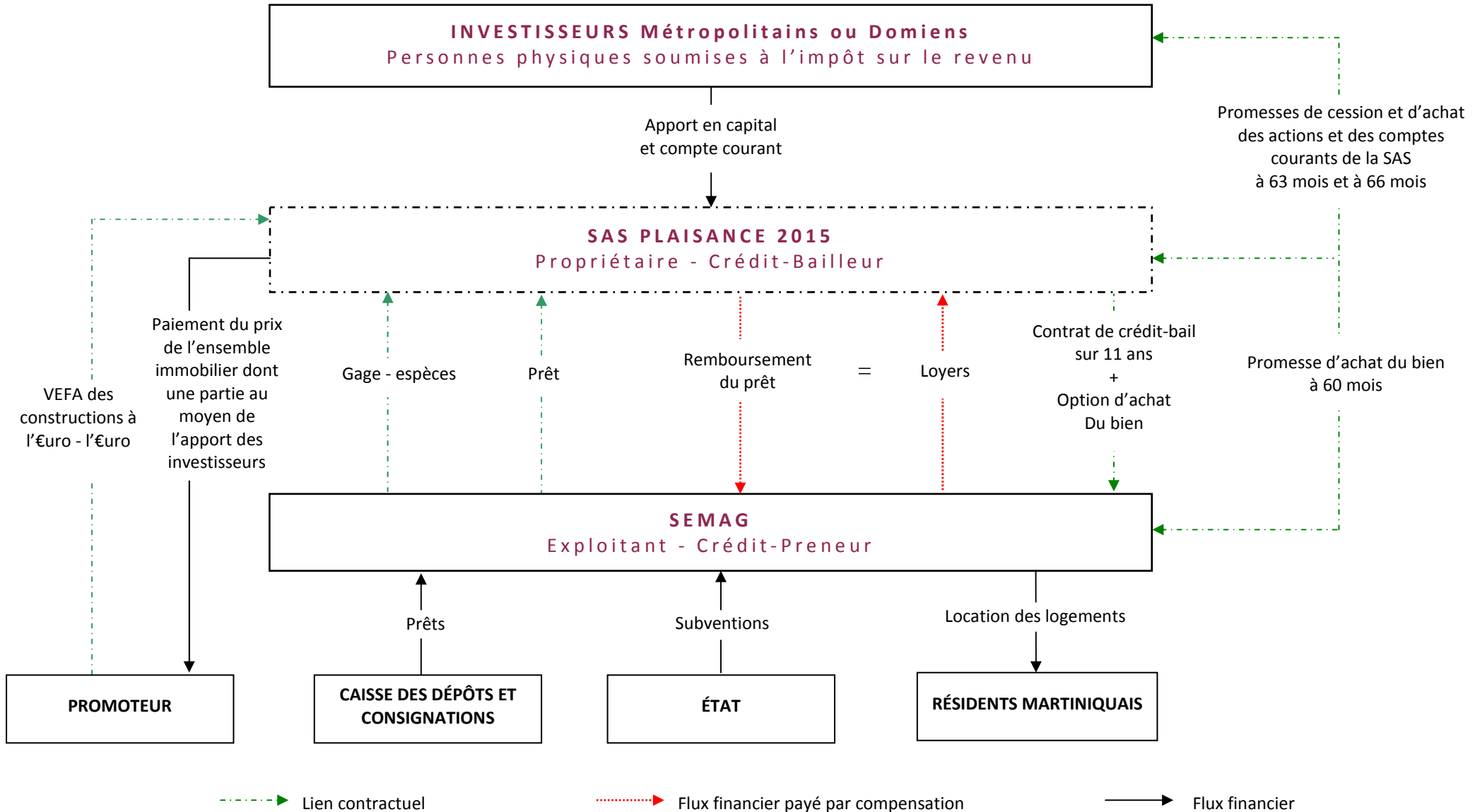
LA FISCALITÉ

L'opération offre aux investisseurs, au prorata de leur quote-part de participation dans la **SAS**, une réduction d'impôt en 2017 (sur les revenus de l'année 2016) d'un montant maximum estimé à **5.240.709 €**.

La demande d'agrément a été déposée le 30/12/2014.

Cet investissement entre dans le champ d'application du plafonnement global des niches fiscales dont le montant 2015 est de **18.000 €**, ce qui correspond à une réduction d'impôt maximum de **60.000 € (18.000 € / 30 %)** dans le cas où l'investisseur ne bénéficie pas d'autres niches fiscales.

LA PRÉSENTATION SCHEMATIQUE



LES INVESTISSEURS

LES ASSOCIÉS DE LA SAS

Les associés de la SAS sont des personnes physiques soumises à l'impôt sur le revenu.

L'APPORT EN CAPITAL ET EN COMPTE COURANT

L'apport en capital et en compte courant effectué par chaque associé de la SAS, à hauteur de 88 % du montant de sa réduction d'impôt, est exclusivement réalisé à l'aide de fonds propres. Les investisseurs qui le souhaitent peuvent contracter un crédit personnel auprès de l'établissement bancaire de leur choix, mais les intérêts ne seront pas fiscalement déductibles.

LES ENGAGEMENTS

L'opération est bâtie de telle sorte que l'investisseur n'ait à :

- ▶ réaliser **aucun autre apport** que l'apport initial,
- ▶ contracter **aucun emprunt bancaire** en qualité d'associé de la SAS,
- ▶ répondre **d'aucune caution ni garantie** en tant qu'associé de la SAS.

L'AVANTAGE FISCAL

La construction de logements sociaux ouvre droit, pour les investisseurs fiscaux, à **une réduction d'impôt sur le revenu « one shot » reportable sur 5 ans.**

FACTEUR DE RISQUES

La société ALCYOM attire l'attention des investisseurs sur les risques de remise en cause de la réduction d'impôt obtenue au titre de cette opération, notamment en raison du non achèvement des logements sociaux dans les délais légaux, en cas de non location de ces logements ou en cas de location de ces

logements à des personnes ne remplissant pas les conditions prévues à l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts.

Dans l'hypothèse d'une défaillance de l'exploitant, la société ALCYOM :

- ▶ Participe à la protection des intérêts du véhicule d'investissement au cours de la procédure collective suivie à l'égard de l'exploitant ;
- ▶ Recherche un nouvel exploitant en vue de la remise en location des biens acquis par le véhicule d'investissement.

Dans l'hypothèse d'un sinistre affectant les biens loués, la société ALCYOM s'assure que l'exploitant procède à leur remise en état ou, s'il y a lieu, à leur remplacement par des biens similaires.

L'ASSISTANCE TRANQUILLITÉ

C'est une assistance fiscale assurée par le **cabinet d'expertise comptable Fleuret Associés Expertise** couvrant, dans le cadre de l'investissement réalisé, les prestations suivantes :

- ▶ communication des éléments nécessaires à l'établissement de la déclaration fiscale d'impôt sur le revenu par les investisseurs,
- ▶ information des investisseurs de toutes modifications, légales ou réglementaires, en matière fiscale liées à leur opération,
- ▶ assistance et représentation dans les échanges avec les administrations fiscales.

EN CONCLUSION

Lors de sa souscription, l'investisseur apporte une somme égale à **88 % de sa réduction d'impôt**. Cette somme couvre son apport en capital et en compte courant. Aucun autre versement ne sera exigé de sa part dans le cadre de l'opération.