



Edito



Le marché de l'immobilier



Service Administration  
des Ventas



Implantation sur  
territoire national



LCI PATRIMOINE  
CONSEIL EN STRATÉGIE IMMOBILIÈRE



La Ligue contre  
le Cancer



Sailing Team

Edition Octobre 2008

## Les Brèves du Comptoir



Thierry LE GOASCOZ  
Président

### EDITO

« Dans une conjoncture morose, où tout est prétexte à la déprime, amplifiée par des médias en manque d'événement, l'immobilier est sujet de discussion controversée.

Depuis des années j'entends dire qu'il y a une bulle immobilière et que le marché va subir un Tsunami qui baliera toutes les hausses accumulées depuis des décennies. J'entends également que les taux de crédit sont tellement hauts que l'investisseur ne peut plus réaliser d'opération d'acquisition, enfin, rien ne va plus, le marché est saturé et les avantages fiscaux vont ruiner la France."

**Mais qu'en est-il exactement ?**

Les réponses dans les pages qui suivent...

## Le Marché de l'immobilier

### Les fondamentaux du marché sont bons.

Aucun Tsunami ne balayera les plus-values accumulées et les prix vont se stabiliser avec une éventuelle correction de plus ou moins 10% suivant les secteurs, reste que les programmes bénéficiant d'emplacements choisis continueront à se revaloriser.

Les taux de crédit (en moyenne 4,8%) sont inférieurs à ceux de 10 ans en arrière (6,8%) où les biens ne se vendaient pas ; ils s'achetaient ou plutôt ils s'arrachaient avec des simulations de taux de crédit de 7% et des rentabilités de 4,5%...

Le déficit global de logement n'a jamais été aussi haut et la correction des niches fiscales ne concernera que de très forte défiscalisation et n'affectera que très peu le marché immobilier.

### Alors pourquoi autant de pessimisme ?

Parce que des programmes en de Robien dans des villes sans demande locative ne se vendent plus...tant mieux ! Parce que certains gestionnaires sont défaillants ? Ce n'est pas pour cela que les programmes en meublé n'apportent pas de garanties.

### Alors qu'est-ce qui ne va pas ?

Ce qui ne va pas c'est le manque de raison, de discernement et l'attitude de « l'homme mouton » qui agit comme son voisin sans se poser les vraies questions. L'immobilier a toujours été, est, et sera l'investissement préféré des Français. La valeur refuge de l'investisseur, l'outil idéal pour la retraite et la seule épargne qui puisse à la fois être financée par crédit sur du très long terme, sponsorisée par des aides fiscales et alimentée par un locataire.

### Alors l'investissement immobilier, toujours un bon placement ?

Oui à condition d'être bien conseillé pour bien acheter. J'ai bien l'impression que nos partenaires et clients ont besoin plus que jamais de nous.

Alors à nous de les rassurer,

Bien à vous ! »

Thierry LE GOASCOZ

Président de Le Comptoir Immobilier



## La conjoncture immobilière

- Accalmie et régulation des prix moyens nationaux de l'immobilier

	<b>Neuf</b> (au 1 <sup>er</sup> semestre 2008)	<b>Ancien</b> (au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2008)
<b>Appartements</b>	<b>+3,7%</b>	<b>+1,8%</b>
<b>Maisons</b>	<b>-1,8%</b>	<b>-0,3%</b>

- **De fortes disparités régionales:**

- Des secteurs saturés: Poitiers, Montauban,...
- Des secteurs très convoités: Ile de France, centre ville, bord de mer, haute montagne...

- **Baisse du volume de vente dans le neuf (-33%) :**

- Excès de construction sur certaines zones (ex: De Robien Zone C),
- Vente de défiscalisation et non d'immobilier,
- Resserrement du crédit pour les clients intermédiaires

- **Délais de vente qui s'allongent:**

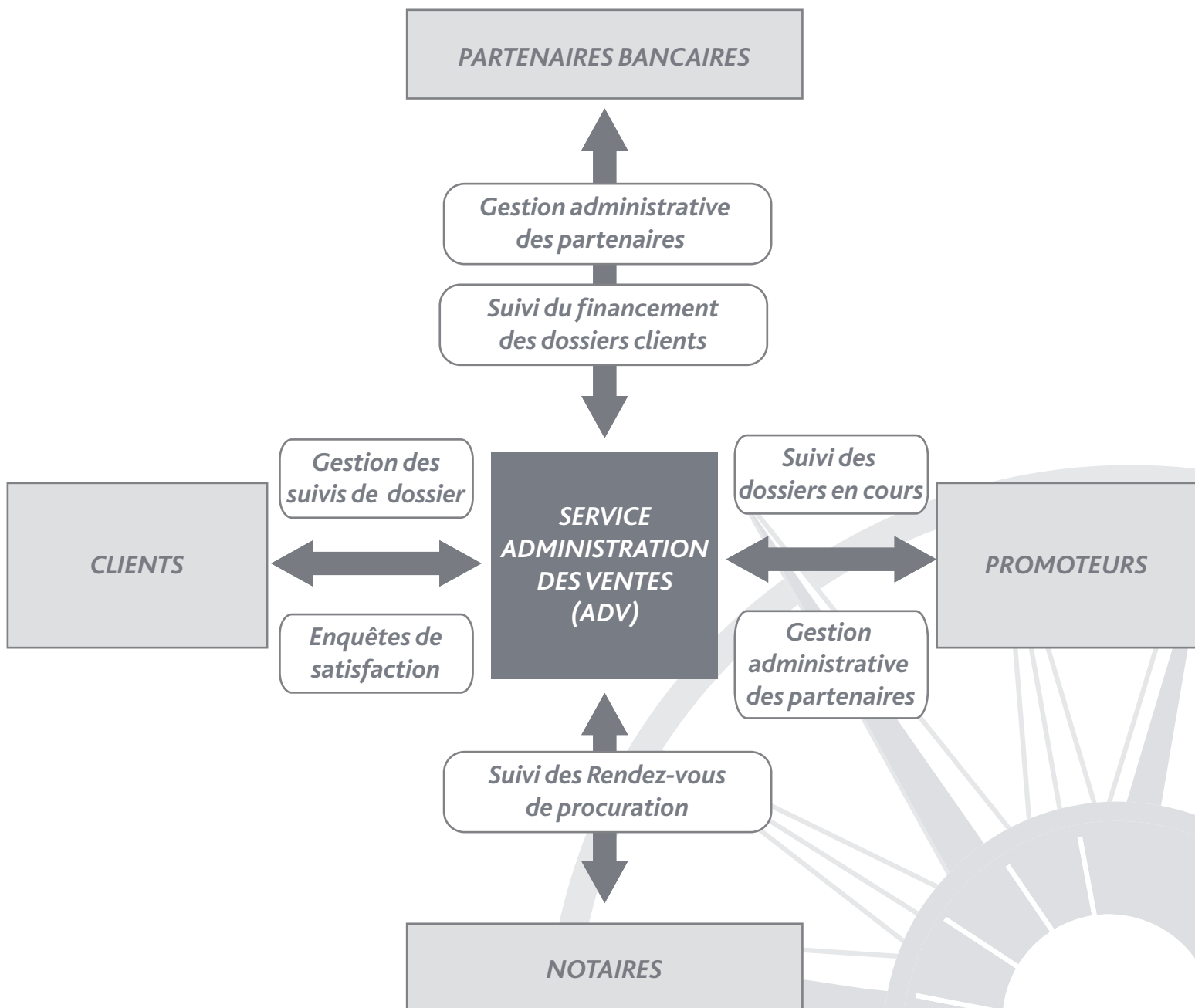
- Plus d'1 an pour certains programmes, 1 mois pour d'autres...

- **Des taux qui montent mais qui restent attractifs**



## Service Administration des Ventes

A chaque nouvelle édition, nous vous permettrons de mieux nous connaître à travers notre "back office". Comme dans toute société structurée, celui-ci a une importance considérable. Parmi les différents services internes à Le Comptoir Immobilier, nous distinguerons cette fois-ci le service Administration des Ventes (ADV) - composé de 6 personnes. Celui-ci assure le suivi administratif des ventes et des après ventes. Le schéma explicatif ci-dessous en résume le fonctionnement .





## LCI PATRIMOINE

En se positionnant sur les montages Girardin IS, LCI Patrimoine permet aux partenaires bancaires de pouvoir toucher la clientèle chef d'entreprise, PME/PMI.

### Qu'est-ce que le montage Girardin IS ?

Il s'agit d'un montage extrêmement simple puisqu'il suffit, pour une entreprise soumise à l'IS (impôt sociétés), d'investir dans un logement situé dans les DOM TOM et que celui-ci soit loué pendant 6 ans au moins.

Le montant de l'investissement est à porter, en totalité, en charges dans le compte de résultat, écrasant de ce fait, tout ou partie du bénéfice soumis à l'impôt sur les sociétés, le reliquat étant reportable.

Grâce à cette économie d'impôt, le chef d'entreprise aura lieu, soit de renforcer la trésorerie de son entreprise, soit de distribuer davantage de dividendes aux actionnaires.

Bénéfice comptable avant impôt au 31/12/2008	200 000 €
Bénéfice comptable avant impôt au 31/12/2009	300 000 €
Taux marginal d'imposition des associés	40 %
Montant de l'investissement Girardin IS	500 000 €

### Détails de la simulation

Situation au 31 décembre 2008	Sans investissement	Avec investissement
Bénéfice comptable avant impôt	200 000 €	200 000 €
Investissement immobilier dans les DOM		500 000 €
Bénéfice fiscal avant impôt (1)	200 000 €	- 300 000 €
<b>Montant de l'impôt société</b>		
15% jusqu'à 38 120 €	5 718 €	
33,33% au dessus de 38 120 €	53 960 €	
Montant de l'impôt société dû	59 678 €	
Bénéfices après impôt distribuables aux associés	140 322 €	200 000 €
Montant des dividendes imposables aux associés (2)	84 193 €	120 000 €
Montant de IRPP dû par les associés (3)	33 677 €	48 000 €
Montant de la CSG (4)	15 435 €	22 000 €
Dividendes nets perçus par les associés	91 210 €	130 000 €

### Conclusion au 31 décembre 2008

Impôt société à régler	59 678 €	
Dividendes nets après impôt IRPP pour les associés	91 210 €	130 000 €

**Economie d'impôt société au 31/12/2008 : 59 678 € pour :**  
 - augmenter la trésorerie de la société de 59 678 €  
 ou  
 - distribuer des dividendes supplémentaires aux associés de : 38 690 €

Situation au 31 décembre 2009	Sans investissement	Avec investissement
Bénéfice comptable avant impôt	300 000 €	<b>300 000 €</b>
Bénéfice fiscal avant impôt (5)	300 000 €	
<b>Montant de l'impôt société</b>		
15% jusqu'à 38 120 €	5 718 €	
33,33% au dessus de 38 120 €	87 293 €	
Montant de l'impôt société dû	93 011 €	
Bénéfices après impôt distribuables aux associés	206 989 €	<b>300 000 €</b>
Montant des dividendes imposables aux associés (2)	124 193 €	<b>180 000 €</b>
Montant de IRPP dû par les associés (3)	49 677 €	<b>72 000 €</b>
Montant de la CSG	22 769 €	<b>33 000 €</b>
Dividendes nets perçus par les associés	134 543 €	<b>195 000 €</b>
<b>Conclusion au 31 décembre 2009</b>		
Impôt société à régler	<b>93 011 €</b>	
Dividendes nets après impôt IRPP pour les associés	<b>134 543 €</b>	<b>195 000 €</b>
<b>Economie d'impôt société au 31/12/2008 : 93 011 € pour :</b> - augmenter la trésorerie de la société de 93 011 € ou - distribuer des dividendes supplémentaires aux associés de : 60 457 €		
<b>Résultat de l'opération</b>		

- Total économie d'impôt société : **152 689 €** pour :
- augmenter la trésorerie de la société de **152 689 €**
- ou
- distribuer des dividendes supplémentaires aux associés de : **99 247 €**

De plus la pratique de l'amortissement de l'immobilier augmentera à terme l'économie

#### Notice

- (1) L'article 217 undécies prévoit que le montant total de l'investissement immobilier est totalement déductible du bénéfice réalisé par la société.
- (2) Dividendes versées aux associés sont rajoutées à leur revenu global, 60% des sommes encaissées.
- (3) Prise en compte d'un taux marginal à 40%.
- (4) 11% du bénéfice distribuable
- (5) Report du déficit fiscal de l'année 2008.

Les investissements proposés par LCI Patrimoine s'effectuent à ce jour sur le marché immobilier de La Réunion, marché que le Groupe Le Comptoir Immobilier pratique depuis de nombreuses années de par le dynamisme de ce département.

Pour mémoire, l'île se prépare à passer de 730 000 habitants à 1 million d'ici 2020 et notamment via un flux migratoire positif générateur d'apport de richesses et de besoins !

Ce type de montage par les entreprises n'est possible que depuis 2003 et tend à se faire connaître via des réseaux comptables qui se mettent à préconiser de telles opérations.

Il s'agit donc aujourd'hui d'une belle opportunité pour chacun d'être pro actif vis-à-vis de cette clientèle professionnelle, d'autant plus que ces opérations découlent souvent sur d'autres à titre privé lorsque le ou les actionnaires ont déclenché des dividendes supplémentaires.

Comme pour tout investissement, que le Bien soit bon ou mauvais, la fiscalité est la même. La véritable valeur ajoutée de ce type d'opération réside dans la qualité de la sélection immobilière que nous pouvons apporter conjointement !

## Soutien Association Ligue Contre le Cancer

Après avoir soutenu durant trois années consécutives l'Association Petits Princes et avoir, ainsi, réalisé des rêves d'enfants malades, nous soutiendrons dorénavant la recherche contre le cancer, à travers la ligue Contre le Cancer.

### LES COMITÉS DÉPARTEMENTAUX

La Ligue nationale contre le cancer fédère 103 Comités départementaux sur tout le territoire national et les DOM, TOM et POM.

C'est dans cette organisation que s'expriment la force et l'efficacité de la Ligue qui peut mener des actions nationales d'envergure relayées au niveau local. Ceci est particulièrement important dans les domaines de la prévention et de l'action pour les malades ; ainsi, chaque Comité départemental comprend des structures d'information, de soutien et de coordination indispensables à ceux qui luttent contre le cancer et ceux qui le vivent au quotidien.

Ce sont les Comités départementaux qui organisent la collecte de fonds. Les fonds recueillis sont investis au niveau départemental pour ce qui concerne les actions auprès des malades et la prévention. Concernant le soutien à recherche, les subventions sont attribuées aux centres de recherche performants, installés dans les grandes métropoles, après expertise de Conseils scientifiques et dans le cadre des priorités de recherche définies par le Conseil d'Administration de la Ligue.

Chaque Comité départemental est dirigé par un président, bénévole, élu par un Conseil d'Administration composé de bénévoles.



### RECHERCHE

Le soutien à la recherche en cancérologie est une des missions principales de la Ligue contre le cancer. La Ligue y consacre l'essentiel de ses ressources financières.

Une politique de recherche structurée

Améliorer l'efficacité et la lisibilité du soutien que la Ligue apporte à la recherche, c'est aussi mieux structurer sa politique de recherche. Cette volonté de structuration s'oriente dans deux directions majeures et complémentaires.

D'un côté, la mise en place d'une politique régionale. C'est ainsi que les Comités départementaux conjuguent leurs efforts pour identifier et soutenir, au niveau régional, les axes jugés prioritaires par les scientifiques les plus qualifiés.

De l'autre, c'est la mise en œuvre des programmes d'envergure nationale. Soutenir des équipes de recherche d'excellence, développer des collaborations scientifiques nationales, favoriser la réalisation d'études épidémiologiques importantes et permettre la formation des chercheurs de demain font partie des priorités de la Ligue.



## News Sailing Team

### SOLITAIRE DU FIGARO – SUZUKI

Cette 39<sup>ème</sup> édition de la Solitaire du Figaro-Suzuki aura décidément marquée les esprits à plus d'un titre: de l'adaptation de l'organisation face aux caprices d'Eole aux étapes très agitées pour les coureurs, plus rien ne peut surprendre !!

Comme vous avez pu le lire dans le journal de bord tenu par Gildas Mahé, celui-ci s'est battu jusqu'au bout, s'offrant autant de beaux moments en mer que de frayeurs...entre les cargos !

Après une première étape vers Vigo (Espagne) longue et difficile où il décroche une 20<sup>ème</sup> place, il se rattrape sur les deux autres étapes en se classant respectivement 6<sup>ème</sup> à Cherbourg- Octeville et 5<sup>ème</sup> à l'Aber Wrac'h. **Il se classe 8<sup>ème</sup> au Classement Général de La Solitaire du Figaro-Suzuki .**

### CAP ISTANBUL

C'est avec une motivation plus grande que jamais que Gildas s'est préparé à la Cap Istanbul dont il a pris le départ le 14 septembre à Nice, destination Istanbul, le 9 Octobre, via de superbes ports méditerranéens chargés d'Histoire.

Cette transméditerranéenne de 5 étapes lui aura permis de décrocher une 9<sup>ème</sup> place lors de la 1<sup>ère</sup> étape. Il s'offre un podium avec une 3<sup>ème</sup> place bien méritée sur la 2<sup>ème</sup> étape. Il se classe 6<sup>ème</sup> à la 3<sup>ème</sup> étape, 4<sup>ème</sup> sur la 4<sup>ème</sup> et finit en 15<sup>ème</sup> position lors de la 5<sup>ème</sup> et dernière étape.

Une très belle aventure s'est écrite laissant d'innombrables souvenirs à notre skipper.

En effet, il fait une belle **6<sup>ème</sup> place sur cette Cap Istanbul** et à l'issue de cette dernière course de la saison Figaro, il se classe **5<sup>ème</sup> au Championnat de France de Course au Large en Solitaire.**

