



ALCYOM

INGÉNIERIE FINANCIÈRE ET FISCALE

NOUVELLE-CALÉDONIE

ENSEMBLE IMMOBILIER COMPOSÉ DE 15 APPARTEMENTS DOTÉS
D'ÉQUIPEMENTS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE UTILISANT UNE SOURCE
D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

LOGEMENTS EN SECTEUR LIBRE

SCI FONCIERE DE MAGENTA

PROGRAMME D'INVESTISSEMENT 2008
EN LOI GIRARDIN ART. 199 UNDECIES A DU C.G.I.

LE PRINCIPE

L'article 199 undecies A du code général des impôts permet à l'associé d'une SCI qui construit, outremer, des logements en vue de leur location, de **réduire, chaque année pendant 5 ans, son impôt sur le revenu** proportionnellement à sa souscription au capital de la SCI.

EXEMPLE :

UN INVESTISSEUR SOUHAITE RÉDUIRE SON IMPÔT DE **12.000 €** PAR AN PENDANT 5 ANS À COMPTER DE L'IMPOSITION DE SES REVENUS 2008 (SOIT UNE RÉDUCTION TOTALE DE **60.000 €**).

IL SOUSCRIT AU CAPITAL D'UNE SCI AU COURS DE L'ANNÉE 2008.

SA SOUSCRIPTION EST FINANCÉE :

- ▶ par un apport personnel représentant **72,5 % de sa réduction d'impôt totale, soit 43.500 €**, son seul et unique versement dans le cadre de l'opération,
- ▶ et grâce à un emprunt bancaire assorti d'une clause de non recours à l'encontre de l'investisseur. Afin de garantir le remboursement de l'emprunt, la SCI se porte caution hypothécaire au profit de l'organisme prêteur.

La SCI donne en location les logements. Les loyers mensuels couvrent au minimum le montant des échéances de remboursement des emprunts personnels.

En contrepartie de ses réductions d'impôt, l'investisseur abandonne son versement initial dans l'opération.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	TOTAL
ECONOMIES	-	12.000€	12.000€	12.000€	12.000€	12.000€	60.000€
VERSEMENTS	-43.500€	-	-	-	-	-	-43.500€
						GAIN NET	16.500€

SOIT UN RENDEMENT ACTUARIEL ÉQUIVALENT À 15% NET D'IMPÔT.*

Les seules conditions pour bénéficier de cet avantage fiscal sont pour l'investisseur :

- ▶ rechercher une réduction d'impôt au plus égale à l'impôt résultant du barème progressif (i.e : hors imposition au taux proportionnel : plus-values sur valeurs mobilières et droits sociaux)**,
- ▶ conserver les parts de la société pendant 5 ans, à compter de la mise en location des logements construits par la société.

Par ailleurs, la société doit construire, grâce aux souscriptions, des logements neufs qu'elle donnera en location nue, pendant 5 ans (et dans les 6 mois de leur achèvement) à des locataires qui en feront leur résidence principale.

* Calcul effectué pour un versement le 15/12/08 et paiement de l'impôt par tiers provisionnels les 15/02, 15/05 et 15/09 dès l'année suivante.

** Une réduction non imputée, faute d'un impôt suffisant, ne peut être ni remboursée ni reportée.

BILAN SIMPLIFIÉ

	DATE	FLUX
APPORT TOTAL EN 2008		
VERSEMENT DE L'INVESTISSEUR	15 DÉCEMBRE 2008	- 43.500 €
ECONOMIE TOTALE EN 2009		12.000 €
ECONOMIE SUR LE 1ER TIERS PROVISIONNEL	15 FÉVRIER 2009	4.000 €
ECONOMIE SUR LE 2ÈME TIERS PROVISIONNEL	15 MAI 2009	4.000 €
ECONOMIE SUR LE SOLDE	15 SEPTEMBRE 2009	4.000 €
ECONOMIE TOTALE EN 2010		12.000 €
ECONOMIE SUR LE 1ER TIERS PROVISIONNEL	15 FÉVRIER 2010	4.000 €
ECONOMIE SUR LE 2ÈME TIERS PROVISIONNEL	15 MAI 2010	4.000 €
ECONOMIE SUR LE SOLDE	15 SEPTEMBRE 2010	4.000 €
ECONOMIE TOTALE EN 2011		12.000 €
ECONOMIE SUR LE 1ER TIERS PROVISIONNEL	15 FÉVRIER 2011	4.000 €
ECONOMIE SUR LE 2ÈME TIERS PROVISIONNEL	15 MAI 2011	4.000 €
ECONOMIE SUR LE SOLDE	15 SEPTEMBRE 2011	4.000 €
ECONOMIE TOTALE EN 2012		12.000 €
ECONOMIE SUR LE 1ER TIERS PROVISIONNEL	15 FÉVRIER 2012	4.000 €
ECONOMIE SUR LE 2ÈME TIERS PROVISIONNEL	15 MAI 2012	4.000 €
ECONOMIE SUR LE SOLDE	15 SEPTEMBRE 2012	4.000 €
ECONOMIE TOTALE EN 2013		12.000 €
ECONOMIE SUR LE 1ER TIERS PROVISIONNEL	15 FÉVRIER 2013	4.000 €
ECONOMIE SUR LE 2ÈME TIERS PROVISIONNEL	15 MAI 2013	4.000 €
ECONOMIE SUR LE SOLDE	15 SEPTEMBRE 2013	4.000 €

GAIN TOTAL

16.500 €

RENDEMENT ACTUARIEL

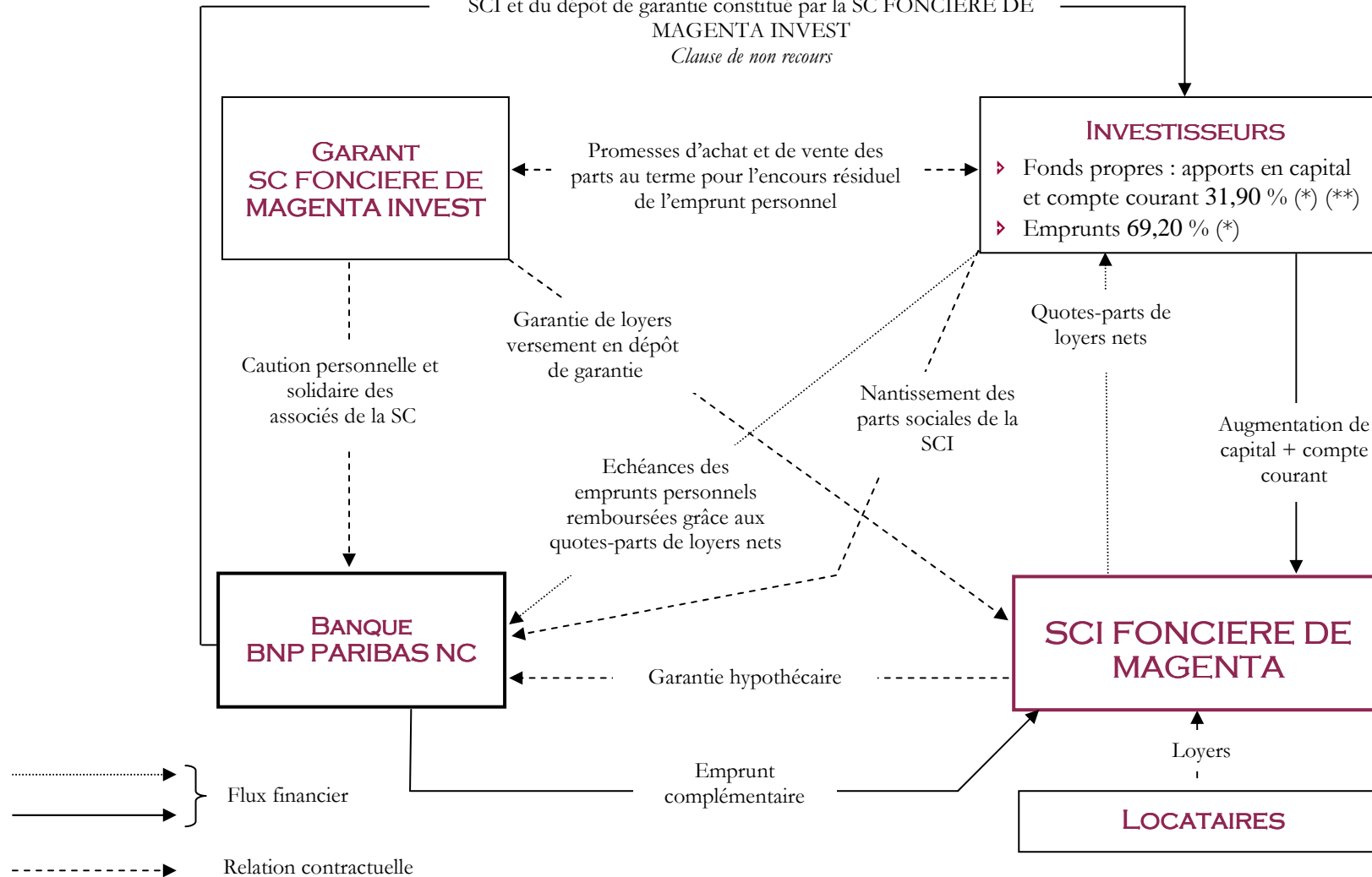
NET APRÈS IMPÔT :

15% L'AN

L'achèvement de la construction étant prévu en septembre 2009 au plus tard, les investisseurs devront conserver leurs parts pendant une période minimum de 5 ans et 9 mois, à compter du 31 décembre 2008.

PRÉSENTATION SCHEMATIQUE

Emprunts personnels Investisseurs 69,20% (*)
à hauteur du différentiel entre l'apport en capital et le coût global du programme minoré du prêt complémentaire logé dans les livres de la SCI et du dépôt de garantie constitué par la SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST
Clause de non recours



(*) Ces pourcentages s'entendent de l'augmentation de capital.

(**) La participation de l'investisseur est financée pour partie par un emprunt et pour partie par des deniers propres. Elle prend la forme d'une souscription à l'augmentation de capital, assortie d'un versement en compte courant d'associé.

GENERALITES :

LE LOGEMENT EN NOUVELLE-CALÉDONIE

C'est à Nouméa et dans sa périphérie que se fait sentir encore aujourd'hui, en Nouvelle-Calédonie, le besoin le plus important en matière de construction de logements. On constate, entre les deux derniers recensements, une croissance soutenue de la population sur le Grand Nouméa de l'ordre de 20 % en 7 ans.

Ainsi, 60 % de la population de la Nouvelle-Calédonie sont concentrés sur Nouméa et sa périphérie.

La demande reste en constante augmentation du fait de la croissance démographique d'une part, et de la jeunesse de la population néo-calédonienne (la moyenne d'âge est de 27 ans) fortement demandeuse de nouveaux logements, d'autre part. On assiste, de surcroît, depuis quelques années à un phénomène de décohabitation rendu possible par des niveaux de loyers devenus plus accessibles et qui vient accroître la demande naturelle de logements chaque année (surpeuplement des logements, détachement des enfants du foyer familial ...).

Une récente étude montre un besoin de 1.400 logements environ par an alors que la production annuelle moyenne avoisine les 1.000 logements, toutes catégories de logements confondues. L'offre reste donc constamment déficitaire.

L'ensemble immobilier qui sera réalisé par la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** est essentiellement composé de logements de type F2 et F3 est en parfaite adéquation avec les attentes du marché locatif, puisque 60 % des ménages à la recherche de logements sont composés de 3 personnes et plus et pour le solde, de 1 à 2 personnes.

De surcroît, la situation géographique de l'ensemble immobilier, proche de toutes commodités, à 10 minutes du centre ville, et à moins de 5 minutes des plages, permettra d'envisager une mise en location dans des délais très courts.

LES INTERVENANTS : LES ASSOCIÉS DE LA SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST

Les promoteurs néo-calédoniens sont regroupés au sein de la SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST.

Les promoteurs initiaux du projet sont MM. MAGNIER et BERGERON :

M. MAGNIER est un homme d'affaires issu d'une grande famille calédonienne. Il est à la tête d'un important patrimoine immobilier et financier.

M. Luc BERGERON, son gendre, est gérant et associé majoritaire d'une société d'import/export implantée en Nouvelle-Calédonie depuis plus de 20 ans.

A ces promoteurs initiaux s'est adjoint un pool d'investisseurs tous issus du milieu des affaires dont les revenus annuels cumulés sont supérieurs à 1.400.000 euros et dont le patrimoine global cumulé est de l'ordre de 23.000.000 d'euros.

Ainsi, le patrimoine et les différents revenus de ces investisseurs, proches des promoteurs initiaux, leur permettent de satisfaire aisément aux divers engagements financiers liés au présent dossier, soutenu par la BNP PARIBAS NOUVELLE-CALEDONIE.

CONSTRUCTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La **SCI FONCIERE DE MAGENTA**, préalablement constituée, va se porter acquéreuse d'un lot de terrain nu situé à Nouméa, Quartier de Magenta Plage, destiné à la construction d'un ensemble immobilier composé de deux F4, sept F3 et six F2, tous dotés d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable (ci-après désigné, l'**Ensemble Immobilier**).

Pour réaliser ce projet, la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** confiera, en qualité de Maître de l'Ouvrage, au travers d'un Contrat de Maîtrise d'Ouvrage Délégue, la construction de l' **Ensemble Immobilier** à la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** qui en garantira par ailleurs, au travers d'une Convention Cadre Irrévocable, l'achèvement dans les limites de l'enveloppe financière convenue.

Ainsi, tout dépassement du budget initialement prévu restera à la charge de la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST**. La **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** confiera à son tour, la maîtrise d'œuvre et la coordination de la réalisation de l'**Ensemble Immobilier** à la SARL ACEI spécialisée dans le pilotage de chantier.

AUGMENTATION DE CAPITAL - FINANCEMENT DU PROJET

La **SCI FONCIERE DE MAGENTA** financera son projet au moyen d'une augmentation de son capital à laquelle souscriront des investisseurs métropolitains. Ces derniers financeront leur souscription pour partie sur fonds propres, et pour le solde par emprunt bancaire, assorti d'une **clause de non recours**.

Dans la mesure où le coût de construction de l'**Ensemble Immobilier**, par m² de surface habitable excède le plafond légal de 2 058 Euros, la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** constituera entre les mains de la **SCI FONCIERE DE MAGENTA**, préalablement à l'augmentation de capital, un dépôt de garantie permettant de financer, en partie, la quote part non défiscalisable du programme d'investissement.

Afin de boucler le plan de financement, la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** contractera également, directement auprès de la BNP PARIBAS NOUVELLE-CALEDONIE un prêt complémentaire assorti d'une clause de non recours à l'encontre de ses associés.

MISE EN LOCATION

Par la signature d'une Convention de Gestion, la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** :

- confiera à la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** la mise en location nue de chacun des appartements, à des personnes, qui en feront leur résidence principale,
- se verra garantir par la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** l'encaissement des loyers. Les loyers encaissés par la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** seront reversés après déduction d'une quote-part de frais et charges, à la BNP PARIBAS NOUVELLE-CALEDONIE, au nom des investisseurs associés de la **SCI FONCIERE DE MAGENTA**, par le biais d'une délégation, afin de rembourser l'emprunt octroyé en début d'opération.

La **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** garantira contractuellement à la **SCI FONCIERE DE MAGENTA**, aux termes de cette Convention de Gestion, les équilibres de trésorerie de l'opération.

LA SORTIE

L'achèvement de l'**Ensemble Immobilier** est prévu à la fin du troisième trimestre 2009 et les investisseurs devront conserver leurs parts pendant un délai minimum de 5 ans à compter de la première mise en location du dernier logement composant l'**Ensemble Immobilier**.

La sortie des investisseurs associés de la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** est organisée dès le début de l'opération, par la signature, avec la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST**, de promesses de vente et d'achat portant sur les parts sociales, pour un prix lui permettant de solder le crédit qui lui a été consenti par la banque.

CONCLUSION :

LES GARANTIES DES INVESTISSEURS

Les garanties des investisseurs sont constituées par les engagements suivants pris par la **BNP PARIBAS NOUVELLE-CALEDONIE** et la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** :

- renonciation à tout recours complémentaire de la **BNP PARIBAS NOUVELLE-CALEDONIE** à l'encontre des associés de la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** pour les crédits qui leur seront consentis pour le financement de 69,20% du montant de leur souscription, la **BNP PARIBAS NOUVELLE-CALEDONIE** se limitant aux garanties mentionnées ci-avant ;

- renonciation à tout recours complémentaire de la **BNP PARIBAS NOUVELLE-CALEDONIE** à l'encontre de la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** pour le crédit complémentaire qui lui sera consenti, la **BNP PARIBAS NOUVELLE-CALEDONIE** se limitant aux garanties mentionnées ci-avant ;
- garantie d'encaissement des loyers sur toute la durée de l'opération consentie par la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** ;
- engagement de la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** de racheter à chaque investisseur l'intégralité de ses parts sociales de la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** au terme des 5 années de location ;
- constitution par la **SC FONCIERE DE MAGENTA INVEST** d'un dépôt en gage espèces, dans les comptes de la **SCI FONCIERE DE MAGENTA**, représentant 6 mois de loyers et garantissant la perception des loyers à bonne date et le rachat au terme.

ALCYOM, Société du groupe **STAR INVEST**, présente cette opération en partenariat avec la Société calédonienne **HV FINANCE** qui assurera par ailleurs la gérance de la **SCI FONCIERE DE MAGENTA**.

DESCRIPTIF SOMMAIRE DU PROGRAMME

Le programme réalisé par la **SCI FONCIERE DE MAGENTA** est constitué de deux F4, sept F3 et six F2, tous dotés d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable. Cet **Ensemble Immobilier**, à usage locatif dans le secteur libre, sera édifié sur le lot 41 du lotissement STEINMETZ à Magenta, sis Commune de Nouméa (Nouvelle-Calédonie), d'une superficie de 13 ares 08 centiares, dont la SCI va se porter acquéreuse.

Ce terrain, situé à 10 minutes du centre ville de Nouméa, et à moins de 5 minutes du front de mer de la Baie de Magenta, est proche de toutes commodités.

Chaque appartement de type F2 représente une surface habitable de l'ordre de 45 m², à laquelle s'ajoute une terrasse couverte de 15 m² environ.

Les appartements de type F3 s'étendent chacun sur une surface variant entre 65 et 80 m², à laquelle il convient d'ajouter une terrasse couverte de 15 m² environ.

Enfin, les deux appartements de type F4 en duplex développent une surface supérieure à 90 m² à laquelle s'ajoute une terrasse de 15 m² environ.

Les finitions choisies (cuisine entièrement équipée, luminaires installés, salle de bain équipée, volets roulants électriques dans les chambres, climatisation...) sont adaptées à la destination de ces appartements (location à titre de résidence principale), et permettent d'éviter au maximum les dépenses d'entretien (carrelage dans les pièces de jour et les salles d'eau, parquet dans les chambres ...).

Répartition des surfaces des appartements de type F2 :

- une cuisine américaine ouverte sur un séjour,
- une buanderie,
- une chambre avec placard,
- une salle d'eau,
- un WC séparé,
- une grande terrasse.

Répartition des surfaces des appartements de type F3 :

- une cuisine américaine ouverte sur un séjour,
- deux chambres avec placard,
- une ou deux salles d'eau selon les types d'appartement,
- un WC séparé,
- une buanderie,
- une grande terrasse.

Répartition des surfaces des appartements F4 Duplex :

- une cuisine américaine ouverte sur un séjour,
- trois chambres avec placard,
- deux salles d'eau dont une avec WC,
- un WC séparé,
- un coin bureau,
- une buanderie,
- une grande terrasse.

DES ÉLÉMENTS PLUS DÉTAILLÉS CONCERNANT CES APPARTEMENTS SONT FOURNIS CI-APRÈS :

- plan de situation (extrait de plan cadastral),
- plan de masse,
- plan de distribution RDC, 1^{er} étage, 2^{ème} étage, combles,
- plans de coupes et des façades.