

Contre vents et marées

Les aléas d'une défiscalisation Outremer qui se voulait pérenne jusqu'en 2017

Entretien avec Guillaume de La Selle

Responsable Relations Partenaires et Investisseurs du Groupe ACI Outremer

Propos recueillis par
Philippe Amoroso

Patrimoine & Marchés : *Pouvez-vous nous décrire votre Groupe et vos métiers ?*

Guillaume de La Selle : Créé en 1993, le Groupe ACI Outremer est l'un des premiers cabinets d'ingénierie financière à s'être implanté dans les DOM-COM. Nos filiales spécialisées travaillent en synergie dans plusieurs domaines d'activités : le financement industriel, l'immobilier et le conseil en gestion de patrimoine.

Par l'intermédiaire d'ACI Outremer Financement, nous proposons à nos investisseurs de réduire leur impôt sur le revenu ou sur les sociétés en participant au financement de biens d'équipement (avions, fast-ferries, flottes de camion, usines notamment) pour le compte d'entreprises ultramarines. Nous structurons le montage financier et l'optimisons grâce aux dispositifs de défiscalisation en vigueur et par l'obtention de subventions.

ACI Outremer assoit sa légitimité en devenant membre de la Chambre des Indépendants du Patrimoine.

Depuis 2005, le Groupe développe de nouvelles activités et propose de choisir un investissement parmi une offre de plus en plus large.

Nous nous sommes ainsi lancés dans la promotion immobilière en outremer avec notre filiale ACI



vilégions surtout l'emplacement. Notre programme Les Villas du Rocher en Martinique est un exemple particulièrement réussi de notre savoir-faire. Cet ensemble résidentiel privé de 10 maisons individuelles de haut standing avec piscine privative bénéficie d'une vue imprenable sur le Rocher du Diamant et constitue un bel investissement patrimonial pour

morales) une offre globale de solutions patrimoniales conçues soit par le Groupe ACI Outremer (défiscalisation outremer à l'IR, ISF et IS) soit par des sociétés externes (compagnies d'assurances, plateformes financières et bancaires, société de gestion notamment). OMA répond aux certifications légales de la profession. Notre adhésion à la Chambre Nationale des Conseils-Experts Financiers et notre statut de « Conseiller en Investissement Financier » témoignent du sérieux et de la rigueur de notre approche.

P&M : *Quelle est la stratégie du Groupe ACI Outremer face aux « coups de rabot » annoncés par le Gouvernement ?*

G. de la S. : Avec la LODEOM en 2009, nous avons assisté à une profonde mutation de la loi Girardin qui régissait les investissements industriels et immobiliers dans l'Outremer depuis 2003. Elle a changé les conditions d'investissements dans les entreprises ultramarines et dans l'immobilier, elle a complété le dispositif de réduction d'impôt Scellier prévu pour les investissements immobiliers locatifs en l'adaptant à l'Outremer.

Dans le cadre du projet de loi de finances 2011, les départements d'Outremer doivent également apporter leur contribution à l'effort national de maîtrise des dépenses publiques. Ainsi, les investissements productifs industriels devraient subir en 2011 une baisse de 10 % du taux de réduction qui leur est applicable. Ce « coup de rabot » serait accompagné d'une adaptation technique : dans le cadre d'une défiscalisation externalisée à l'impôt sur le revenu, la différence serait compensée par un taux de rétrocession réajusté.

ACI Outremer assoit sa légitimité en devenant membre de la Chambre des Indépendants du Patrimoine.

Guillaume de La Selle - Responsable Relations Partenaires et Investisseurs du Groupe ACI Outremer

Outremer Immobilier et proposons à nos clients de bénéficier des avantages fiscaux de la Girardin immobilier ou de la Scellier DOM. Dans ce domaine, nous n'avons qu'un seul mot d'ordre : la qualité... celle-ci doit porter sur la réalisation bien sûr mais nous pri-

ons investisseurs qui ont eu l'opportunité d'en faire l'acquisition.

Enfin, notre filiale OMA Outremer Assurance propose ainsi à sa clientèle (personnes physiques et

Depuis la création du Groupe, nous étendons notre savoir-faire dans des domaines connexes ce qui nous permet de nous adapter au contexte actuel et au cadre législatif qui ne cesse d'évoluer.

Nous travaillons actuellement sur des projets de gran-

de envergure tels que la commercialisation d'une résidence de 96 appartements située en plein centre de Cayenne (Guyane) et éligible aux dispositifs Girardin et Scellier DOM. La situation fiscale de l'investisseur déterminera le choix du dispositif : les plus fortement imposés se tourneront plutôt vers la loi Girardin, en vigueur jusqu'en 2013, qui présente l'avantage de concentrer la défiscalisation sur 5 ans, contre 9 ans pour le dispositif Scellier Outremer. De même, nous proposerons une tranche de ce programme pour une défiscalisation à l'impôt sur les sociétés.

Dans le cadre du dispositif fiscal Censi-Bouvard, nous proposons en Martinique une résidence avec services donnée en location à un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).



Résidence OASIS à Fort de France (Martinique)

P&M : Pouvez-vous nous en dire plus sur ce programme ?

G. de la S. : Les Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes sont des résidences médicalisées. Leur construction est encouragée par l'Etat qui anticipe le vieillissement de la population. Ainsi, le dispositif Censi-Bouvard permet au contribuable de bénéficier d'une défiscalisation avantageuse puisqu'il accorde une réduction d'impôt sur le revenu de 25% du montant de l'investissement lissée sur 9 ans et la possibilité de récupérer la TVA sur le montant de l'investissement. L'investisseur a aussi le choix de l'option d'amortissement dans le cadre du statut de Loueur en Meublé.

En Martinique, les structures d'accueil sont insuffisantes alors que les besoins sont d'ores et déjà présents. Ils vont fortement augmenter au cours des dix prochaines années. Le nombre de personnes âgées représente plus de 17 % de la population soit 72 152 personnes pour 411 000 habitants. En 2020, ce chiffre représentera 25 % de la population soit 107 690 personnes âgées. La population atteinte de la maladie d'Alzheimer représente 6 000 personnes avec une augmentation de 15% par année.

Notre filiale, OMA Outremer Assurances, propose la commercialisation de 50 chambres médicalisées de la résidence OASIS à Fort de France (Martinique) exploitée par CARIBIS filiale de l'UFR (Unité Fraternelle des Régions), adhérente de la Mutualité Française. L'EHPAD OASIS bénéficie de tous les atouts et garanties pour faire de cet investissement un placement rentable et durable.

• **Une résidence à l'emplacement privilégié.**

Située à Balata, dans le quartier résidentiel Nord de la ville de Fort de France, la résidence OASIS existe depuis 1998 et compte 39 chambres médicalisées. Fin 2010, 11 lits seront ajoutés, portant l'existant à 50 chambres. La résidence va bénéficier d'une extension de 50 logements, pour répondre à la signature d'une nouvelle convention tripartite et à une demande en constante augmentation. La livraison est prévue en décembre 2011. Le terrain d'assiette de la construction de 5 000 m² jouxte les équipements existants. Le programme répond aux dernières normes anticycloniques.

• **Un investissement pérenne et performant.**

L'investissement comprend l'acquisition de lots repré-

sentant un logement avec au moins un lit médicalisé, des équipements et espaces communs de la copropriété. Le montant des lots s'échelonne de 213 000 € à 236 000 € HT pour des surfaces de 50 m² SHOB en moyenne. Les lots acquis font l'objet d'un bail commercial renouvelable concédé à l'exploitant pour une durée de 12 années entières et consécutives. Les revenus, non liés au taux d'occupation de la Résidence, sont ainsi totalement garantis. Le rendement locatif net de charges, calculé sur la base du loyer HT/Prix de vente HT est égal à 6%. Exemple : Lot 1 loyer HT annuel 12 800,80€ / Prix de vente HT 213 347,79€ (hors frais de notaire) = rendement locatif garanti de 6% l'an.

• **Un Groupe reconnu, un exploitant fiable.**

CARIBIS est une filiale du 1er Groupe Mutualiste des DOM - l'UNITE FRATERNELLE DES REGIONS (UFR) - adhérent à la Mutualité Française.

Il s'agit donc d'un investissement qui constitue un complément de retraite idéal. ■

Pour plus d'informations :

Groupe ACI outremer - <http://www.groupeaci.com>

