

Rentabilité : 20%  
Dispense d'agrément en Logement Social Outre-mer  
Article 199 undecies C du CGI (LODEOM)  
Garanties Sérénité  
Version T1 2018

CARRÉ  
OUTREMER



CARRÉ  
2018

DEFISCALISATION LOGEMENT SOCIAL DOM

# CARRÉ OUTREMER

CARRE OUTREMER finance des opérations de construction et réhabilitation de logements sociaux dans le cadre de l'article 199 undecies C du Code Général des Impôts - LODEOM (Loi d'Orientation pour le développement des Outre Mer).

La LODEOM se poursuit jusqu'en 2025 dans les Collectivités d'Outre Mer (Nouvelles Calédonie, Saint-Martin, Saint-Barthélemy, Saint-Pierre-et-Miquelon, Tahiti, Wallis et Futuna )

CARRÉ OUTREMER (et defiscalliance) ont déjà financé:

PLUS DE  
**90**

Logements  
réhabilités  
livrés

PLUS DE  
**280**

Logements  
en cours  
de réhabilitation

PLUS DE  
**60**

Opérations  
d'Accession Sociale  
à la Propriété

CARRÉ  
OUTREMER

## SAINT-MARTIN

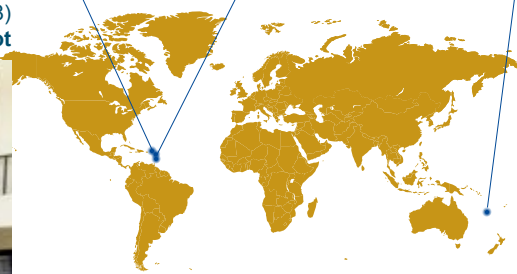
Zone géographique : **Antilles**  
Surface de l'île : **67 km<sup>2</sup>**  
Particularité : **île divisée en deux parties**  
Française (60%) & Néerlandaise (40%)  
Population : **36000 habitants**  
(multipliée par quatre depuis 1988)  
Capitale : **Marigot**



CARRE OUTREMER poursuit le financement d'opérations de réhabilitation à Saint-Martin. Suite à l'ouragan IRMA qui a dévasté l'île en septembre 2017, un grand nombre de logements de l'île a été détruit et des zones d'habitat en bord de mer doivent être relocalisées .

Saint-Martin est donc en pleine reconstruction. Le montant des travaux à réaliser a été évalué par le ministère des Outre-mer à plus de 1 Milliard d'euros. Carré 2018 va donc permettre la mise sur le marché de logements réhabilités à neuf et la construction de nouveaux logements à Saint-Martin dans des zones agréées par la Collectivité de Saint-Martin et l'Etat.

## MARTINIQUE GUADELOUPE



## NOUVELLE CALÉDONIE

Zone géographique : **Pacifique Sud**  
Surface de l'île : **18 575,5 km<sup>2</sup>**  
Particularité : **Statut particulier de large autonomie**  
Population : **278 000 habitants**  
Capitale : **Nouméa**



Fort de son expérience en financement d'opérations d'Accession Sociale à la Propriété, Carré Outremer développe son activité en Nouvelle-Calédonie.

Carré Outremer a choisi comme partenaire TEASOA opérateur de la province Nord de Nouvelle Calédonie. TEASOA réalise depuis 1983 des opérations d'Accession Sociale à la propriété. TEASOA doit faire face depuis 2 ans à la baisse drastique des subventions publiques de la Province Nord pour les opérations d'Accession Sociale à la Propriété . CARRE 2018 va donc se substituer aux financements aidés de la Province Nord . Une dizaine d'opérations d'Accession à la Propriété est prévue en 2018.



# CARRÉ 2018

UN INVESTISSEMENT  
SÉCURISÉ  
ET RENTABLE

## POINTS FORTS

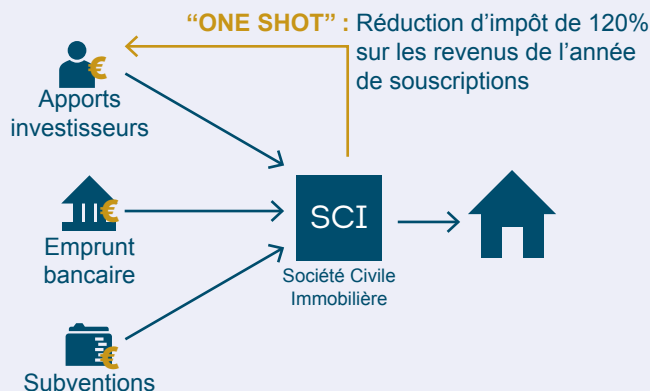
**Réduction d'impôt  
sur les revenus** de l'année en cours

**Rentabilité parmi  
les plus élevées** du marché : **20%**

**Montant Minimal  
de souscription** : **5000 €**

**Niche fiscale  
avantageuse** : jusqu'à **60 000 €**  
de réduction d'impôt sur le Revenu

## PRINCIPE



## SÉCURITÉ

**Gestion  
et sécurisation  
des loyers**  
par un organisme  
de logement social

**Contrat d'emprunt  
de la SCI assorti d'une clause  
de non recours**  
et aucune caution solidaire.  
Il couvre l'investisseur contre  
le défaut de paiement des locataires.

### EXEMPLE SOUSCRIPTION

Mme Durand souscrit à notre produit Carré 2018 à hauteur de  
**10 000€**

RENTABILITÉ	RÉDUCTION D'IMPÔT SUR LE REVENU	GAIN
<b>20%</b>	<b>12 000€</b>	<b>2 000€</b>

## GARANTIES

CARRÉ  
OUTREMER

Forte demande locative en Logement Social et Accession à la Propriété sur les Collectivités d'Outre Mer qui garantit

un **très faible risque d'exploitation**

### Assurance Responsabilité Civile Professionnelle.

Les sociétés CARRE OUTREMER et DEFISCALLIANCE sont assurées depuis 2007 auprès de MMA Entreprise pour leur Responsabilité Civile et Professionnelle

### Mutualisation

L'apport de l'investisseur sera divisé puis placé dans 2 Sociétés Civiles Immobilières (3 si souscription supérieure à 10 000 euros), lorsqu'un événement survient sur une opération seulement une partie de l'apport sera concerné.

### Constitution d'un Fonds de garantie

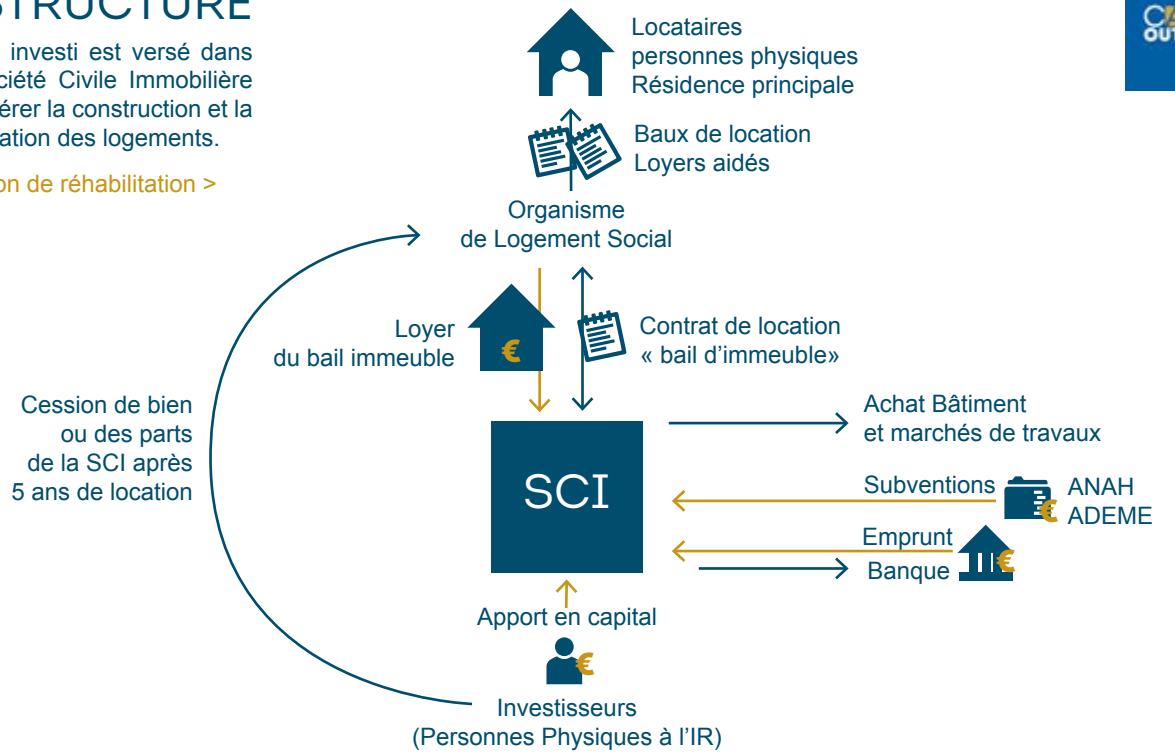
Carre Outremer a créé un fonds de garantie en 2017, qu'il abonde chaque année avec 2% de la collecte. Ce fonds a pour objectif la prise en charge des frais de contentieux et le remboursement des investisseurs (à hauteur de leur souscription) en cas de dommages et sinistre.

Aucun frais annexe n'est à prévoir suite à l'investissement, Carré Outremer assure la prise en charge les frais de contentieux en cas de litiges, à hauteur de 2000€.

# STRUCTURE

L'argent investi est versé dans une Société Civile Immobilière qui va gérer la construction et la réhabilitation des logements.

Opération de réhabilitation >



## SOUSCRIPTION DANS UNE SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

la **SCI**, une structure de portage idéale

## ÉTAPES SUPERVISÉES

Accès aux documents sur notre Extranet : de suivi des opérations accompagnés, d'une notice d'aide à la déclaration et de documents pré-remplis pour la déclaration d'impôt annuelle.

**SOUSCRIPTION** >  
au Capital d'une SCI à Capital Variable

**GESTION** >  
des opérations avec dispense d'agrément

**FINANCEMENT** >  
de l'opération immobilière

**LOCATION** >  
des bâtiments pendant 5 ans à un Organisme de logement social

**SORTIE**  
organisée des investisseurs : l'organisme de logement social rachète les parts de la SCI à 1 € symbolique

# PRÉLÈVEMENT À LA SOURCE, UNE ANNÉE DE TRANSITION

## MODE DE FONCTIONNEMENT

**2018 ne sera ni une année blanche, ni une année de double imposition mais une année de transition.**

En 2018, le contribuable paiera ses impôts sur les revenus perçus en 2017.

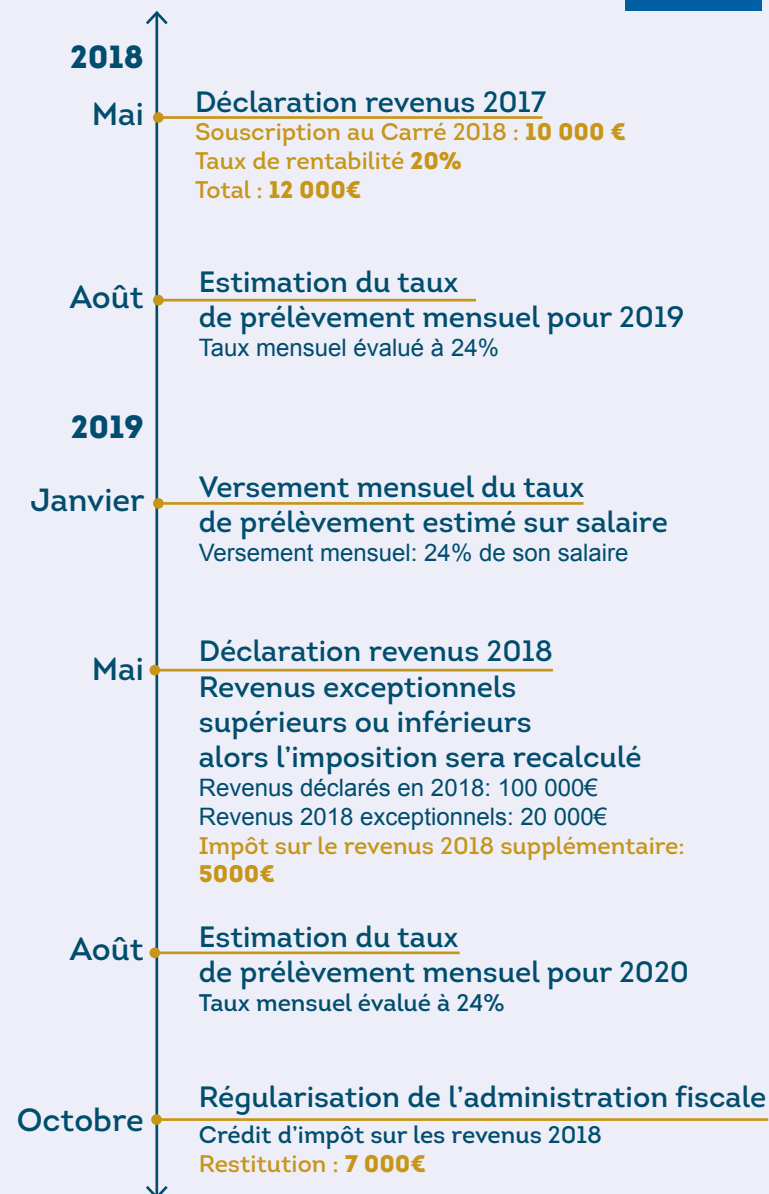
**En 2019, le contribuable paiera ses impôts sur les revenus perçus en 2019, ainsi que sur les revenus exceptionnels de 2018.**

Pour ce faire, l'administration fiscale a décidé de mettre en place, pour cette année de transition, un **crédit d'impôt exceptionnel de modernisation du recouvrement (CIMR)**, qui annulera l'imposition des revenus perçus à titre non exceptionnel en 2018.

Le CIMR sera égal à l'impôt sur le revenu de 2018 brut, c'est à dire exclusion faite des revenus exceptionnels et de toutes les réductions et crédits d'impôts.

*\*Sont considérés comme des revenus exceptionnels les indemnités de rupture de contrat de travail, de cessation d'activité, de cessation de fonctions de mandataires sociaux, de déménagement, etc. La participation, l'intéressement, les retraits anticipés de plan d'épargne salariale en font aussi partie.*

## ÉTAPES SUPERVISÉES



# CARRÉ 2018

## RÉALISATIONS



De gauche à droite : M. Didier LAGUERRE  
(maire de Fort-de-France)  
en discussion avec Antoine ROFFIAEN  
(directeur de la SEMAG)  
et Jean-Jérôme IZAMBARD  
(directeur du groupe ITERATO)



Les sociétés  
**CARRÉ OUTREMER** et **DEFISCALLIANCE**  
sont des sociétés du groupe **ITERATO**

**CARRÉ  
OUTREMER**

**CARRÉ OUTREMER**  
30 rue Kann Ribanne  
97200 Fort-de-France

**CARRÉ OUTREMER PACIFIQUE**  
21, rue Frédéric Evenor De Greslan  
98 800 NOUMÉA  
TÉL : (687) 83 17 04



**Défiscalliance**

[www.defiscalliance.com](http://www.defiscalliance.com)  
[secretariat@defiscalliance.com](mailto:secretariat@defiscalliance.com)  
05 96 56 63 60