



La remise en cause de la Loi Girardin prive GROUPIMO de l'un de ses moteurs de croissance

Fort-de-France, le 28 novembre 2008

Rappel des faits

Depuis le 21 juillet 2003, et afin de promouvoir le développement économique des Départements et Territoires d'Outre Mer (DOM-TOM), une loi-cadre dite Girardin (loi n° 2003-660 du programme pour l'outre-mer) régit l'investissement par les personnes physiques ou morales dans l'immobilier.

Cette loi permet à tout contribuable domicilié sur le territoire français, particulier ou entreprise, de défiscaliser, sans plafonnement, sur cinq ans, son investissement dans un logement neuf situé en Outre-Mer, au titre de sa résidence principale ou en investissement locatif.

La loi-cadre Girardin a pour objectif de promouvoir le développement de programmes de logements neufs dans les départements et territoires d'outre-mer, et de contribuer ainsi à résorber les carences des marchés locatifs locaux.

Cette loi-cadre Girardin était inscrite dans les textes de lois pour durer 15 ans jusqu'en 2017 et ainsi développer un climat serein dans les DOM-TOM permettant projets et investissements de long terme.

Les aménagements prévus de la loi-cadre Girardin génèrent de l'incertitude

Depuis l'été 2008, un nouveau dispositif de défiscalisation, dont l'objectif visé est de promouvoir le logement social, régi par la nouvelle loi pour le développement économique de l'Outre-Mer (LODEOM), est en discussion au Parlement et devrait être voté prochainement.

Aujourd'hui, seul un amendement au projet de loi de Finances pour 2009 plafonnera, pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2009, l'avantage fiscal, ce qui devrait affaiblir l'effet du dispositif de la loi Girardin. A terme, la LODEOM, dite loi Jégo, devrait progressivement se substituer, une fois promulguée, à la loi Girardin.

Globalement, cette remise en cause de la loi Girardin, une loi-cadre qui avait été votée pour 15 ans jusqu'en 2017, génère une réelle incertitude sur l'économie des DOM-TOM. GROUPIMO considère qu'une telle loi-programme ne peut faire l'objet, tous les ans, d'aménagements divers et variés sans faire peser sur ses actionnaires et ses collaborateurs des risques importants, d'autant plus dans le contexte de crise mondiale généralisée, économique, financière et immobilière.

A ce titre, et s'agissant d'une remise en cause profonde d'un de ses fondamentaux, GROUPIMO étudie avec ses conseils juridiques, l'éventualité de porter cette affaire devant la justice européenne.

GROUPIMO se recentre sur le cœur de métier et accentue la réduction de ses charges

A titre de rappel, GROUPIMO exerce le métier d'Agence Immobilière qui intègre notamment les transactions sur les biens neufs, ou en l'état futur d'achèvement, dit VEFA, dans lequel GROUPIMO est l'un des leaders aux Antilles-Guyane. L'activité VEFA concerne la vente des biens immobiliers non encore construits le plus souvent sur des programmes de promotion d'immeubles ou de lotissements de maisons individuelles. GROUPIMO intervient en amont de ces projets dans le cadre de la commercialisation des biens pour le compte de promoteurs, et conseille l'acheteur dans l'optimisation de son montage financier et fiscal.

Avec la suppression de la loi-cadre Girardin, GROUPIMO perd un potentiel de chiffre d'affaires important puisqu'au-delà de l'activité VEFA en propre, les programmes immobiliers neufs étaient source de croissance importante pour le métier de l'Administration de Biens de Groupe, en récupérant une part substantielle des contrats de gestion en copropriété de

Communiqué de Presse

ces biens vendus. Rappel est ici fait de l'exposé de la loi de Madame Brigitte GIRARDIN qui indiquait clairement en 2003, les raisons de faire voter un texte sur 15 ans afin de pérenniser l'économie ultramarine.

L'amendement déjà voté, et la LODEOM à venir, devrait peser significativement sur l'activité de défiscalisation (VEFA) et par incidence sur les comptes des prochains exercices. Comme déjà annoncé, GROUPIMO a décidé, dès le 1^{er} trimestre 2008, de prendre des mesures afin de mieux organiser son réseau d'agences et d'optimiser sa rentabilité. Cette politique s'est d'ores et déjà traduite par l'arbitrage de 13 sites purement « commerciaux » devenus non rentables, par la priorité donnée au recentrage sur le métier de l'administration de biens par rapport à celui de l'agence immobilière et par la réduction significative de sa masse salariale.

Ces mesures, si elles ne compensent pas l'impact que devrait subir l'activité de défiscalisation suite à la réforme de la loi Girardin, permettront néanmoins de réduire significativement la structure de charges à compter du dernier trimestre 2008 et se poursuivre en 2009. Le Groupe rappelle qu'il ne prévoit de retrouver de nouveau l'équilibre qu'à partir du 1^{er} semestre de l'exercice 2009.

Prochain rendez-vous de communication financière : Activité et résultats de l'exercice 2008 en avril 2009.

A propos de Groupimo

GROUPIMO exerce en France métropolitaine et aux Antilles-Guyane les métiers d'agent immobilier et d'administrateur de biens pour le compte de particuliers et de professionnels. La force de GROUPIMO est de couvrir l'ensemble des besoins de ses clients propriétaires en offrant sur les marchés immobiliers (entreprise, résidentiel, loisirs) des services additionnels à valeur ajoutée comme le diagnostic immobilier, le courtage en assurance ou encore la recherche en financement.

Historiquement implanté aux Antilles-Guyane où le Groupe dispose d'une très forte notoriété sous la marque Le Marché de l'Immobilier, GROUPIMO a su développer un maillage très étroit de ses territoires pour favoriser la proximité géographique avec ses clients. Depuis 2006, GROUPIMO a étendu sa couverture à l'Hexagone en ouvrant des agences à Paris. Aujourd'hui le Groupe est présent sur 5 zones géographiques.

VOS CONTACTS

GROUPIMO

Stéphane Plaissy

Président Directeur Général

Jérôme Denariez

Directeur Général Back Office

Tél : 05.96.76.60.22

finance@groupimo.com

ACTIFIN

Communication financière

Alexandre Commerot

Tél : 01.56.88.11.11

acommerot@actifin.fr