

Extrait du compte rendu du Conseil de Stratégie du 9 septembre 2000

«Le site Internet devra présenter l'agence et notamment les services que nous pouvons apporter en plus au client comme par exemple la gestion à distance des locations saisonnières dans des sites touristiques de renom (Gironde et Morbihan)... »

Extrait du compte rendu du Conseil de Stratégie du 10 novembre 2000

«Nous devons absolument inclure dans notre site, en sus de la recherche traditionnelle de biens à louer ou à acheter, des «plus » : nous devons proposer via Internet, la possibilité de calculer un plan de financement, une analyse de projets immobiliers en partenariat avec les banques qui travaillent depuis toujours avec nous (possibilité de liens directs...) Il faut se positionner sur une offre globale du projet immobilier de la recherche d'un bien à son financement... »

Extrait du compte rendu du Conseil de Stratégie du 8 décembre 2000

«Nous avons évoqué l'idée de partenariat avec les banques sur notre site Internet. Je pense que l'idée doit être creusée pour l'ensemble des services que nous pouvons offrir à un futur acheteur ou un futur vendeur. Bien entendu, l'aspect financier est un élément important...En effet, si nous pouvons proposer à nos clients la recherche d'un financement concurrentiel en leur faisant gagner du temps et en leur épargnant le stress des rendez-vous, nous apportons un véritable service complémentaire de la vente. Cependant, nous pouvons aller plus loin car notre implantation dans des régions dynamiques où nous traitons beaucoup de mutations, d'achat de résidences secondaires, de locations «touristiques » nous permet aussi de proposer divers partenaires (pour le déménagement, l'entretien de jardin, divers travaux d'aménagement...) sélectionnés par nos soins. »

Extrait du compte rendu du Conseil de Stratégie du 4 janvier 2001

«Notre site doit permettre à chacun de nos prospects d'être capté et de réagir, soit en nous laissant ses coordonnées Internet, soit en nous contactant par téléphone. Nous devons proposer une arborescence générale qui doit se découper en différents niveaux :

Niveau 1 : Accueil

Niveau 2 : Location permanente / Location saisonnière/Achat/Vente/Nos partenaires

Niveau 3 : Paris et Ile de France/ Bordeaux et sa région / Le Morbihan

Niveau 4 : Maison/Appartement

Niveau 5 : Ancien/Neuf

Niveau 6 : Studio/2 pièces/3 pièces...

Cette proposition peut bien entendu être améliorée. Cependant, il semble que nous détenons là la colonne vertébrale de notre futur site.

Les biens doivent apparaître clairement avec photo et plan si possible.

Nous devons intégrer un compteur de passage pour le site et par rubrique.

Nous devons peut-être inclure un rapide questionnaire de découverte du client sans pour autant l'effrayer »

ANNEXE N° 3

Monsieur LEROUZIC est cadre salarié et gagne 218 000 F nets par an. Il est marié et a un enfant valide à charge. Son épouse ne touche aucune rémunération.

Il bénéficie en tant que salarié d'un abattement de 10 % pour frais professionnels, puis de l'abattement de 20%.

Il n'a pas opté pour la prise en compte de ses frais réels.

On supposera qu'il ne bénéficie d'aucune déduction ni réduction d'impôt supplémentaires.

Tableau de calcul du nombre de parts

Nombre de personnes à charge	Qualité des personnes à charge	Mariés (1)	Veuf(ve) ayant à sa charge un ou des enfants issus du mariage avec le conjoint décédé
1	Enfant non titulaire de la carte d'invalidité.....	2,5	2,5
	Enfant titulaire de la carte d'invalidité.....	3	3
	Personne titulaire de la carte d'invalidité.....	3	2,5
2	2 Enfants non titulaires de la carte d'invalidité.....	3	3
	2 pers. dont 1 titulaire de la carte d'invalidité.....	3,5	3,5
	2 pers. titulaires de la carte d'invalidité.....	4	4
3	3 Enfants non titulaires de la carte d'invalidité.....	4	4
	3 pers. dont 1 titulaire de la carte d'invalidité.....	4,5	4,5
	3 pers. dont 2 titulaires de la carte d'invalidité.....	5	5
4	4 Enfants non titulaires de la carte d'invalidité.....	5	5
	4 pers. dont 1 titulaire de la carte d'invalidité.....	5,5	5,5
	4 pers. dont 2 titulaires de la carte d'invalidité.....	6	6
5	5 Enfants non titulaires de la carte d'invalidité.....	6	6
	5 pers. dont 1 titulaire de la carte d'invalidité.....	6,5	6,5
	5 pers. dont 2 titulaires de la carte d'invalidité.....	7	7
	5 pers. dont 3 titulaires de la carte d'invalidité.....	7,5	7,5

Barème de l'impôt sur le revenu.

Soit R le revenu imposable, N le nombre de parts, le montant annuel de l'impôt à acquitter s'obtient en appliquant le barème ci-dessous :

<i>Tranche dans laquelle le quotient R/N est compris</i>	<i>Impôt brut s'élève à</i>
$0 < R/N \leq 26230$	$I=0$
$26\ 230 < R/N \leq 51\ 600$	$I = 0,105 \times R - 2\ 754,15 \times N$
$51\ 600 < R/N \leq 90\ 820$	$I = 0,24 \times R - 9\ 720,15 \times N$
$90\ 820 < R/N \leq 147\ 050$	$I = 0,33 \times R - 17\ 893,95 \times N$
$147\ 050 < R/N \leq 239\ 270$	$I = 0,43 \times R - 32\ 598,95 \times N$
$239\ 270 < R/N \leq 295\ 070$	$I = 0,48 \times R - 44\ 562,45 \times N$
$R/N > 295\ 070$	$I = 0,54 \times R - 62\ 266, \times N$

* Tous les calculs sont à arrondir au franc inférieur.

Dispositions générales liées à “ l’amortissement Besson ”

Il est possible, dans le cadre de ces dispositions, de déduire des revenus fonciers 8% du prix d’acquisition du bien les cinq premières années, puis 2,5% pour les années suivantes.

Par ailleurs, pour les logements neufs, la déduction forfaitaire sur les loyers perçus est fixée à 6% pendant toute la durée de l’amortissement. Elle repasse ensuite au taux de droit commun de 14%.

Pour les logements anciens dont les propriétaires-bailleurs respecteraient les exigences du dispositif BESSON, une déduction forfaitaire majorée au taux de 25% (au lieu de 14%) sur les revenus fonciers est accordée.

Rappel de quelques conditions générales exigées pour bénéficier des avantages du dispositif BESSON :

- Les logements neufs doivent avoir été acquis à compter du 1^{er} janvier 1999.
- Les loyers appliqués, et les ressources du locataire, sont plafonnés
- Les plafonds de loyer sont les suivants :

- Plafonds des loyers mensuels par m²

Lieux de location	Ancien	Neuf
Zone I bis (Paris et communes limitrophes)	65 F	75 F
Zone I Agglomération parisienne	55 F	65 F
Zone II reste de l’Ile de France et communes de plus de 100 000 habitants	35 F	50 F
Zone III reste du territoire	30 F	45 F

- La location doit porter sur une durée minimale de 6 ans
- Le logement doit être occupé à titre de résidence principale

Réseau «LA CLE »
Agence de Bordeaux
Contact : Pierre GRAVIR
Tél : 05.56.43.76.32
fax : 05.56.43.44.44

Bailleurs : Mme et M. RENARD
4, rue d'Alésia
75014 PARIS

DESCRIPTIF LOCATION SAISONNIERE

Bien : Hameaux de l'Ombrière N°456 – 112 m2 – 4/6 personnes – 33121 CARCANS MAUBUISSON

Situation

Lotissement résidentiel de l'Ombrière. Localisation en D3 du plan.

Caractéristiques

Grand chalet individuel en bois, construit en 1992, sur un terrain boisé et clôturé de 650 m2.

Composition

- cuisine américaine donnant sur séjour : évier double bac, réfrigérateur-congélateur, table cuisson vitrocéramique 3 feux, rôtissoire tourne broche, cafetière électrique, hotte aspirante, lave vaisselle, cocotte minute, batterie de cuisine, vaisselle pour 6 personnes.
- Grand séjour donnant sur la terrasse, baie vitrée sur toute la longueur, table 6 chaises, deux fauteuils, 1 canapé non-convertible
- Grande terrasse avec salon de jardin
- 1 chambre avec lit double, armoire, chevet, lit bébé pliant
- 2 chambres avec 2 lits d'une personne, chevet, grande armoire penderie
- 2 salles d'eau (avec chacune 1 douche et 1 lavabo)
- 2 WC séparés
- garage fermé avec lave-linge et table de ping-pong
- chauffage électrique, isolation thermique et phonique.

Prix de la semaine

Haute saison : 5300 F charges et frais d'agence compris (mai à septembre).

Basse saison : 2380 F charges et frais d'agence compris.

Dépôt de garantie : 2000 F restitués dans les délais légaux – Assurance «villégiature »obligatoire

Frais de ménage : 350 F par location

Arrhes : 25% de la totalité du séjour (hors taxe de séjour) à la signature du contrat, le solde à l'arrivée.

Taxe de séjour : 2,10 F par personne de plus de 10 ans et par jour (à ajouter)

(Remise des clés à l'agence : Début des locations à 14 h et en fin de séjour à 10 h.)

Linge à fournir



