

Un logiciel pour analyser l'immobilier en profondeur

Logistel Optima est un outil de simulation en matière d'investissement immobilier créé en 1995. Présentation de ce logiciel commercialisé par Sodestel Edition Informatique.

SODESTEL Edition Informatique, basée à Chartres et dirigée par Edmond Kwedi ancien notaire assistant, est une société d'édition de logiciels destinés notamment aux professionnels de l'immobilier d'investissement.

Son logiciel phare, *Logistel Optima*, les assiste dans la gestion quotidienne de leur activité.

De plus, la société commercialise un logiciel de gestion de la relation client appelé *CRM Optima* (planning, requêtes clients, gestion des dossiers...), un autre dédié à l'estimation d'un bien immobilier dénommé *Lexperimmo* (évaluation par le sol et la construction et par capitalisation du revenu) ainsi que quelques calechettes Robien/Borloo pour dynamiser des sites Internet.

Pour tout type de régime fiscal

Logistel Optima a été créé en 1995. Aujourd'hui, il est utilisé par un millier de professionnels (conseils en gestion de patrimoine indépendants, banquiers, promoteurs et quelques agents immobiliers).

Son objectif est de traiter l'investissement immobilier dans sa globalité.

Ainsi, il permet de réaliser et de comparer des simula-

tions dans les différents dispositifs fiscaux en vigueur : Robien recentré, Borloo, Malraux, monuments historiques, Girardin, déficit foncier, location meublée professionnelle (avec prise en compte des charges sociales, taxes professionnelles,...) et non professionnelle et résidences de tourisme classées. Dans le cadre d'une simulation, le logiciel permet de mesurer l'impact de l'opération sur la fiscalité et le budget de l'investisseur. En effet, il permet notamment de :

- désigner le type d'investissement à proposer en fonction du profil de l'investisseur ;
- cumuler les différents revenus et déficits fonciers ;
- déterminer la trésorerie et la fiscalité globale sur plusieurs années ;
- calculer la rentabilité de l'opération (trois types : taux de rendement interne, taux de rendement de l'épargne, rentabilité locative)
- de définir le montant de l'effort d'épargne
- ou encore d'optimiser l'emprunt.

La comparaison d'un investissement immobilier avec un placement financier est possible.

En outre, *Logistel Optima* permet également de calculer la plus value immobilière et d'envisager un investissement en viager.

Une grande liberté d'action

La saisie des éléments se réalise sur une seule fenêtre et l'ensemble des paramètres sont modifiables par l'utilisateur : taux revalorisation du bien, montant du loyer, frais de gérance, montant des assurances...

Il est possible d'optimiser la simulation en jouant facilement sur la durée de l'investissement, le type de financement, l'effort d'épargne ou l'apport personnel. De plus, le logiciel permet de gérer et comparer plusieurs types d'investissement ensemble.

Logistel Optima génère également les différentes déclarations fiscales (2042, 2042C, 2044 et 2044S).

Un assistant notaire complète le dispositif et permet de calculer les frais d'acte, frais d'hypothèque et privilège de prêteur, frais de mutation de fonds de commerce et de bail commercial, et la valeur d'un usufruit.

De plus, l'assistant financier permet de gérer les intérêts intercalaires, les calculs des droits à prêt pour les CEL et PEL, de calculer la capacité d'endettement, ou encore de générer les divers tableaux d'amortissement de prêts (amortissable, *in fine* à prime unique périodique ou exceptionnel...).

Des rapports personnalisables

Au niveau des impressions, il est possible de mettre en place des éditions totale-

ment personnalisées pour se différencier. Plusieurs types de rapports sont proposés, du plus simple au plus détaillé, avec de nombreux graphiques permettant de visualiser rapidement les éléments clefs de l'investissement. Ces derniers peuvent facilement être envoyés par e-mail.

Les mises à jours sont permanentes : le logiciel se connecte automatiquement à Internet avant de se lancer. Une assistance téléphonique illimité métier et produit est disponible.

Le prix d'une licence de ce logiciel débute à partir de 762 €. ■

Logistel Optima

POINTS FORTS

- 1• Des données entièrement paramétrables.**
- 2• L'ensemble des dispositifs fiscaux sont accessibles. Le logiciel intègre tous les éléments de l'investissement : type de prêt, assurance, charges...**

POINT FAIBLE

- 1• Dommage que la société ne développe pas un logiciel global.**

NOTRE AVIS

Logistel Optima accompagne le professionnel dans sa mission de conseil. Il lui permet d'identifier le dispositif fiscal et les caractéristiques de l'opération optimale pour l'investisseur.

Contact pour les partenaires intéressés : Edmond Kwedi
Tél. : 02 37 90 84 17
info@sodestel.com
www.sodestel.com