

ARGENT

IMMOBILIER SELON UN RAPPORT D'INFORMATION DU SÉNATEUR (UMP) DE L'ARDÈCHE

Les effets pervers de la défiscalisation dans les DOM

Article paru dans l'édition du 10.12.06

LES AIDES FISCALES accordées au secteur du logement sont censées développer le parc immobilier résidentiel. Mais dans les départements d'outre-mer (DOM), elles ont des « effets pervers » qui vont à rebours de l'intérêt général. C'est en tout cas l'une des conclusions du « rapport d'information » que le sénateur (UMP) de l'Ardèche, Henri Torre, a rendu public vendredi 1er décembre.

Les réductions d'impôts liées aux investissements dans l'habitat des DOM ont fortement progressé, notamment depuis l'entrée en vigueur de la loi de programme pour l'outre-mer de juillet 2003. En 2005, elles étaient estimées à 175 millions d'euros, soit un montant équivalent aux crédits de paiement que l'Etat verse en faveur du logement social.

Réalisée la plupart du temps au titre de l'impôt sur le revenu, cette défiscalisation porte sur diverses opérations : achat ou construction de la résidence principale, acquisition d'un immeuble neuf en vue de le louer, souscription de parts ou d'actions de sociétés qui édifient des habitations neuves, travaux de réhabilitation de logements de plus de quarante ans, etc.

Un tel dispositif est-il efficace ? Impossible de répondre en l'absence « de données incontestables sur l'impact de la défiscalisation », estime M. Torre. Le contrôle de l'administration se révèle « très limité », écrit-il. En revanche, les interlocuteurs, que le sénateur a rencontrés lors de ses déplacements sur le terrain, ont très souvent souligné l'effet inflationniste des aides fiscales. Celles-ci ont permis à des promoteurs ou à des investisseurs d'empocher des « marges excessives » et ont alimenté la hausse des prix du foncier.

Un tel système favorise en outre la production de logements dont les loyers ne « sont pas accessibles » à une écrasante majorité de la population ultramarine : 80 % des habitants ont, théoriquement, le droit de se voir attribuer une HLM, mentionne Henri Torre, en rappelant que « le niveau de vie dans les DOM est plus faible qu'en métropole ». En outre, la typologie des habitations produites « en défiscalisation n'est pas adaptée à la structure familiale des ménages » car il s'agit, dans trois cas sur quatre, de T 1 ou de T 2.

Enfin, la réalisation de logements sociaux se révèle ardue, car le foncier disponible est cher, rare et capté au profit d'« opérations défiscalisées » dans le secteur libre et intermédiaire. Accaparées par ces programmes, les entreprises du BTP « ne répondent plus que difficilement aux appels d'offres des [bailleurs] sociaux », déplore M. Torre.

Pour corriger ces « déséquilibres », le sénateur suggère de « mieux « cibler » la défiscalisation » en la réservant au monde HLM ou, à tout le moins, en accordant les réductions d'impôt les plus importantes à la construction locative sociale. Mais les aides fiscales ne doivent surtout pas être supprimées, insiste-t-il, car elles permettent de soutenir l'emploi dans des territoires fragiles sur le plan économique.

Bertrand Bissuel

Le Monde.fr

- » A la une
- » Archives
- » Examens
- » Météo
- » Emploi
- » Voyages
- » Le Desk
- » Forums
- » Culture
- » Carnet
- » Shopping
- » Newsletters
- » Opinions
- » Blogs
- » Finances
- » Immobilier
- » Nautisme
- » RSS

Le Monde

» Abonnez-vous au Monde à -50%

» Déjà abonné au journal



© Le Monde.fr | Fréquentation certifiée par l'OJD | Conditions générales de vente | Qui sommes-nous ? | Index | Aide