

DEFISCALISATION ET IMMOBILIER

Ecrit et publié le 19 août 2009

Si la défiscalisation est indéniablement un des outils les plus efficaces pour animer et accélérer le développement d'un secteur, d'un marché ou d'un pays, elle devient vite destructrice de pouvoir d'achat et facteur de déstabilisation du marché ou du secteur « défiscalisé » voire du pays lui-même, si elle n'est pas maîtrisée.

La défiscalisation immobilière n'échappe pas à ce fait.

En effet, une hausse immobilière aboutit toujours à une hausse des charges d'emprunts ou de loyers. Hausse répercutée en négatif sur le pouvoir d'achat des particuliers et sur les prix de revient des entreprises.

Certaines personnes rétorqueront à cette situation qu'il y a enrichissement puisque la valeur de l'immobilier augmente.

Je reste très dubitatif sur ces dires car, d'une part, l'immobilier devient très vite illiquide et, d'autre part, il nécessite des charges régulières et de plus en plus importantes si l'on veut le maintenir en bon état.

Dans mon article sur les Fonds Commun de Placement à Risques paru le 5 février 2007, à propos des avantages fiscaux j'écrivais :

« Ces avantages fiscaux qui partent d'un bon sentiment aboutissent, bien souvent, à des déstabilisations :

*- Pour l'économie : beaucoup de projets qui n'étaient pas rentables sans aides extérieures vont le devenir (ou comment rendre un canard boiteux performant). Il est possible de constater tous les jours dans différents domaines, les dégâts des politiques fiscales incitatives. **Un exemple est la bulle immobilière actuelle et la bulle boursière en voie de création.***

Bulles qui éclatèrent quelques mois après mon écrit.

- Pour l'investisseur : la perception des risques est à priori gommée par l'avantage fiscal qu'il reçoit.

- Pour le réel entrepreneur : on lui crée une nouvelle concurrence, la concurrence d'opportunité fiscale. Beaucoup de personnes qui n'avaient pas de dossier suffisamment étayé (ou qui n'avaient pas le courage d'investir en prenant les risques) vont maintenant pratiquer un investissement d'opportunité fiscale et reporter les risques sur les acquéreurs.

La défiscalisation est un accélérateur de commerce.
Oui, mais....

Le commerce accéléré « artificiellement » (par exemple par intérêt fiscal) ne fabrique pas une consommation. Il concentre sur peu d'années la consommation qui aurait dû assurer la fluidité du système économique sur plusieurs années.

Pour éviter les effets négatifs de la défiscalisation, il est primordial de mettre en place une politique qui s'adapte aux besoins réels de l'économie.

Comment bénéficier des avantages de la défiscalisation immobilière en limitant ses inconvénients ?

Pour avancer dans notre réflexion, je vous propose d'appliquer la maxime du Professeur Joël de Rosnay :

**S'élever pour mieux voir
Relier pour mieux comprendre.
Situer pour mieux agir**

I) Elevons nous pour mieux voir

La Nouvelle Calédonie a une configuration particulière. Plusieurs peuples aux us et coutumes différents doivent cohabiter ensemble.

Les questions de la Fédération des industries (voir site www.finc.nc et en fin de ce texte) en date du 1 mai 2006 illustrent bien cette réalité :

- Notre modèle socio-économique est-il bien adapté à toutes les populations et à leurs aspirations ?

- Notre organisation, nos projets d'aménagement territoriaux, et notre gestion, (par exemple du foncier, de l'énergie...), favorisent-ils le rééquilibrage, et sont-ils porteurs d'avenir, ou sources de problèmes futurs ?

Comme indiqué ci-dessus, si la défiscalisation n'est pas encadrée dans le cadre d'un Projet Pays (le Projet Pays trace l'architecture de l'Avenir du pays ainsi que les différentes étapes pour y arriver) prenant en compte les besoins Humains réels, elle aboutira à une augmentation des prix d'achats et des loyers, donc à une baisse du pouvoir d'achat des acquéreurs et des locataires.

Ces faits cumulés aboutiront à une modification substantielle de la répartition des richesses et à l'exclusion de certaines populations.

Faits aggravés par le phénomène d'exode rural lorsque le Plan Pays n'a pas (ou n'a pas prévu) suffisamment de villages et de villes.

Dans le cas d'une économie sujette à une immigration massive, ce qui est le cas de la Nouvelle Calédonie, cet exode rural, s'il se fait en défaveur des populations locales sera source de mécontentements, de rejets, voire de « guerre civile ».

Pourquoi ne pas faire de cet exode, dans le cadre du projet Pays, une force et créer de nouveaux villages et de nouvelles villes ?

C'est afin de répondre à ces questions que je pense que la Nouvelle Calédonie doit innover et s'orienter vers l'analyse des besoins de logements en rédigeant un plan de développement Humain d'occupation et d'urbanisation des sols.

L'habitat social n'est pas une réponse d'Avenir, il ne répond qu'à un besoin immédiat de parage des personnes.

Qu'est-ce qu'un plan de développement Humain d'occupation et d'urbanisation des sols ?

Ce plan consiste en une analyse Humaine de la réalité.

Il doit être la synthèse des besoins des populations résidentes (besoin en surface, besoin en type de pièces à vivre, besoin en terrain etc.).

Cette analyse déterminera le type de biens à construire, les zones où ces constructions seront possibles (tant pour des raisons financières que pour des raisons de surface) et donc les futures zones de développement à créer avec les infrastructures adéquates.

On ne peut, et on ne doit plus, parquer les gens dans des surfaces ou des pièces à vivre qui ne correspondent pas à leur besoin, voire à leur culture.

L'immobilier a cela de particulier, c'est qu'il faut y vivre une grande partie de sa vie.

Si vous y vivez mal, vos instincts primaires reprendront le dessus.

Si les populations se sentent bien, elles consommeront, et tout ira bien. Dans le cas inverse, nous connaissons ce que nous vivons aujourd'hui : des peuples mécontents et.....

Il est devenu indispensable que les raisonnements politiques favorisent la vue humaine (sociologie) avant la vue « économique » ou financière.

Notre raisonnement doit toujours être basé, le plus possible, sur les besoins Humains.

L'économie est la branche financière de la sociologie.

Comme je l'ai indiqué dans ma « Lettre aux Calédoniens du 5 août 2009 :

La crise que nous venons de connaître est là pour nous rappeler que lorsque ce n'est plus l'Homme qui fait l'économie et la finance, mais la finance qui fabrique l'économie en utilisant parfois l'Homme, l'Avenir ne sera fait que de violence.

L'économie relève de la « physique Humaine » et non des mathématiques.

Le groupe qui rédigera le plan de développement Humain d'occupation et d'urbanisation des sols devra être constitué par un urbaniste, un représentant de chaque « peuple », un professionnel des aspects environnementaux, un médiateur auprès des banques, un économiste et d'un sociologue.

C'est ce plan qui déterminera la quantité de biens à financer, les lieux ainsi que les conditions de défiscalisation (voir ci-dessous).

Si nous voulons la Paix, il est désormais primordial de prendre en compte les textes de loi sur la propriété dans le Projet Pays

Pour rappel :

Art 17 Droits de l'homme (1789) : La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste indemnité.

“La liberté la propriété, la sûreté, la résistance à l'oppression.”

Art 1804 Code civil : Propriété individuelle est la condition de la liberté et de l'indépendance de l'être humain, et ce faisant, un instrument de paix sociale.

1958 : La Constitution dans son préambule lui donne une valeur constitutionnelle.

Art 544 Code Civil : droit réel le plus complet essentiellement individuel.

Les restrictions (démembrement, servitudes, indivision) sont exceptionnelles ou provisoires

Bâtir dans tous les sens en ne respectant pas les critères de vie en termes d'espace, d'écologie, de transports et autres c'est s'assurer des coûts financiers exorbitants du fait des déstabilisations sociologiques importantes.

II) Situons-nous pour mieux agir

Comment lutter contre cette inflation des prix, des loyers, l'érosion de pouvoir d'achat et l'exode ?

Une des solutions consiste en la création ou le développement de villages ou de villes avec les moyens de communication adéquats.

Pour rappel, depuis que l'on a décidé de limiter l'inflation (au milieu des années 80), il est devenu impératif de limiter au maximum les charges fixes (dont les dépenses de loyers ou d'acquisition) des ménages pour favoriser la consommation. Le meilleur remède au chômage est bien la consommation du plus grand nombre.

Les huit thèmes des états généraux de l'Outre-mer étaient le coût de la vie, la valorisation des productions locales, la gouvernance, les grands projets, le dialogue social, l'égalité des chances, l'environnement régional, l'identité et la mémoire.

Revoir son approche de l'immobilier répond à beaucoup de ces critères.

Si l'on veut que les futurs et l'Avenir soient bâtis dans la Paix, il est impératif de répondre à ces huit thèmes.

Avant de construire, il faut penser en architecte.

La Nouvelle Calédonie, parce que terre d'Avenir, doit devenir une terre d'architectures Humaines.

Architecture à appliquer en SOCIologie, ECONomie, POLitique et Finance.

La défiscalisation pourrait rendre rentable une nouvelle architecture de l'occupation des sols, la création de ville « verte » favorisant l'Humain par l'utilisation de critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance), la création de villages socio économiques (et de villes à usage d'expérience pour les centres de recherches internationaux) etc.....

La prise en compte des critères ESG devrait être un élément important de prévention des déstabilisations futures dues à la construction de l'usine du nord.

Souvenons-nous des paroles de Michel Godet, professeur au Conservatoire national des arts et métiers : Il faut se promener avec un arrosoir et mettre de l'eau sur les plantes qui poussent naturellement.

III) Situons pour mieux agir

La fiscalité immobilière ne doit plus être traitée comme un flux financier ou économique mais comme une dynamique étatique de gestion Humaine.

C'est dans ce cadre que je propose une approche fiscale à géométrie Humaine.

Je propose que dans le cadre du plan de développement Humain d'occupation et d'urbanisation des sols figure

- une statistique des tranches des revenus par types de biens immobiliers demandés
- les charges immobilières acceptables par les parties et cohérente avec l'impérieux besoin, dans le système économique actuel, de consommation du plus grand nombre
- le nombre de logements à construire en tenant compte de la démographie.

De ces données Humaines du marché immobilier, nous pourrons mettre en place une fiscalité à géométrie variable ayant pour but de

favoriser l'accès à une habitation de qualité pour tous (y compris les plus démunis) et de combattre l'inflation des prix.

La logique de cette fiscalité étant d'imposer très faiblement (voire pas du tout) les loyers cohérents avec l'objectif économique et d'imposer plus fortement les dépassements de loyers. Cela indépendamment d'autres aides, s'il le faut.

Ex : Pour un appartement loué à un jeune avec un salaire statistiquement dans la norme, pas de fiscalité sur un loyer de base calculé pour lui maintenir un pouvoir d'achat.

Au-delà, fiscalité augmentée graduellement.

Cette « mécanique » tout en préservant le pouvoir d'achat évitera l'inflation des prix immobiliers due aux investisseurs qui transforment l'immobilier en produits financiers. Là où hier les investisseurs déstabilisaient les prix, nous opérerons une régulation des prix par la fiscalité.

Pour rappel, il est impératif dans notre système économique de s'assurer une consommation « régulière » du plus grand nombre.

Maîtriser les charges immobilières est un acte essentiel dans une économie basée sur la maîtrise de l'inflation.

L'immobilier ne doit en aucun cas obérer de façon excessive le pouvoir d'achat.

socioecopofi

Amitiés

Christian Piré

[Suivi de cet article](#)

David Martin, agence de presse GHM, dans « les Nouvelles Calédoniennes » du 11 février 2010 :

Article intitulé : La défiscalisation à nouveau épinglée.

« Des contribuables qui se font du beurre sur le dos de l'Etat. C'est possible grâce à la défiscalisation. Dans son rapport 2010, la Cour des comptes critique le dispositif en faveur du logement intermédiaire en Nouvelle-Calédonie. »

« Les Nouvelles Calédonienne » du 18 février 2010 :

Article intitulé : Une plus-value immobilière qui fait désordre à la SIC.

« Est-il normal qu'un dirigeant de la SIC achète un logement du parc social pour le revendre 11 millions de francs plus cher ? « Scandaleux », s'insurge un syndicat de locataires. « Légal », répond le bailleur social... Tout en promettant d'arrêter ces pratiques. »