



La troisième voie

L'alliance, un accélérateur de croissance trop souvent oublié par les PME françaises LIRE P.17



"Nous formons à la prise de décisions stratégiques"

AMIRAL LABORDE, directeur de l'I'HEDN LIRE P.24

Le pouvoir selon moi

"Diriger, c'est conduire un peuple avec son assentiment vers des seuils que l'on considère comme des clés pour que la démocratie se renforce"

Cynthia Fleury, philosophe, dans une interview au Monde

L'Europe peut-elle avoir une politique étrangère commune ?

A défaut de chemin commun pour les pays de l'Union p.6

PAR MICHELE COTTA

De l'utilité et des dangers des fichiers en démocratie

Il manque encore une mise en cohérence de la position générale à tenir pour un équilibre entre l'existence du fichier et son contrôle citoyen p.7

PAR ALAIN BAUER

Dossier international p.30

Expotrans et Italia Logistica



Les 2 atouts logistiques de Fiera Milano Réalisés par Vox Media Partner

Remarque - Paul Jorion, économiste anthropologue blogueur aux 235 000 visiteurs

PAR PHILIPPE PLASSART p.8

Chine - une superpuissance numérique

Le spectaculaire développement de l'internet atteste d'une certaine façon l'émergence d'une classe moyenne

PAR PHILIPPE BARRET p.8

ANNONCES LEGALES

Cahier 2 - P. 56 - Tél. 01 75 444 104
annonceslegales@nouveleconomiste.fr

Chiffres révélateurs

Les pays industrialisés submergés

Croissance du PIB

(%)	2010	2011
Chine	10	9,2
Afrique	5	5,5
Amérique latine	6,2	3,7
Monde	4,5	3,7
Japon	3	1,9
Etats-Unis	2,6	1,6
Zone euro	1,7	1,7

(Prévisions en %)

Source : OCDE

Carton rouge

L'équipe de France de football doit-elle être dirigée par des bleus ?



Les statuts définis pour la gouvernance du football, ne semblent plus adaptés aux réalités financières, sportives, professionnelles et politiques des équipes de France en particulier

Par Edouard Laugier

Il ne suffit pas de changer de président pour effacer les échecs. Démonstration par l'exemple avec le départ forcé de Jean-Pierre Escalettes de la plus puissante des fédérations de l'Hexagone : la Fédération française de football (FFF). Ses principaux protagonistes ont passé la semaine à se déchirer par presse interposée. En ligne de mire, des enjeux de pouvoir colossaux au sein d'une organisation 100 % associative qui cherche à se réinventer après la bérézina de la Coupe du monde en Afrique du Sud. Les statuts définis pour la gouvernance du football, à l'instar de ceux des autres grandes fédérations sportives françaises, ne semblent plus adaptés aux réalités financières, sportives, professionnelles et politiques des équipes de France en particulier. Mode d'élection, management, organisation, formation des joueurs, le système mérite d'être revu. La popularité et l'hypermédiatisation du football et de l'équipe de France l'exigent politiquement. En convoquant les états généraux du football qui débutent aujourd'hui, le président Nicolas Sarkozy n'en a pas douté et il en a même fait un sujet d'intérêt général.

► Lire p.2

GEOECONOMIE

Twist again

Les autorités américaines troquent l'indispensable effort de redressement budgétaire avec une politique monétaire des plus laxistes. Les ménages, douchés par la crise, ne jouent pas le jeu

Par Jean-Pierre Piat

Le Federal Reserve System vient d'annoncer qu'il allait procéder à une nouvelle vague d'achats de titres d'Etat, spécialement des titres à long terme, opération baptisée, avec cet inimitable sens de la formule qu'ont les Américains, QE2 (Quantitative easing n° 2).

A cette occasion, on repart d'"opération twist", en référence à ce qui avait été fait il y a près de 50 ans : la Banque centrale avait simultanément tenté de faire baisser les taux à long terme pour relancer l'in-

vestissement, en achetant ses échéances, et de faire monter les taux à court terme pour défendre le dollar, en vendant des bons du Trésor. Cette stratégie n'avait évidemment abouti à rien. Aujourd'hui, c'est un peu différent : le "twist" s'opérerait entre une politique budgétaire rigoureuse dont les analystes responsables reconnaissent la nécessité, et une politique monétaire très souple afin de relancer, ou à tout le moins soutenir la croissance malgré l'effort budgétaire. Les achats de titres par la Fed créent de

la liquidité et contribuent à détendre les taux d'intérêt. Sans être aussi absconse que l'opération engagée dans les années 1970, cette politique suscite quelques interrogations. Primo, est-ce en maintenant le coût des emprunts d'Etat à un niveau aussi insignifiant que l'on va inciter le gouvernement à modérer son endettement (en quelques jours, le rendement du 10 ans américains, qui était supérieur au taux de l'OAT, est descendu 10 à 20 points de base en dessous)...

► Lire p.7

A voix haute

JEAN-LOUP AMSELLE, anthropologue

"La rétroévolution est en marche"

L'idée que l'avenir de l'humanité se trouve dans le passé gagne du terrain, nouvel opium du peuple

Par Jacques Secodil

La solution aux problèmes du présent est à rechercher dans une sagesse venue du fond des âges. C'est ce que Jean-Loup Amselle constate autour de lui, du regain du tourisme mystique en quête d'enseignements oubliés des peuples de la forêt, à la naissance des "cultures du monde" dans le domaine artistique, en passant par la conception du musée Branly ou par la référence à la négritude dans

le fameux discours de Dakar de Nicolas Sarkozy. Pour ce disciple de Georges Balandier, le phénomène est à mettre directement en face de l'effondrement des idéologies. Puisque les solutions pour se construire collectivement un avenir souhaitable n'existent plus, chacun se tourne individuellement vers le passé, avec l'espoir de parvenir à s'approprier la sagesse...

► Lire p.12

Pour le meilleur et pour le pire

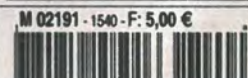
Le cas Hamon

Pour qui "roule" le chef de l'aile gauche du PS en gauchisant ses positions au risque de brouiller l'image de son parti ?

Par Sylvie Pierre-Brossolette

Benoît Hamon, porte-parole du Parti socialiste et chef de l'aile gauche du PS, a mis les pieds dans le plat, créant la consternation chez beaucoup de ses camarades. Interrogé sur la réforme des retraites et de la position de son parti à ce sujet, il a suggéré que les décisions prises en mai, avant le mouvement social, puissent être rediscutées si la gauche arrivait au pouvoir, notamment le nombre d'annuités qui ouvre le droit à une retraite à taux plein. Alors que Martine Aubry avait très clairement expliqué il y a peu, à l'émission...

► Lire p.6





- Un placement avant tout de long terme
- La question de la localisation géographique
- Les risques de l'achat "packagé"
- Le gouvernement corrige le dispositif

L'immobilier locatif défiscalisé

Prudence est mère de rentabilité

L'investissement, attractif en soi, n'est pas sans risques ni déconvenues

Dispositifs Scellier, Censi-Bouvard, Malraux

Confronté à une pénurie structurelle de logements, l'Etat ne cesse depuis des années de créer des dispositifs fiscaux pour encourager la création de logements locatifs neufs. Le dernier en date, dit Scellier, connaît, comme son prédécesseur Robien, un succès fulgurant. A tel point que certains commerciaux peu scrupuleux se sont engouffrés dans la brèche de la défiscalisation et posent des produits séduisants mais chers et risqués, lésant au passage des milliers d'épargnants. Conscients du problème, les pouvoirs publics, soutenus par les promoteurs et les associations de victimes, viennent de légiférer pour protéger davantage l'investisseur. Pour autant, l'investissement locatif est loin de constituer un placement infaillible et la prudence s'impose.

Par Pierre-Jean Locat

La Bourse joue aux montagnes russes, l'assurance-vie va être de plus en plus taxée, les placements en obligations rapportent peu ou sont risqués... reste la pierre. L'immobilier à de quoi séduire, car c'est au gré de ses opportunités et de ses capacités d'endettement que chacun peut se tourner vers l'investissement locatif. Malgré des montants importants, c'est le seul investissement que les banques acceptent de financer à crédit, en partie ou en totalité. Pour l'épargnant, l'intérêt de la manœuvre est double: d'abord, il suffit d'être solvable pour obtenir un prêt. Ensuite, l'achat à crédit permet de disposer immédiatement du bien sans l'avoir payé. Résultat, sa mise location permet d'encaisser tout de suite des revenus

réguliers capables de couvrir une partie de la mensualité du prêt. Un bon dosage entre l'apport personnel, les loyers et un avantage fiscal devrait permettre de trouver cet équilibre. "A partir d'un taux marginal d'imposition sur le revenu de 30 % par an, le

moine indépendant, gérant de GEO Patrimoine. Mais attention, les dispositifs de défiscalisation qui se sont succédé depuis une trentaine d'années, les uns venant remplacer les autres, ont été responsables de nombreuses déceptions. Une véritable industrie de

Une véritable industrie de la défiscalisation immobilière s'est développée ces dernières années grâce aux avantages fiscaux accordés aux investisseurs

traitement de la fiscalité est à prendre en compte dans les placements. L'investissement locatif avec les dispositifs Scellier, Malraux ou Censi-Bouvard constitue une bonne solution pour faire baisser la note fiscale", explique Geoffroy de Bouillane, conseiller en gestion de patri-

moine indépendant, gérant de GEO Patrimoine. Mais attention, les dispositifs de défiscalisation qui se sont succédé depuis une trentaine d'années, les uns venant remplacer les autres, ont été responsables de nombreuses déceptions. Une véritable industrie de

tant, les mauvaises surprises peuvent être nombreuses. "Le système a été perverti au fur et à mesure des années par certains promoteurs qui ont construit à tort et à travers, dans des zones géographiques où les appartements ne pourraient pas trouver de locataires en raison d'une offre surabondante (Agen, Montauban, Tarbes)", dénonçait l'an dernier l'association UFC-Que Choisir. Conscient des dérives, le gouvernement a pris cet été des mesures pour mieux protéger les épargnants. Ceux-ci doivent néanmoins se prendre en main et investir en connaissance de cause.

Un placement avant tout de long terme
Il convient tout d'abord d'étudier son patrimoine existant avant de se lancer dans une défiscalisation immobilière. Ainsi, il est lar-



"L'investissement locatif avec les dispositifs Scellier, Malraux ou Censi-Bouvard constitue une bonne solution pour faire baisser la note fiscale." Geoffroy de Bouillane, gérant de GEO Patrimoine.

gement préférable d'être propriétaire de sa résidence principale avant d'opter pour un Scellier. Pourquoi ? "Parce que cela risque un jour de vous bloquer pour l'achat de votre résidence principale", met en garde Geoffroy de Bouillane. Les banques prêteuses ne prennent pas en compte le bénéfice fiscal de votre investissement dans l'octroi du prêt, mais au contraire, le montant de vos traites. Déjà endettée, votre capacité d'emprunt s'en trouvera amoindrie. "Ne pas être propriétaire est donc clairement un frein à ce type d'investissement, à moins que vous n'envisagiez d'en faire votre résidence principale au terme des neuf ans de location obligatoire... et là, le jeu peut en valoir la chandelle", souligne le conseiller en gestion de patrimoine.

"L'investissement immobilier défiscalisé est un placement. Il est donc impératif de ne pas s'engager dans ce type de projet sans avoir au préalable procédé à une analyse patrimoniale complète", prévient de son côté Paul Duvaux, avocat fiscaliste. Une telle analyse suppose de s'interroger sur l'état de son patrimoine, ses besoins en termes de train de vie, ses

objectifs d'épargne, ses besoins futurs, ses projets d'investissement, de transmission, etc. S'agissant d'un investissement, il faut prendre en compte la notion de risque. "Bien sûr, les officines de défiscalisation vous font des simulations non contractuelles où tout va bien et où la défiscalisation et la perception des loyers permettent de financer une grande partie du prix", souligne l'avocat. "De plus, les officines

de défiscalisation peut se révéler une très mauvaise affaire pour l'investisseur. Si l'Île-de-France est très recherchée, certaines villes de province peuvent devenir un piège. Ainsi, dans des pans entiers du territoire, le marché locatif est à la peine, avec une vacance qui augmente tandis que les loyers baissent. "A Tarbes par exemple, il faut compter huit mois pour trouver le locataire d'un appartement, un

"L'achat d'un logement doit avant tout se considérer comme la constitution d'un patrimoine plutôt que comme un produit financier seul"

vous proposent à chaque fois de financer le placement par emprunt, pour améliorer la défiscalisation, les intérêts étant déductibles. Donc grâce au prêt, les investisseurs pensent que le placement ne leur coûte rien. Mais, si tout se passe mal, si la location s'arrête et que la défiscalisation est remise en cause ou que la revente est difficile sauf à accepter une forte décote, comment allez-vous payer les échéances de l'emprunt ?", s'inquiète Paul Duvaux. Enfin, contrairement aux apparences, l'immobilier n'est pas un placement sécurisé. Un immeuble peut connaître des dommages importants (incendie, affaissement des sols, vices de construction). Il peut perdre de la valeur en raison de l'évolution du quartier où il se trouve. Les prix de l'immobilier évoluent. C'est d'autant plus vrai d'un immeuble affecté à une activité locative, dont la valeur est directement fonction de son exploitation locative.

La question de la localisation géographique

Où acheter pour louer ? La question est essentielle. Une partie des investisseurs en Robien qui se sont précipités là où les promoteurs construisaient du neuf, pour bénéficier d'une réduction d'impôts, s'en mordent aujourd'hui les doigts, comme le souligne Claudy Giroz, une ancienne conseillère en défiscalisation qui a fondé l'ADIM, une association de défenses des victimes. Les programmes sortis de terre dans des villes où le foncier est moins cher, souffrent en effet d'un marché locatif peu actif ou saturé, et l'invest-

an s'il s'agit d'une maison", déplore Jean Perrin, président de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI). Un achat dans une commune avec un tissu économique peu développé risque donc de s'avérer dangereux. Dans l'incapacité de trouver un locataire, un investisseur perd son bénéfice fiscal. Avant de se lancer, recommande Philippe Gury, responsable produits chez Avenir Finance, il est donc primordial de faire une étude approfondie des marchés locatifs où l'investissement est envisagé. "Tout doit être passé au crible, notamment la croissance démographique et le tissu économique." Geoffroy de Bouillane conseille également d'affiner la recherche par une enquête de terrain en appelant les agents immobiliers et en se renseignant auprès des voisins. En effet, si le rendement locatif moyen d'une ville est intéressant, cela ne veut pas dire que tous les quartiers sont porteurs. Au Mans par exemple, le quartier autour de l'université attire très peu de locataires car les loyers y sont élevés, l'offre abondante et la zone excentrée.

Une situation que regrette Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC). Selon lui, il faut se méfier des "marchands de défiscalisation" qui vantent

"Les petites surfaces sont proposées par certains promoteurs 15 % à 25 %, voire plus, au-dessus des prix du neuf hors Scellier, ce qui accroît le risque de moins-value"

les atouts de la défiscalisation sans alerter des risques encourus si le logement n'est pas loué. "L'achat d'un logement doit avant tout être considéré comme la constitution d'un patrimoine plutôt que comme un produit financier seul", insiste Marc Pigeon.

Censi-Bouvard et Malraux Attractifs mais plus techniques

Il n'y a pas que la loi Scellier. Depuis le 1^{er} janvier 2009, le contribuable français peut profiter du statut de loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou dispositif Censi-Bouvard. Il lui permet de défiscaliser 25 % du prix d'achat et récupérer les 19,6 % de TVA, soit une économie d'impôt égale à 44,6 % du montant TTC du bien immobilier (avant rabot fiscal). Les revenus nets sont garantis sur neuf ans par une société gestionnaire avec des loyers indexés. Seulement trois types de

Les risques de l'achat "packagé"

La moins-value constitue indéniablement le deuxième danger de l'investissement locatif. Avec la baisse des taux à des niveaux historiquement bas et la reprise de l'immobilier d'habitation, les promoteurs et vendeurs de produits défiscalisés ont tendance à augmen-



"L'investissement immobilier défiscalisé est un placement. Il est donc impératif de ne pas s'engager dans ce type de projet sans avoir au préalable procédé à une analyse patrimoniale complète." Paul Duvaux, avocat fiscaliste.

ter le prix des biens. Surtout si l'achat "packagé" inclut financement, assurance et gestion de l'appartement. "Les petites surfaces vendues à des investisseurs cherchant à bénéficier du régime Scellier sont proposées par certains promoteurs 15 % à 25 %, voire plus, au-dessus des prix du neuf hors Scellier, ce qui accroît le risque de moins-value", confirme Claudy Giroz.

"Or les officines de défiscalisation ne vous garantissent jamais le prix de revente de vos biens, pas plus qu'elles ne vous garantissent la mise en location sur toute la période" prévient Paul Duvaux, qui se méfie des fausses promesses et des contrats d'assurance contestables.

Scellier

Coup de rabot fiscal sur un dispositif à succès

Né dans l'urgence le 1^{er} juillet 2009 pour soutenir le secteur immobilier lourdement pénalisé par la crise, cet avantage fiscal, plus incitatif et efficace que le Robien, permet une économie d'impôt de 25 % du prix d'acquisition sur neuf ans pour les biens neufs destinés à la location achetés en 2009 et 2010. La seule contrainte des bailleurs est le respect de loyers plafonnés selon quatre zones géographiques, A, B1, B2 et C, de la plus urbaine et chère à la plus rurale. Il existe également une version intermédiaire, ou sociale, du Scellier, où

parer sa retraite". Elles sont aussi 47 % à estimer que "sans ce dispositif, moins de logements seraient construits". En revanche, 42 % des sondés ont le sentiment que "c'est un dispositif trop coûteux pour l'État". Effectivement, comme le confirme le secrétaire d'État au Logement, Benoist Apparu, la dépense fiscale (le manque à gagner pour l'État) est encore limitée à 60 millions d'euros en 2010, mais doit monter en charge jusqu'à 2,9 milliards d'euros. Pas étonnant donc que le gouvernement cherche à raboter cette niche

L'an prochain, la réduction d'impôt devait être maintenue à 25 % pour les logements à basse consommation d'énergie, et ramenées à 15 % pour les autres

le bailleur peut prolonger l'avantage à concurrence de 2 % du prix d'acquisition par an, pendant six nouvelles années, pour parvenir à un remboursement global de 37 % du prix d'achat. La condition est de respecter des loyers plafonnés plus sévères (-20 %) et des conditions de ressources des locataires, pour une durée de location d'autant plus longue. La carotte a bien fonctionné, puisque selon Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC), le dispositif Scellier représente en 2010 environ 65 % des ventes totales dans le neuf, contre 35 % pour l'accession à la propriété. Ainsi, sur près de 105 000 ventes de biens neufs en 2009, 68 000 ont été vendus dans ce cadre. Selon le dernier baromètre annuel Nexity-TNS Sofres, la majorité des Français (51 %) est d'ailleurs défavorable à la suppression du dispositif, 31 % y étant favorable. Parmi les raisons du succès de ce produit d'investissement locatif, 57 % des 990 personnes sondées estiment qu'il s'agit d'un "dispositif efficace pour pré-

vue à disparaître en 2013. Ainsi, les taux qui avaient été fixés pour ses deux premières années de vie seront encore plus bas que prévu. L'an prochain, la réduction d'impôt devait être maintenue à 25 % pour les logements à basse consommation d'énergie (BBC) et ramenées à 15 % pour les autres. Les subventions publiques devraient finalement être respectivement réduites à 22,5 % et 13,5 %. En 2012, le taux serait de 9 % (au lieu de 10 % prévu) pour les logements non verts, aujourd'hui très majoritaires. Il serait de 18 % au lieu de 20 % pour les logements BBC en 2012. Si le dispositif perd en visibilité, il aura l'avantage pour le gouvernement d'inciter les particuliers à investir dans des logements moins gourmands en énergie : la différenciation des avantages fiscaux doit permettre de faire décoller le marché du BBC, à 12 % des logements neufs en 2011 et à 30 % en 2012, espère Bercy.

P.-J.L.

Avec le Scellier, le dispositif Malraux constitue sans doute l'autre grand moteur de défiscalisation immobilière

résidences sont concernés : les résidences de tourisme (investissement minimum de 240 000 euros), les établissements d'hébergements pour personnes âgées dépendantes (200 000 euros) et les résidences étudiantes (90 000 euros). Attention, à l'image du Scellier, ces investissements ne sont pas sans risque, met en garde l'avocat Paul Duvaux. Dans un tel investissement, vous devez dépendre de la rentabilité de l'exploitant qui gère la résidence. Or, l'exploitant peut faire faillite et vous risquez de vous retrouver, après plusieurs échéances impayées, à essayer de retrouver un nouvel exploitant.

À côté du Scellier, le dispositif Malraux constitue sans doute l'autre grand moteur de défiscalisation immobilière. Avec le Malraux, vous achetez un bien immobilier à rénover dans une zone pro-

duction maximale de 40 000 euros par an, avant rabot fiscal. Vous pouvez en profiter tous les ans pendant quatre ans au maximum, si les travaux se sont étalés sur cette période, ce qui vous permet d'obtenir une réduction d'impôt totale de 160 000 euros. Le Malraux est bien plus sécurisant que le Scellier dans le neuf. "Le risque de ne pas trouver de locataire est minime, du fait des emplois de biens concernés, toujours situés en hyper centre-ville, refaits totalement à neuf et donc très recherchés", dit Philippe Gury d'Avenir Finance. Reste que ce dispositif s'adresse essentiellement aux investisseurs fortement fiscalisés. Il a néanmoins permis de rénover de nombreux centres-villes, comme Bordeaux, Marseille, Lyon.

P.-J.L.



"Les appartements situés dans les beaux immeubles anciens en plein centre-ville auront toujours des adeptes." Philippe Gury, responsable produits, Avenir Finance

"Dans les dossiers que j'ai pu consulter, j'ai vu par exemple un document qui s'intitule 'promesse de rachat'. Les investisseurs étaient rassurés. En réalité, après analyse, il s'avère que le

document est un droit de préemption au profit du défiscalisateur." Si de nombreux programmes sont construits dans une même zone peu dynamique au même moment, la valeur du bien peut considérablement se réduire en cas de revente à l'échéance, car vous risquez de ne pas être le seul. "Cette incertitude à la revente fait ainsi qu'Avenir Finance ne commercialise pas d'investissement locatif neuf (loi Scellier classique ou sociale)", souligne Philippe Gury, qui privilégie des investissements immobiliers dans l'ancien à réhabiliter, éligibles aux dispositifs Scellier

Si de nombreux programmes sont construits dans une même zone peu dynamique au même moment, la valeur du bien peut considérablement se réduire en cas de revente à l'échéance

réhabilités, Malraux, Monuments historiques ou déficit foncier classique, et qui offrent de nombreux avantages. Entre autres, l'emplacement : ces biens sont en centre-ville où la demande locative est beaucoup plus forte et la revente plus aisée. "Les appartements situés dans les beaux immeubles anciens en plein centre-ville auront toujours des adeptes", souligne l'expert. Ce segment a d'ailleurs très bien résisté lors de la crise de 2009.

Le gouvernement corrige le dispositif
Preuve des dérives de la commercialisation de biens immobiliers de défiscalisation, marquées notamment par l'écart entre le loyer réellement perçu par l'investisseur et celui promis par les vendeurs de défiscalisation, le gouvernement a revu cet été les plafonds de loyer ainsi que le zonage du dispositif. Le dispositif Scellier ne définit en effet qu'une seule contrainte à l'intention des bailleurs : le respect de loyers plafonds selon quatre zones géographiques, A, B1, B2 et C, de la plus urbaine à la plus rurale, soit de la plus chère



"Il faut se méfier des 'marchands de défiscalisation' qui vantent les atouts de la défiscalisation sans alerter des risques encourus si le logement n'est pas loué." Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs constructeurs (FPC).

de vue, milite en outre pour la création d'une commission nationale de recours et de médiation susceptible d'aider juridiquement et financièrement les investisseurs lésés et de les soutenir face aux promoteurs et aux bou-

à la moins chère. Or, selon le cabinet Immo-group Consulting, les plafonds de loyer du Scellier dépasseraient de 5 % à 50 % le niveau des baux réellement signés, y compris dans des zones prisées comme la grande couronne parisienne. Depuis le 1^{er} janvier 2010, le Scellier n'a donc plus court dans la zone C pour ne pas construire de logements à louer là où le marché de la location est atone. Certaines communes peuvent toutefois solliciter

"Nous militons pour prévenir les excès dans le locatif, qui pénalisent toute une filière et pourraient inciter le gouvernement à limiter ses aides"

un agrément du ministre, au cas par cas. Dans les zones B1 et B2, 170 communes recensées comme souffrant de surproduction de logements locatifs sont également sous surveillance. La loi de Finances pour 2011 prévoit quant à elle la création d'une zone A bis, couvrant Paris et 29 communes limitrophes. En effet, les loyers à Paris ou Neuilly-sur-Seine sont différents de ceux d'une commune du Var. Enfin, à compter du 1^{er} janvier 2011, les loyers plafonds sont en baisse de 26 % en zone A et de 14 % en zone B1 et B2, réduisant ainsi l'écart avec les loyers du marché. Marc Pigeon se félicite de ces décisions. "Nous militons pour prévenir les excès dans le locatif, qui pénalisent toute une filière et pourraient inciter le gouvernement à limiter ses aides, même s'il a toujours intérêt à stimuler la construction de logements neufs parce qu'il existe un véritable besoin", affirme-t-il. Pour autant, certains estiment que le gouvernement devrait aller bien plus loin. Pour Jean-Michel Cluch, expert pour Immo-group, "ce zonage est beaucoup trop grossier, il ne fait par exemple pas de différence entre les centres-villes et leur périphérie, ce qui va conduire les promoteurs à construire dans les secteurs les moins chers, donc les plus risqués pour les bailleurs". Claudy Giroz, qui partage ce point

tiques de défiscalisation. L'investissement immobilier, attractif et néanmoins risqué, n'a pas fini de faire parler de lui. ■

Locatif social Les charmes de l'outre-mer

De tous les placements visés par le tour de vis sur les niches fiscales, l'investissement dans le logement social outre-mer va être le seul à échapper au coup de rabot de 10 % sur les niches fiscales, a annoncé début octobre François Baroin, ministre du Budget, lors de la présentation du projet de loi de Finances pour 2011. Selon lui, "la défiscalisation est incontournable dans ces territoires ultra-marins où l'impact de la crise mondiale continue à se faire sentir et où la démographie reste dynamique". Ainsi, à la Réunion comme aux Antilles, il est possible d'investir dans le loge-

outre-mer, où 80 % de la population est éligible à ce type de résidence principale", selon Nathalie Le Roy, à la tête d'INFI, société spécialisée dans le montage de telles opérations. "La loi accorde un délai de six mois pour louer des logements sociaux et admet une période de vacance normale entre deux locataires". Concrètement, ce dispositif réunit quatre acteurs essentiels : un promoteur qui construit l'immeuble social, un opérateur social type société de HLM, qui l'exploite, un contribuable métropolitain, qui investit outre-mer, et l'État, qui octroie une réduction de

"Quelque 30 000 logements sociaux manquent outre-mer, où 80 % de la population est éligible à ce type de résidence principale"

ment social, cette année comme les suivantes. En consacrant avant le 31 décembre par exemple, une somme de 100 000 euros à ce placement, le particulier récupérera 118 000 euros l'an prochain par le jeu de la réduction d'impôt. Ce dispositif devrait intéresser tout gros contribuable en quête de défiscalisation. Il est bien adapté pour éponger partiellement ou totalement des revenus exceptionnels, tel par exemple une prime imposable. En outre, le placement en immobilier social présente l'avantage de réduire les risques d'exploitation tant les besoins sont vastes. "Quelque 30 000 logements sociaux manquent

50 % du prix d'achat au particulier achetant le logement social destiné à la location. Cette réduction fiscale n'est accordée qu'une seule fois, lors de l'investissement. L'opérateur social doit verser un loyer garanti pendant une durée de cinq ans. Cependant, pour que l'avantage fiscal ne soit pas totalement capté par l'investisseur, ce dernier devra consentir une ristourne de 65 % sur le loyer à l'exploitant. Si tel n'est pas le cas, la remise sera appliquée lors de la revente du bien immobilier, à l'organisme de logement social.

P-J.L.

CHIFFRES REVELATEURS

Le succès du Scellier

Le dispositif Scellier est le principal contributeur aux ventes de logements. Il représente, 65 % des ventes totales dans le neuf, tandis que 35 % constituent des accessions à la propriété. Ainsi sur près de 505 000 ventes en 2009, on en compte 68 000 dans le locatif et 37 000 dans l'accession à la propriété

Lire les dossiers précédents
Les archives numériques
nouveleconomiste.fr
(consultation gratuite)

Offre spéciale d'abonnement

Journal papier + journal numérique inclus



99€ HT
1 an - 10,10€ TTC

Journal numérique seul



49€ HT
1 an - 58,60€ TTC

Pour vous abonner dès aujourd'hui :

- par mail : abonnements@nouveleconomiste.fr
- par fax : +33 (0)1 75 44 41 19
- par courrier : Le Nouvel Economiste - 5, passage Piver - 75011 Paris



Entreprises, Affaires publiques, Economie sociale
"Le journal des pouvoirs d'aujourd'hui"

Nom : _____
 Prénom : _____
 Fonction : _____
 Société : _____
 Secteur d'activité : _____
 Adresse : _____
 Code Postale : _____
 Ville : _____
 Tel./Fax : _____
 E-mail : _____
 Site internet : _____