

Où va la défiscalisation du logement ?

Résumé Convergence-Pays d'un article de Mathias Chauchat - Lundi, 11 Janvier 2010 - Source : <http://larje.univ-nc.nc>

Philippe Séguin, ex-président de la Cour des Comptes dénonçait en 2009 la montée inexorable de la dette publique française. La crise n'en expliquait que la moitié, le fond du problème restant les dépenses mal maîtrisées et les recettes en baisse. Il a toujours dénoncé les *niches sociales et fiscales* qui font perdre chaque année des dizaines de milliards d'euros à l'Etat, sans évaluation réelle de l'efficacité de ces mesures. Outre-mer, par un effet de schizophrénie peu compréhensible pour des élus qui ne cessent de se réclamer de la France, la dépense publique *via* les niches fiscales est au contraire encensée.

Un article du Monde (7 jan 2010) démontre la dépendance fiscale croissante du marché immobilier français et rappelle la dépendance des promoteurs aux *adjuvants fiscaux, en doses de plus en plus fortes*. Ainsi, les ventes aux investisseurs sont passées de 15 % de la production en 1984 à plus de 50 % aujourd'hui. On produit donc des logements mal situés, non écologiques et trop chers pour les locataires. En outre, *ce soutien artificiel au marché a cassé le mouvement de baisse des prix des terrains, entamé en 2008, qui aurait permis d'abaisser le coût final des logements, pour les accédants comme pour les investisseurs, ce qui est, finalement, la meilleure aide au logement et la plus économe pour les ménages comme pour l'Etat.*

Ces aides fiscales sont d'autant plus absurdes que le marché était déjà florissant en métropole comme ici, du fait des taux d'intérêts bas. Il n'y a aucune anticipation du retournement prévisible du marché. Quand celui-ci adviendra, il n'y aura plus de marge de manœuvre pour soutenir le secteur (et maintenir l'emploi) car celui-ci est déjà sur-assisté !

Toutefois, avec la crise, cette préférence idéologique de la défiscalisation à un mécanisme de subvention, tend à évoluer. Il est ainsi temps de faire le bilan du coût, voire de l'inefficacité, de nos politiques publiques, particulièrement en Nouvelle-Calédonie. L'Etat y finance une bulle immobilière de grande ampleur, qui détruit la ville et le paysage urbain, et favorise la corruption sociétale et l'explosion des inégalités, particulièrement du patrimoine. La hausse constante des prix au détriment de toute logique économique, exclut les citoyens modestes de la propriété (les promoteurs rachetant à des sommes exorbitantes des maisons pour en faire des immeubles défiscalisés) et les chasse de Nouméa où se développe de surcroît une immigration métropolitaine pour créer artificiellement au moyen de l'indexation des retraites et des traitements publics, une demande solvable qui ne peut être trouvée localement. Tout cela, sans fournir les logements sociaux décents nécessaires aux familles modestes qui se rabattent par dépit dans les *squats*.

Ce bilan, l'Etat l'a pourtant fait implicitement. Dans la loi LODEOM n° 2009-594 du 27 mai 2009, il a engagé un processus d'extinction du mécanisme fiscal du logement libre et intermédiaire. Il a aussi réorienté l'aide fiscale vers le logement social. Plutôt qu'un couperet en 2010, la loi a prévu une extinction pour 2011 et 2012.

Le Pays gagnerait symétriquement à réfléchir sur le maintien de ses propres niches fiscales, en particulier les déductions des intérêts d'emprunt de l'impôt sur le revenu. Les politiques publiques annoncées s'orientent plutôt vers la fuite en avant avec le prêt à taux zéro. Les constructeurs, devenus fébriles du fait de l'extinction prochaine des aides et obnubilés par l'effet d'aubaine, ne cherchent plus à répondre aux besoins du marché et ignorent la demande solvable réelle.

Le bilan de la défiscalisation ne sera sans doute fait qu'à l'issue d'une crise immobilière prévisible. L'étude prospective sur les effets de l'arrêt des aides fiscales pour le BTP n'a pas non plus été commencée. Il serait impératif de s'engager pour dimensionner l'outil de production aux besoins réels de la Nouvelle-Calédonie, mener une réelle politique publique d'urbanisme et de réserves foncières, gage de baisse organisée des prix, et rendre la construction indépendante des aides fiscales.

A quand un débat public sur la question ?