

Des incitations fiscales pour le logement social

Si gouverner, c'est prévoir, il apparaît que, dans le domaine de la construction des logements étudiants et des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad), la France est bien mal gouvernée. Dans ces secteurs pourtant cruciaux, le retard accumulé est considérable : il manque actuellement 350 résidences étudiantes et 2.500 résidences médicalisées pour personnes âgées dépendantes. Il en manquera le double à l'horizon 2025. Et l'on attend vainement l'annonce, par les pouvoirs publics, de mesures permettant de financer ces besoins. La seule prise à ce jour fut de rendre non férié le lundi de Pentecôte, permettant ainsi de dégager un bonus de 2 milliards d'euros affecté « directement » à la modernisation des maisons de retraite.

On notera que, actuellement, pour 20 Ehpad construits, 10 sont fermés car ne répondant plus aux normes. Plus préoccupant, le fisc semble remettre en cause le recours au mode de financement privé qui, depuis 1996, a fait la preuve de son efficacité. Depuis 2003, certains investisseurs privés, qui achètent par le biais de sociétés de famille des locaux en état futur d'achèvement (Vefa) dans des résidences étudiantes ou dans des Ehpad, se voient en effet refuser la défiscalisation cor-

respondant au statut de loueurs en meublé professionnels (LMP). Motif invoqué : leurs sociétés ne percevraient pas encore de loyer durant la période de construction. Rappelons que pour d'autres incitations fiscales (loi Malraux, loi sur les monuments historiques, loi Girardin sur les DOM-TOM) l'administration autorise des défiscalisations importantes, sans limitation de montant, y compris au titre des années au cours desquelles s'opère la Vefa. Pourtant, grâce à un dispositif fiscal très incitatif, le mode de financement sur plan lié à la Vefa des logements étudiants et des Ehpad permet aux investisseurs de s'engager en faveur de l'intérêt général. En dirigeant leur pouvoir d'épargne et d'investissement vers le logement social et spécialisé, ils viennent au secours d'un secteur souvent abandonné par l'État, faute de crédits, et dans lequel les besoins restent gigantesques.

Situation ambivalente. Le recours au statut LMP reste la solution appropriée pour les programmes neufs. D'une part, il permet de rattraper le retard accumulé ; d'autre part, il procure à l'État, sur quinze ans, grâce aux nouvelles recettes fiscales induites par la mise en service des nouvelles résidences, six fois le montant de la défiscalisation initiale, charges

sociales comprises. Mais, depuis peu, comme nous l'avons déjà souligné, l'attitude du fisc a changé. Certains services de l'administration fiscale remettent en cause la défiscalisation en cas d'achat en Vefa et exigent que l'investissement dégage des recettes supérieures à 23.000 euros dès l'année de création.

LES POUVOIRS PUBLICS SEMBLENT SE PRÉOCCUPER DAVANTAGE DU SORT DE NOS MONUMENTS HISTORIQUES QUE DE CELUI DE NOS AÎNÉS ET DE NOS ÉTUDIANTS.

Désireux de favoriser les LMP, le législateur, au contraire, n'a jamais envisagé une telle exclusion au cours de la première année. Aujourd'hui, selon les cas, la loi fiscale est appliquée de manière différente. Or le rôle d'une administration centrale est de faire en sorte que la législation soit appliquée de la même manière sur l'ensemble du territoire national. La Direction générale des impôts semble s'accommoder de cette situation ambivalente et génératrice de discrimination entre

contribuables. Ces derniers sont actuellement traités différemment selon, par exemple, que leurs entreprises sont domiciliées en région parisienne ou dans le reste du pays. Pour la Direction de la législation fiscale, la dimension sociale et économique du problème n'est pas à prendre en considération au motif que le statut de LMP n'avait pas été conçu au départ comme une incitation permettant une défiscalisation, comme c'est le cas pour la loi Malraux sur les secteurs sauvegardés ou la loi sur les monuments historiques. Rien n'y fait. Ni la catastrophe sanitaire de l'été 2003, qui a causé la mort de 15.000 personnes âgées, ni le désarroi de milliers d'étudiants qui n'arrivent pas à se loger décemment. Les pouvoirs publics semblent se préoccuper davantage du sort de nos monuments historiques, voire des détenteurs d'œuvres d'art, que de celui de nos aînés et de nos étudiants. Pourtant, selon l'Insee, trouver une solution au financement des logements étudiants et des chambres dans les Ehpad représente l'un des défis majeurs de ces vingt-cinq prochaines années. ■

