



“Le marché des Dom-Tom ne peut pas survivre sans la défiscalisation.” Benjamin Nicaise, Cérénicmo.

logements entraîne une tension plus forte sur les prix et les loyers... soit le début d'un cycle tout sauf vertueux. Pour faire venir ces capitaux, il faut un élément particulièrement incitatif, l'investisseur redoublant à placer son épargne à plus de 10000 km de chez lui. Les avantages fiscaux offerts compensent donc les risques plus élevés d'un investissement éloigné. Leurs niveaux peuvent être débattus, mais ils sont nécessaires. Et, de fait, cela fonctionne. Grâce aux différents dispositifs fiscaux, “on a créé un vrai parc de logements intermédiaires, avec des loyers plus bas qu'en l'an 2000”, souligne Benjamin Nicaise. Et surtout, le logement n'est qu'une facette d'un ensemble : cela fait rentrer dans les caisses de la TVA et d'autres recettes fiscales, et d'une manière ou d'une autre, cela crée de l'emploi... Sur le long terme, économiquement, la défiscalisation a donc du sens.

**Les avantages fiscaux offerts compensent les risques plus élevés d'un investissement éloigné**

**Des marchés contrastés mais favorables**

D'autant plus que les quatre marchés d'outre-mer, s'ils connaissent des fortunes diverses, sont plus prometteurs qu'on ne l'imagine. Le premier, la zone Pacifique, qui rassemble la Nouvelle Calédonie et Tahiti, présente une offre restreinte, mais le marché est plutôt en sorte de crise, et la demande

reprend. Le deuxième, constitué par Mayotte et La Réunion, est plus contrasté. Mayotte est maintenant un département, et l'arrivée de la fonction publique apporte de l'activité économique. Mais c'est un marché microscopique.

“La Réunion est le plus grand département d'outre-mer, mais c'est probablement celui qui a le plus connu les excès de la défiscalisation”, souligne Antoine

**Grâce au Girardin social, de nombreux logements sociaux ont été construits, et le dispositif a permis de financer beaucoup de nouvelles opérations sans fonds propres**

Tranchimand. La surcote y a en effet entraîné une baisse des loyers et des prix. Mais si l'île Bourbon est encore en crise, on voit le bout du tunnel. La croissance démographique est soutenue, et la population est jeune. Donc les besoins en logements sont importants : on estime aujourd'hui qu'ils sont de 9000 logements par an, dont 50 % de logements sociaux.

Le troisième marché, la Guadeloupe et la Martinique, s'il n'a pas connu de sur-contruction, souffre d'un problème de solvabilité des locataires. Les deux îles connaissent une crise économique latente depuis quelques années, avec un taux de chômage

élevé. En revanche, il y a peu d'offre, et donc il est relativement équilibré.

Mais le marché d'outre-mer le plus prometteur est la Guyane. C'est le département le plus grand en superficie, mais également le moins peuplé ; une tranche de la population y gagne bien sa vie – notamment grâce à l'activité spatiale et aux matières premières, comme l'or et, dans le futur, le pétrole. “Le marché a répondu, très

passant par une société, par le biais du Girardin Industriel qui concerne les investissements productifs. “Nous avons également mis en place, avec l'Agence française au développement, un mécanisme d'accession à la propriété différé”, explique Eric Willaui. Des biens sont mis en location, et nous nous engageons, au bout de 7 ans, à revendre le logement mis en location au locataire à un prix inférieur de 20 % à celui de sa valeur neuve.” Plusieurs types d'investissements pourront cohabiter sur un même programme : les T1, T2 et petits T3 seront en Duflot, les grands logements seront en Girardin Industriel avec accession à la propriété. Mais ce ne sont que des solutions temporaires, en attendant la prochaine loi de défiscalisation – du moins, c'est ce qu'on espère dans l'outre-mer. ■

**CHIFFRES RÉVÉLATEURS**

**Un système qui donne des résultats**

En 2007, la construction de 3829 logements sociaux avait été financée outre-mer. Dès l'introduction du dispositif Lodeom (qui a modifié la loi Girardin), la hausse a été forte, pour atteindre 7418 logements sociaux financés en 2011, dont 90 % ont eu recours en partie à l'aide fiscale et un tiers ont été entièrement financés par la défiscalisation.

Source : Délégation générale à l'outre-mer.

**Défiscalisation outre-mer La succession des dispositifs**

L'outre-mer a vu défiler, depuis 1986, une vraie farandole de dispositifs, qui n'ont pas tous eu les conséquences espérées.

**Pons**

La loi Pons d'aide fiscale à l'investissement outre-mer a ouvert le bal en 1986. Il existait deux dispositions principales de la loi. La première était pour les particuliers fortement imposés investissant dans le logement neuf à but locatif : l'investissement permettait de réaliser une économie d'impôts totale de 45 % du prix d'acquisition, pour une durée de détention minimum de 6 ans. La deuxième, pour les entreprises, permettait de défiscaliser les investissements dans de nombreux secteurs d'activité ; les particuliers ont pu y accéder par l'intermédiaire de sociétés d'investissement et de gestion. Mais la loi Pons a donné lieu à beaucoup d'abus. Par des montages et stratégies d'optimisation fiscale, certains contribuables ne payaient quasiment pas d'impôts, sans que les “cadeaux” fiscaux ne profitent réellement aux entreprises d'outre-mer. Son coût pour l'État s'élevait en moyenne à 300 millions d'euros par an.

**Paul**

La loi Paul a remplacé la loi Pons ; elle a couru du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 31 décembre 2006. Elle a changé les taux de défiscalisation et a beaucoup fait évoluer les conditions à remplir. Pour les particuliers, l'investissement locatif voyait par exemple ses loyers plafonnés, mais ils pouvaient défiscaliser l'achat de leur résidence principale. La loi Paul corrigait les erreurs de la loi Pons. 60 % de l'avantage fiscal obtenu par l'investisseur (75 % pour les entreprises) devait être rétro-cédés sous la forme d'une diminution de loyer et de la cession du bien à l'exploitant après cinq ans pour une somme symbolique.

**Girardin**

La loi Girardin est entrée en activité le 21 juillet 2003, et va se finir en 2017. Elle reprenait à l'origine la plupart des dispositions de la loi Paul, en simplifiant et assou-

plissant de nombreuses mesures. Mais au fil des ans, elle s'est complexifiée : ajustements de taux, cas particuliers, sans oublier de nouvelles lois : la Lodeom (loi organique pour le développement économique en Outre-Mer) en 2010, et l'arrivée des plafonds des niches fiscales en 2013. Au début, le volet industriel de la loi offrait une réduction d'impôt de 50 % des montants investis, non plafonnée, en investissant dans des biens industriels.

**Jego**

La loi Jego est également appelée Sceller outre-mer, car elle est l'adaptation de la loi Sceller pour les DOM-TOM. Elle a été active de début 2010 à fin 2012. En plus des biens neufs, les investissements immobiliers ont été élargis aux biens à réhabiliter et aux locaux à transformer. Pour les investissements dans le secteur intermédiaire, les avantages accordés étaient plus généreux : abatement sur les loyers perçus, possibilité d'imputer les déficits fonciers...

**Duflot**

Dernière de la série, la loi Duflot outre-mer ouvre droit à 29 % de réduction d'impôt sur 9 ans (contre 18 % pour la métropole). Elle ne concerne que l'immobilier locatif neuf ou en Vefà, et court du 1<sup>er</sup> janvier 2014, au 31 décembre 2016. Les loyers sont plafonnés, comme les ressources des locataires. Principal problème : la réduction d'impôt est comptabilisée dans le plafond global de 10000 euros des niches fiscales, alors que le plafond global pour l'investissement outre-mer est censé être de 18000 euros.

J.M.B.

**Principal problème du Duflot : la réduction d'impôt est comptabilisée dans le plafond global de 10000 euros des niches fiscales, au lieu des 18000 euros appliqués pour l'investissement outre-mer**

**Jean-Michel Maraval Directeur général du Groupe Star Invest**

**QUELS SONT LES DISPOSITIFS ACTUELLEMENT ACCESSIBLES ?**

Les économies d'outre-mer subissent comme la Métropole une crise économique exceptionnelle. Le chômage (notamment celui des jeunes) y est très élevé. Les mesures d'aides à l'investissement outre-mer permettent à des contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés, d'y injecter une grande partie (plus de 80%) de leur impôt afin de financer (sous contrainte de création d'emploi) des projets ou des biens d'équipements industriels, hôteliers ou des logements sociaux, ... Il s'agit de solutions de portage, l'investisseur/contribuable intervenant pendant un temps limité (au minimum 5 ans) et assurant ainsi, en complément du financement bancaire et des fonds propres de l'exploitant ultra-marín. Son apport est de 30% à 40% du prix de revient du projet ou du bien d'équipement industriel, hôtelier... Il est donc indispensable pour assurer la réalisation de ces investissements en soutien des moyens de financements traditionnels (prêts, fonds propres).

**A QUI VOS SOLUTIONS S'ADRESSENT-ELLES ?**

Ces opérations conviennent aux contribuables qui désirent réduire leur impôt sur le revenu tout en investissant dans des économies ultra-marines fragiles afin d'y réaliser des projets de développement d'activités industrielles, de tourisme, ou d'amélioration du cadre de vie (logements sociaux).... L'offre du Groupe STAR INVEST propose des rentabilités différenciées, allant de 15 % environ pour les investissements dans des logements sociaux qui nécessitent obligatoirement l'obtention d'un agrément

des services fiscaux, à 20 % pour des opérations de plein droit dans le secteur productif. A noter qu'il convient de veiller au respect des règles de plafonnement des réductions d'impôt en vigueur depuis quelques années, avant de réaliser son opération Girardin. D'autre part, Star Invest dispose d'une gamme élargie de produits à l'impôt sur les sociétés placée auprès de PME ou de grands groupes, notamment bancaires. L'objectif est le même qu'à l'impôt sur le revenu à savoir soutenir une activité économique ultra-marine en contrepartie de son économie d'impôt.

**EN QUOI LES NOUVELLES MESURES FISCALES VONT-ELLES LES IMPACTER ?**

La principale mesure mise en place par le législateur en comptant de mi-2014, est l'instauration d'un crédit d'impôt pour les entreprises totalisant un chiffre d'affaires supérieur à 20 millions d'euros. La ressource “fiscale” proviendra, non plus d'investisseurs/contribuables métropolitains mais directement d'un crédit d'impôt. Cette solution n'est pas sans soulever quelques difficultés techniques : préfinancement des investissements, durée de remboursement du crédit d'impôt, ...

**QUELLES SONT LES ATOUTS DU GROUPE STAR INVEST**

Grâce à sa filiale YSIDIS, le Groupe STAR INVEST travaille avec un réseau d'environ 400 conseillers en gestion de patrimoine indépendants. Tout au long de l'année, YSIDIS propose des projets à ses partenaires et les assiste dans toutes leurs interrogations concernant le dispositif : évolutions



“Grâce à sa filiale YSIDIS, le Groupe STAR INVEST travaille avec un réseau d'environ 400 conseillers en gestion de patrimoine indépendants.” Jean-Michel Maraval, Star Invest.

du régime, calcul de la réduction, respect des plafonnements, etc... Elle accompagne par ailleurs le contribuable dans ses démarches auprès de l'administration fiscale ou du RSI (Régime Social des Indépendants) grâce à des formulaires d'aide à la bonne validation des documents fiscaux. YSIDIS répond également aux demandes de renseignements formulées par le fisc. Toutes les opérations financées par Star Invest bénéficient de plus d'une “Assistance Tranquillité” mise en place avec un cabinet d'expertise-comptable qui assiste les investisseurs en cas de contrôle de l'administration.

Fabien Humbert



**STARINVEST**

G R O U P E

## **INVESTISSEMENTS OUTRE-MER**

**1<sup>ER</sup> OPÉRATEUR GIRARDIN**

**INDUSTRIEL - IMMOBILIER - LOGEMENT SOCIAL**

**LA GAMME IR - IS la PLUS LARGE du marché**

**+ D'1 MILLIARD D'€ d'opérations Outre-mer depuis 2010**

## **ET AUTRES OPÉRATIONS D'EXCEPTION**



Les produits STAR INVEST GROUPE sont distribués par YSIDIS  
DISTRIBUTEUR D'EXCEPTIONS, partenaire des Conseillers en Gestion de Patrimoine

01 47 91 71 55 - [WWW.STARINVEST.COM](http://WWW.STARINVEST.COM)

**DEPUIS 20 ANS, VOUS AVEZ UNE BONNE ÉTOILE**

POLYNÉSIE - CALÉDONIE - RÉUNION - MARTINIQUE - GUADELOUPE - GUYANE