



Le Girardin Logement Social, une aubaine fiscale

Le seul produit d'outre-mer préservé par le rabet fiscal est le Girardin Logement Social. Pourquoi un tel privilège ? Quels sont les objectifs et mécanismes de ce produit ? Éléments de réponses.

La volonté affichée du gouvernement de réduire le déficit de l'Etat a très sensiblement modifié le paysage de la défiscalisation ces dernières années. La chasse aux réductions d'impôt a été lancée en 2009 avec le plafonnement des niches fiscales, et renforcée en 2010 avec un rétrécissement du plafond. Le coup de grâce, enfin, a été donné en 2011 avec le rabet de 10 % sur les réductions d'impôt des différents produits défiscalisants. Seul, désormais, le Girardin Logement Social présente encore un intérêt. Il mérite donc bien que l'on s'y arrête. Dans les faits, il s'agit d'un produit très récent. Il a été mis en place par la Lodeom (Loi pour le développement économique de l'outre-mer) en mai 2009 et son décret d'application est passé en janvier 2010. Les premiers produits Girardin Logement Social sont sortis fin 2010, mais de nombreux produits Logement Social sont annoncés sur le marché de la gestion de patrimoine cette année.

Un besoin criant
Ce régime de faveur a pour raison principale le déficit de logements sociaux très important et en augmentation constante dans les Dom. Selon les territoires d'outre-mer, de 65 % à 90 % de la population est éligible au logement social. Les villes et les bailleurs sociaux ne parviennent pas à faire face au besoin avec les seuls financements publics. Et à cette faiblesse s'ajoutent les blocages structurels spécifiques aux Dom, comme la difficulté de sortie des nombreuses indivisions, les terrains occupés sans réel titre de propriété et la lenteur de décision et de réalisation des opérateurs publics. Ces blocages seront balayés par la loi Letchimy, qui porte le nom du président de la région Martinique et homme fort des Antilles. Cette loi va doter les collectivités d'un arsenal de moyens pour libérer du foncier pour de nouvelles opérations en logement social. Pour pallier le manque de financement, le législateur a eu une

idée pertinente, celle d'utiliser les ressources de la défiscalisation outre-mer qui se portaient jusqu'à présent essentiellement sur le Girardin Industriel, et d'appliquer son principe de fonctionnement au logement social.

Des principes très proches du Girardin Industriel

Le contribuable souscrit au capital d'une structure de portage (SAS, SNC, SCI). Sa souscription est utilisée pour financer une opération de construction ou de rénovation de logements sociaux. En échange il obtient dès l'année de sa souscription une réduction d'impôt sur le revenu plus importante que sa souscription (rentabilité de 20 à 25 %). La structure loue le bien immobilier financé obligatoirement à un Organisme de logement social (OLS), c'est-à-dire un bailleur social ou une association qui a obtenu un agrément de gestion locative. L'OLS sous-loue à des foyers avec des revenus très modérés respectant les critères des



Le Girardin Logement Social offre aujourd'hui aux contribuables fortement imposés les meilleures possibilités de défiscaliser

plafonds sociaux. A l'issue des 5 ans de location, la structure de portage cède le bien immobilier au bailleur social.

Un contrat gagnant-gagnant

Le bailleur social finance son parc locatif avec un gain minimal de 32,5 % avec comme seule contrainte une récupération de la propriété à 5 ans. De son côté l'investisseur reçoit une prime sous forme de réduction d'impôt supérieure à sa souscription et les collectivités locales voient l'offre de logement social croître et en conséquence l'habitat insalubre diminuer. De plus, le désengagement de l'Etat dans le financement des programmes de logement incite donc les collectivités à encourager l'appel à des fonds privés. Les conditions de validité sont également calquées sur celles du Girardin Industriel : location pendant 5 ans minimum, transfert de la propriété à terme à l'exploitant (OLS) et respect d'un plafond

pour le prix au m² de l'opération. Pour les seuils d'agrément la marge de manœuvre des opérateurs est plus large avec un premier seuil de demande d'agrément par les directions locales des impôts à 2 millions d'euros et 20 millions d'euros pour la demande à Bercy.

Une sécurité optimale pour un produit social

Alors que les contribuables ne savent plus très bien comment réduire leurs impôts, le Girardin Logement Social offre un cadre très sécurisé pour les investisseurs. La demande locative forte en secteur social dans les départements d'outre-mer et la bonne volonté montrée par l'Etat assurent quelques belles années à ce produit. De plus, en raison du rabetage des autres produits, le Girardin Logement Social offre aujourd'hui aux contribuables fortement imposés les meilleures possibilités de défiscaliser.

Julien Sordi ■

4 questions à Olivier Teboul, directeur général de Defiscalliance

Quel avenir pour le Girardin Logement Social ? Ce produit va-t-il remplacer le Girardin Industriel ?

A court terme le Girardin Logement Social va compléter le Girardin Industriel dans la panoplie des produits défiscalisants. Le Girardin Logement social présente le fort avantage de ne pas avoir été impacté par le rabet fiscal : il offre donc un potentiel de réduction d'impôt plus fort.

A moyen terme si la volonté publique de soutenir le logement social persiste, il supplantera le Girardin Industriel car le besoin en logements dans les Dom offre des possibilités de financement très importantes.

Quels sont les critères à prendre en compte pour un produit Logement Social ?

La qualité de l'exploitant, le bailleur social, prime sur le reste. Il est la véritable garantie du montage. Il offre la pérennité car il est le locataire de la structure de portage.

A ce jour, quel est le retour des professionnels sur ce produit ?

Excellent pour l'instant. L'aspect éthique de ce produit séduit les professionnels comme les clients. Cela répond à une demande forte de sens et de service à la collectivité de la part des investisseurs pour réduire leurs impôts.

D'un point de vue très pratique, quel est le plafond de réduction d'impôt pour le Girardin Logement Social en 2011 ?

Le Girardin Logement Social n'a pas été impacté par le rabet et la réduction d'impôt maximale sera donc sensiblement plus forte que celle offerte par le Girardin Industriel : 114 000 euros contre 76 000 euros en Girardin Industriel sans agrément et 96 000 euros en Girardin Industriel avec agrément. ■