

DOM-TOM

Une défiscalisation outre-mer plus protectrice pour l'investisseur

La production d'énergies durables, notamment par le biais des éoliennes (ici sur l'île de la Réunion), est encouragée par la « loi pour le développement économique de l'Outre-Mer ».

HAMILTON/ISA



LA LOI DEOM VEUT FAVORISER LE LOGEMENT SOCIAL, L'INDUSTRIE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES.

Cette loi a durci les règles pesant sur les opérateurs locaux.

PAR VINCENT BUSSIÈRE

Dans la foulée des mouvements sociaux de l'hiver dernier, la Lodeom, la « loi pour le développement économique de l'outre-mer » a enfin été promulguée le 27 mai 2009. Après un remaniement en profondeur, deux ans après les premières consultations des élus et acteurs économiques ultramarins. Surtrout, face à des investisseurs échaudés par les performances « en demi-teinte », voire catastrophiques, de leurs placements Pons, Paul ou Girardin. Reste à publier les décrets d'application, espé-

rés avant la fin de cette année, à condition que Bruxelles ne recule pas tout ou partie du dispositif.

Car il y a urgence. D'abord, à relancer une activité économique parfois tombée à zéro comme en Guadeloupe. Ensuite, à relancer l'attractivité économique de territoires riches datouts mal exploités. La Lodeom entend ainsi encourager les investissements industriels tous azimutés : l'artisanat et le commerce, mais aussi les énergies durables et, surtout, la recherche et développement, priseée des pays limitrophes de ces îles et départements ultramarins. En outre, le gouvernement prévoit la création de zones franches d'activité, pour favoriser l'édosion et la pérennité des initiatives.

■ PARC HÔTELIER VÉTUSTE

La loi entend également corriger les dérives des précédents dispositifs, notamment du Girardin industriel et immobilier. D'abord, en encourageant la rénovation du parc hôtelier existant et parfois vétuste. Ensuite, en accélérant les constructions

de logements sociaux et intermédiaires, comme le rappelle Eric Wuillai, PDG de CBO Terrioria (lire ci-dessous). Elle a également durci les obligations fiscales, sociales et de dépôt des comptes dans les délais impartis des bailleurs et locataires des biens professionnels financés, dans le cas d'un investissement industriel. Selon un gestionnaire de fortune, il s'agit « d'une excellente chose, assurant une meilleure protection pour les investisseurs. Les nouveaux dispositifs imposent à l'opérateur délégué sur place d'attentivement sélectionner les locataires. Et rien de tel que ses documents comptables pour vérifier son sérieux ». Dernier ajout apporté par la nouvelle loi : en cas de défaillance du locataire, les avantages fiscaux ne sont pas repris par le Trésor (comme cela était précédemment le cas), à condition qu'un nouveau contrat de location soit signé avec un locataire, exploitant éligible au dispositif.

SOYEZ PRUDENT DEVANT CELLES ET CEUX QUI VANTENT DE GIGANTESQUES PARCS ÉOLIENS.

Ce qui ne vous dispense pas de faire preuve d'une grande vigilance. Car, si les rendements

espérés demeurent élevés, les risques le sont tout autant. Selon Bertrand Kieffer, chargé de clientèle chez AON France, un courtier notamment présent sur la réassurance de projets défiscalisant auprès de conseillers patrimoniaux, « près de la moitié des sinistres indemnisés sont liés à la défiscalisation : sur ce total, 50 % environ ont pour origine la défiscalisation DOM-TOM, avec un montant moyen par dommage d'environ 150.000 euros ».

Vous devrez donc passer au crible votre investissement, le bien à financer et son environnement. Assurez-vous que l'équipement envisagé correspond bien à un besoin réel. Et qu'il n'est pas surdimensionné. Soyez prudent devant celles et ceux qui vantent de gigantesques parcs éoliens ou photovoltaïques. Penchez-vous ensuite sur l'opérateur qui réalisera l'investissement. Au-delà de l'examen des pièces comptables et fiscales, assurez-vous que l'opérateur et ses locataires exploitants ont souscrit les assurances nécessaires à leur activité. Enfin, n'oubliez pas de vérifier que le montage a reçu l'aval des banques. ■