

TOCQUEVILLE MAGAZINE

HEBDO EXCLUSIVEMENT SUR INTERNET

N° 628 1 SEPTEMBRE 2009

Tocqueville Magazine est catholique. Il s'intéresse à tous les problèmes de société, mais en priorité aux problèmes économiques. Il favorise les libertés, qui sont le meilleur moyen de faire "pousser le blé". Il est mis à jour chaque mardi.

**LES TEXTES DE TOCQUEVILLE MAGAZINE PEUVENT ETRE REPRODUITS
LIBREMENT ET SANS MODERATION**

SAINT THOMAS D'AQUIN :

« Seules les lois justes ont le pouvoir d'obliger les consciences...La force d'une loi dépend de son degré de justice ».

EDITO

LES BONUS

La presse se délecte de l'action du pouvoir pour limiter les rémunérations des traders et, aussi, des banquiers eux-mêmes.

Un mystère demeure.

En fait, il n'y a nul scandale à l'utilisation de l'argent privé ; c'est aux actionnaires à faire leur travail et la pression de l'opinion publique est actuellement forte dans le bon sens.

Le vrai problème est la rémunération directe ou indirecte des politiques qui se réalise avec de l'argent public, c'est-à-dire volé aux citoyens.

Pourquoi les banquiers se laissent-ils brimer dans leur liberté de fixer les salaires ? Il leur serait facile de dire la vérité aux politiques et à l'opinion.

Il y a deux explications.

D'abord la richesse des politiques ne se traduit pas par des contrats et des chiffres clairs mais par un ensemble de salaires, d'avantages divers et bénéfiques indirects ; le tout est organisé dans l'opacité la plus complète : ni vu, ni connu ! Il est bien plus facile d'attaquer des bonus.

Deux anciens premiers ministres qui, chacun dans leur genre ont fait beaucoup de mal à la France, tiennent aujourd'hui le haut du pavé. Or le statut de prince vénitien de chaque ancien premier ministre envoie chaque année 50 chômeurs au tapis, ceci dans le grand silence de la presse.

Une autre explication est évidente : banquiers et politiques se recrutent dans les mêmes cercles et milieux. Tout le monde se tient par la barbichette et personne n'a intérêt à soulever le scandale de l'enrichissement sans cause des politiques.

M.P.

DU NEUF ET DU DEJA VU

LE DESORDRE EN GRANDE-BRETAGNE

La France n'a pas le monopole du désordre étatique.

Les comptes du ministère de la défense britannique n'ont pu être certifiés. Il manque la preuve comptable de l'existence d'un sixième des équipements de tout le matériel !

Cette révélation a lieu, à l'heure où le pays est engagé dans plusieurs expéditions, dont l'Afghanistan, des soldats pouvant être en danger faute d'équipements adéquats.

TED KENNEDY

Donc, le dernier de la fratrie vient de disparaître ; prions pour le repos de son âme. Il faut, à cette occasion, rappeler que l'origine de la fortune du fondateur de la dynastie était plus que suspecte. En outre, tous les membres de cette célèbre famille étaient fortement orientés à gauche. Peut-être y-a-t-il dans ce fait un lien avec l'origine de la fortune.

Beaucoup de milliardaires sont gauchos pour se faire, en quelque sorte pardonner et, ceci, pas seulement en Amérique !

COURRIER DES LECTEURS

(Nous publions les lettres telles qu'elles nous parviennent et elles n'engagent pas notre responsabilité. A chacun de juger)

<http://reseauliberte.ning.com>

Christian ESTROSI, le ministre de l'Industrie qui passe le plus clair de son temps à faire du Meccano social, a annoncé la création de *"210 emplois réservés en priorité aux anciens de New Fabris qui ont accepté le contrat de transition professionnelle"*. L'imprimerie Délipapier, sise à Châtellerault, y pourvoira.

Dans une interview accordée au *Parisien/Aujourd'hui en France*, M. ESTROSI fait l'article : *"L'Etat met sur le table plus de 500.000 euros pour ce projet et s'investit, à travers Pôle Emploi, afin que les anciens salariés de l'équipementier automobile bénéficient d'une formation accélérée à leur nouveau métier"*.

On ne peut que rester bouche bée devant tant de sollicitude de la part de l'Etat providence grâce auquel, dans une France réduite à l'état d'enfançon, il n'est même plus nécessaire de produire le moindre effort pour se créer dignement un nouvel avenir : à quand les nouveaux ateliers nationaux du XXIe siècle ?

Librement !

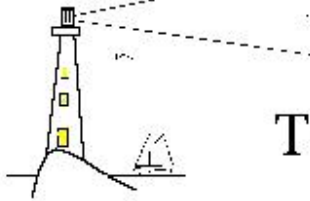
Philippe (Sully) ROBERT

Membre du Parti libéral démocrate

<http://sully1.typepad.com>

02400 FRANCE

Un Phare dans la Nuit.



TOCQUEVILLE MAGAZINE

LE FLASH

(A diffuser largement)

LUNDI 31 AOUT 2009

LES NICHEs FICALES

C'est un problème récurrent comme tous les problèmes créés par des gouvernements dirigistes depuis des décennies.

La dernière nouvelle vient de Monsieur Gilles Carrez, qui a annoncé récemment que le pouvoir renonçait à limiter les célèbres « niches ». Leur coût représenterait 70 milliards pour le budget. Le rêve du pouvoir était de fabriquer une nouvelle usine à gaz administrative : limitation globale, franchise sur leurs montants cumulés ou autres complications.

Pour ce pouvoir, il est à présent urgent d'attendre ; en effet, il mijote deux impôts nouveaux dont la taxe carbone et il trouve que ces deux pilules sont déjà pénibles à faire avaler par les citoyens, encore que la docilité surprenante de ces citoyens soit connue.

La difficulté inextricable existe depuis longtemps et nous allons voir pourquoi.

En 2003 déjà, Le pouvoir était comme aujourd'hui complètement affolé ; dépensant à tout va « comme aujourd'hui », il cherchait de l'argent partout. Pratiquant « comme aujourd'hui » la hausse des tarifs publics et l'accroissement des impôts locaux, il lui fallait des milliards en plus. Il avait donc, sous couleur de simplifier, lancé l'idée de raboter ou de supprimer certaines « niches » fiscales qui à l'époque étaient évalués à 50 milliards. Il a « comme aujourd'hui » reculé.

En août 2007, rebelotte : « la décision était prise » ! La méthode serait de revoir et d'annuler une grande partie des niches fiscales existantes. Pour ce faire, les énarques avaient inventé une idée géniale et, peut-être unique au monde : nul ne devrait verser des impôts en dessous d'un certain « plancher ». Il y aurait eu à la fois un bouclier fiscal et un

plancher fiscal, entre lesquels les esclaves-contribuables devraient évoluer : élémentaire mon cher Watson ! L'idée sublime n'est pas passée.

Ces faits étant rappelés, essayons de comprendre.

D'abord, abandonnons ce terme méprisant de « niches » fiscales, comme si les légitimes utilisateurs étaient de méchants matous cherchant des privilèges. Parlons de libérations fiscales : l'impôt quel qu'il soit est un esclavagisme.

Le point de départ, ce sont les calamités diverses créées par l'activisme inutile, voire néfaste des politiques.

Les gouvernements successifs en voulant diriger tout dans tous les domaines et dans tous les détails créent de multiples calamités. Il arrive un moment où la calamité devient trop visible et se traduit, parfois, par des émeutes dans la rue.

Pour corriger les effets de ces calamités, les politiques imaginent alors de manipuler des compteurs et donc d'inciter les citoyens à de nouveaux comportements par la création d'une libération fiscale. Les citoyens réagissent évidemment dans le sens de leur intérêt et il advient, paraît-il, que de gros contribuables parviennent avec l'utilisation habile des libérations fiscales à ne pas payer d'impôts et tant mieux pour eux ! Les gauchos au pouvoir, quelque soit leur déguisement électoral, évoquent alors des « abus » !

Pour compléter ce tableau, voici ce que la grande presse officielle ne dit pas et sur lequel la presse financière est muette. En fait, ces prétendues « niches » fiscales, qui ne sont que des libérations fiscales, n'offrent guère de faveurs réelles aux contribuables. Une partie de l'avantage et, parfois, la totalité disparaissent dans la poche des intermédiaires. Le mieux est que maints bénéficiaires ne s'aperçoivent pas de l'arnaque : le désordre dans les esprits est complet.

Le cas des investissements dans les DOM-TOM est célèbre. Dans les salons d'investissement l'on voyait des courbes extraordinaires, où avec très peu d'argent et grâce aux « faveurs » du fisc l'on s'enrichissait à une allure irrésistible ; devant ces courbes, des médecins, des architectes et des notaires, pourtant très adroits dans leur propre métier, se laissaient piéger par des vendeurs talentueux. Or, souvent, c'était pour des hôtels qui ne trouvaient pas de clients : seuls s'enrichissaient les intermédiaires. Il y a quelques années, un sénateur se vantait d'avoir vendu lui-même des terrains aux promoteurs !

Un calcul financier simple montre que les placements dans des promotions à base de monuments historiques ne réservent que fort peu d'avantages palpables par rapport à d'autres placements : beaucoup d'intermédiaires sont embusqués au passage. Seuls en profitent vraiment les contribuables propriétaires complets d'un monument : encore faut-il que les obligations imposées pour la réalisation des travaux n'enrichissent pas exagérément les entrepreneurs, ce qui n'est pas gagné d'avance.

Le cas de l'ISF est également exemplaire. Pour ne pas le supprimer, le gouvernement a imaginé une usine à gaz très difficile à comprendre qui conduit à des économies d'ISF, à condition d'investir dans des fonds d'investissement de proximité (FIP) ou dans des fonds communs de placement dans des entreprises innovantes (FCPI). Lorsque l'on examine avec attention et la calculette en main, les résultats potentiels de ces fonds, l'on aperçoit que, très précisément, l'avantage fiscal est absorbé par les frais de gestion inévitables tant la construction est compliquée.

Aux inconvénients signalés ci-dessus, s'ajoute l'incertitude juridique. La libération fiscale, représentée par les « niches », évolue sans arrêt dans les détails et au gré de l'humeur des politiques. Au bout du compte, le risque existe d'une grande colère aboutissant à la suppression pure et simple, avec au besoin la rétroactivité pratique assez courante et relevant des « valeurs » de la république.

Le plus drôle est que, même en cas de grosse colère, les politiques ne peuvent pas s'empêcher de créer simultanément de nouvelles « niches ».

Il était prévu dans la loi de finances de 2009 un plafonnement global de ces libérations qui limiterait la réduction d'impôt à 25 000 € plus 10 % du revenu brut imposable : c'était une usine à gaz difficile à comprendre.

Dans la même loi de finances, il était accordé des réductions d'impôt aux propriétaires qui loueraient des logements meublés à certaines personnes comme les personnes âgées, handicapées, et les étudiants. Il y a des problèmes pour ces populations puisque le gouvernement, par de multiples lacets, bride la construction de logements dans toute la France et que nécessairement cette limitation des logements pèse sur les plus faibles. Donc, pour corriger cet aspect de la calamité générale dont il est l'auteur, il fut bricolé à la hâte un nouveau et complexe dispositif en forme de « niche ».

Pourtant, les esclaves-contribuables, qui veulent profiter de cette libération font bien de calculer, pour être certains que les intermédiaires qui exploitent le filon, ne vont pas ramasser seuls les vraies pépites.

Chacun aura remarqué que pour décrire la petite comédie de 2003, j'ai insisté sur le « comme aujourd'hui ». C'était pour bien souligner que, depuis des décennies, rien ne bouge et que tout est pareil, avec les mêmes politiques tourniquant dans une sorte de manège immobile.

La France continuera ainsi à décliner, tant que les esclaves-contribuables accepteront leur triste condition, tout en avalant goulûment, tels des ânes, les carottes empoisonnées que les prédateurs publics leur offrent avec l'argent qu'ils leur ont pris.

Michel de Poncins

Pour vous inscrire, inscrire un ami ou vous désinscrire

micheldeponcins@orange.fr

REMARQUE IMPORTANTE

Il est indiqué aux personnes qui ne reçoivent pas les flashes qu'ils peuvent aussi les consulter :

Sur TOCQUEVILLE MAGAZINE

<http://libeco.net/>

ou sur LE PILORI

<http://www.midiassurancesconseils.com/Lepilorigeneral.htm>

CITATION

<http://reseauliberte.ning.com>

La photographie illustrant ce billet, prise le 31 août 2009 place Beauvau, représente la vastitude de la vacuité de l'Etat providence à la française en pleine déliquescence.

En effet, le 29 août dernier, sous le titre "*Le feu au lac*", j'avais déjà traité ce sujet pour confirmer la tenue, le 31 août suivant, d'une vaste table ronde place Beauvau.

En voici le résultat, qui selon moi, justement, vaut son pesant de vacuité, aimablement rapporté par l'agence *Associated Press* via *Yahoo ! Actualités*. Je cite :

"le ministre de l'Intérieur Brice Hortefeux a annoncé la création fin septembre d'une "équipe de conciliation" composée de "personnalités indépendantes, d'un

psychologue et d'un haut fonctionnaire" qui interviendront en urgence "pour désamorcer les situations susceptibles de s'embraser".

En foi de quoi, vive la République et vive la France !

Librement !

**Philippe (Sully) ROBERT
Membre du Parti libéral démocrate**

<http://sully1.typepad.com>

02400 FRANCE

REVUE DE PRESSE

LES FERMETURES D'ENTREPRISES

Les responsables directs de ce vrai drame national sont les politiques qui étranglent les entreprises, comme nous le signalons souvent.

L'étranglement se perfectionne depuis peu avec une foule de lacets supplémentaires.

Il est question de l'extension de la responsabilité de l'entreprise aux sous-traitants ; l'Etat doit convaincre les groupes industriels de la nécessité de mettre en œuvre des dispositifs de solidarité à l'égard des entreprises sous-traitantes et de leurs salariés : prêts de main d'œuvre, participation de salariés d'entreprises sous-traitantes en chômage partiel à des actions de formation engagées par l'entreprise donneuse d'ordre. Majoration de la contribution exigée des entreprises au titre de la revitalisation des territoires en cas de fermeture de site».

Il est clair que ces réflexions sont de nature à chasser encore davantage les industries hors de France, en commençant par les sous-traitants que les donneurs d'ordre restant iront de préférence chercher à l'étranger.

L'AFP

Il y a en l'air l'idée de transformer l'AFP en EPIC ou établissement public industriel et commercial. Cela permettrait de doter l'agence d'un capital appartenant intégralement à l'Etat.

Les syndicats, vrais maîtres de l'agence, sont vent debout comme partout ailleurs quand il s'agit de toucher à un monstre immobile. L'une de leur préoccupation est le risque de voir l'AFP perdre son indépendance vis-à-vis du pouvoir.

C'est assez comique quand l'on constate l'extraordinaire compénétration des syndicats, de la presse et des gouvernements : tout ce beau monde agit sans cesse de concert et personne ne voit comment l'AFP aurait jusqu'ici échappé à la P.U.T. ou Pensée Unique Totalitaire.

BREVES ET LONGUES

COMMISSION JUPPE-ROCARD

Ces deux compères, déjà cités plus haut, sont à l'origine de deux impôts censés rembourser la dette de la SECU, la CSG et la CRDS. Ils étaient provisoires et sont devenus éternels, puisque personne n'a rien fait pour arrêter l'immense fuite d'argent permanente que constitue la dite « sécu ».

Ils ont été choisis par leur camarade Sarkozy pour co-présider la commission qui décidera de l'emploi de l'argent venant du grand emprunt.

Bien entendu il n'est nullement question d'investissements privés, seul moyen de conjurer la crise.

L'EUROPE SOCIALISTE

La CEE est socialiste non par hasard, mais par vocation. En effet, les eurocrates ne peuvent fonctionner qu'en fabriquant des directives ce qui justifie leurs immenses profits personnels. Or, la fabrication de lois est l'une des marques des régimes socialistes.

La difficulté est que cette inondation se passe dans un nuage de paroles où ces eurocrates se présentent comme partisans du libre marché.

Nous avons commencé à connaître le désastre de l'obligation de mettre tous les ascenseurs aux normes décidées arbitrairement par Bruxelles. Les dégâts dans toute l'Europe sont considérables.

Maintenant il se profile l'interdiction de se servir de sacs dans certains commerces.

Depuis ces jours-ci, il est décidé que les ampoules classiques de cent watts ne pourront plus être vendues. Elles seront remplacées par des ampoules de longue durée.

Le prétexte de cette nouvelle atteinte à nos libertés est que les nouvelles lampes économiseraient de l'électricité, ce qui est faux, car tout dépend de l'usage que l'on en fait.

Un autre prétexte est qu'elles seraient plus protectrice pour la planète : c'est la chimère bien connue d'une planète en danger.

Un constat : les nouvelles ampoules coûtent bien plus que les anciennes.

Progressivement, les ampoules de moindre puissance vont être interdites.

DOCUMENTS

HQE L'Arnaque de la HQE

Pour votre information, voici ci-après l'article d'ACHETER-LOUER.FR n. 179 du 22 juillet au 14 septembre 2009.dont je vous ai déjà parlé dans un courrier précédent. J'ai reçu postérieurement plusieurs contributions d'internautes. Article et contributions sont placés entre parenthèses.

Le principe

" NOUVELLES NORMES ENVIRONNEMENTALES L'ancien bientôt obsolète? Alors que le foncier et les matériaux deviennent moins chers, la baisse des prix dans le neuf devrait être modérée car les nouvelles normes environnementales renchérissent le coût de la construction. Parallèlement, l'immobilier durable pourrait provoquer la baisse du prix de l'ancien, Les bâtiments ne répondant pas aux nouvelles normes auront 8 ans pour engager les travaux nécessaires (si la loi sur la norme HQE - Haute Qualité Environnementale - est votée. Elle devrait être étudiée prochainement à l'assemblée nationale). L'impact de ces mesures est encore hypothétique. Cependant, les propriétaires auront l'obligation de réhabiliter le bâtiment. Le coût des travaux s'avérera élevé et pourrait parfois, dans le pire des cas, dépasser la valeur de l'habitation. Par conséquent, le prix d'un logement obsolète avant toute procédure de réhabilitation pourrait fortement baisser.

L'AVIS D'ACHETER-LOUER.FR

Voilà un dilemme de taille: d' un côté posséder un logement aux normes est soucieux de l'environnement, d' un autre côté les travaux peuvent s'avérer très chers. Une Information

à suivre de près si vous avez l'intention d'acheter de l'ancien. "

" Oui, on a bien parlé d'imposer partout, y compris aux logements anciens (et sous peine de ne pouvoir ni louer, ni vendre) la HQE.

Le coût en a été calculé, pour un quatre-pièces, à environ 30.000 euros, financés par un prêt à taux zéro.

Pour les jeunes propriétaires qui auront le temps de rembourser ce prêt sur vingt ans ou plus, la charge, certes, sera lourde et sans bénéfice particulier, puisque tous les logements étant concernés, ces travaux n'apporteront aucune plus-value. Mais les retraités seront purement et simplement ruinés puisque, à supposer (ce qui n' est pas acquis) qu' on leur accorde le prêt à taux zéro, il leur faudrait le rembourser sur dix ans ou moins, soit une charge qui sera insupportable pour leur budget. "

Les conséquences financières

En se basant sur un remboursement sur 10 ans à taux zéro on obtient:

$30.000/10 = 3000$ euros par an,

$3000 /12 = 250$ euros par mois.

En se basant sur le revenu moyen mensuel de 1500 euros par ménage, on obtient ainsi une majoration indirecte d'imposition d' 1/6 des revenus soit: 16,66 % ($6 \times 250 = 1500$)

Pour 1000 euros de revenus mensuels net (soit 1250 euros brut), cela représente 25 % de majoration indirecte d' imposition, un quart des revenus.

Plaçons-nous du point de vue patrimonial:

1. 80 m² à Paris intra muros valent environ 560.000,00 euros, 30.000,00 euros en représentent 5,35 %,

2. 80 m² en banlieue parisienne valent environ 240.000 ,00euros 30 000 euros en représentent 12,5%,

3. 80 m² en province reculée valent de 160.000,00 à 80.000,00 euros, 30 000 euros en représentent de 18,75 % à 37,5 %.

Nous constatons que plus la valeur patrimoniale du bien est faible, plus la charge est lourde.

Examinons le problème du point de vue locatif en gardant toujours l' exemple de 80 m².

Voilà qui va encore plus handicaper la construction d'HLM!

Pour ce qui est des HLM, je me suis basé sur un loyer moyen c'est à dire égal à 50 % du secteur privé correspondant.

Autre témoignage reçu émanant d'un locataire:

"...le propriétaire vient de faire tous ces travaux-là sur une maison datant de deux siècles, cela leur a coûté plus de 90.000 euros! Il a fallu doubler tous les murs extérieurs, dérouler 60 cms de laine de verre dans le grenier, changer toutes les portes et fenêtres extérieures en double vitrage, revoir tous les sanitaires, la plomberie, le chauffage, et toute l'installation électrique! Eh! Bien cela change tout... En bien! Car sinon c'était inhabitable. Maison de

180 m2 habitables plus moulin à eau et dépendances sur 4.000 m2 de terrain, loyer 700 euros! ..."

Pour rentabiliser son investissement, ce propriétaire devra attendre $90\,000/700 = 128$ mois soit 10,71 ans !

Il faut savoir que le fisc ne reconnaît en principe que 25 % déductibles du loyer au titre des coûts locatifs, soit en fait plus de 40 ans pour obtenir un retour sur investissement dans ce dernier cas. (Sauf que le report de déficit serait limité dans le temps : 5 ans je crois).

Ce qui fait qu'au-delà de 25 % de frais, le propriétaire paie des impôts sur des charges et non des revenus!

Conclusion

Après avoir ruiné l'Etat et les collectivités locales, poussé les entreprises vers l'insolvabilité par une politique économique et sociale désastreuse, nos politiciens de tous bords s'attaquent désormais au patrimoine de tous les Français.

Il faut en effet savoir que l'immobilier représente au moins 50 % du patrimoine des ménages en France. Les biens nécessitant des travaux se vendent difficilement avec une forte décote.

C'est porter gravement atteinte à la solvabilité de la France dont les ménages français sont responsables par insolvabilité de l'Etat.

Mais le plus étonnant est que messieurs les zéloteurs de la HQE, ne nous indiquent pas la consommation d' énergie pour fabriquer les nouveaux matériaux isolants, l' économie d' énergie réelle (800 euros en fait), le retour sur investissement ou à partir de quand l' investissement sera profitable (37,5 ans! $30000/800=37,5$)

C' est indirectement une imposition soit sur le revenu (d' au moins 16 % pour les propriétaires occupants et de 10 à 50 % pour les propriétaires loueurs) ou de 5 à 40 % sur le patrimoine selon les cas.

Comme d' habitude, il s'agit d'un principe élevé au rang de dogme par nos politiciens au mépris des conséquences pratiques. Adresser cet article à votre député et faites circuler.

Il faut au minimum exiger qu'il ne s'applique qu'aux constructions nouvelles et agir maintenant pendant la délibération législative. Après il sera trop tard.

Ce serait en plus un dangereux précédent car les normes peuvent être à tout moment modifiées et donc générer de nouvelles dépenses.

Michel JANVRESSE

(08/2009)

COMMENTAIRE SUR LE TEXTE CI-DESSUS

NDLR:

- Il n' est guère évident que le foncier et les matériaux de construction de qualité soient en baisse: ils seraient plutôt orientés à la hausse...

- Il convient de définir ce qu' est l' ancien qui est de deux sortes: celui antérieur à 1789 et à

1914 pour les immeubles de qualité et celui postérieur à 1789 pour le bas de gamme et dans ce dernier celui dit de moyenne gamme antérieur à 1990 et celui postérieur à 1990 dont la qualité est encore moindre... en effet, la qualité de la construction (main d'oeuvre et matériaux) est en baisse régulière hors du haut et très haut de gamme... toujours construit à la très ancienne manière! Les normes de plus en plus sévères des finitions n'apportent rien en réalité à ces nouvelles constructions...

- Dès lors que le coût de la HQE ne pourra être répercuté sur les loyers et sur le prix de vente, les immeubles en cause seront retirés du marché officiel et se retrouveront sur le marché libre... au détriment des locataires modestes et des plus modestes accédants à la propriété (ainsi que Michel de PONCINS l'a souvent expliqué en démontant les usines à gaz écololégislatives). La HQE va donc créer la pénurie au lieu de l'abondance...

- En effet, il est de bonne gestion que tout investissement génère un revenu et une plus-value... si tel n'est pas le cas, il ne faut pas le réaliser... et il convient de s'abstenir de jeter son argent par les fenêtres! Or il se trouve que d'autres investissements sont bien plus rentables pour les propriétaires immobiliers à court, moyen et long terme: l'entretien, l'amélioration et l'embellissement. Alors que des travaux d'hypothétiques économies d'énergies et de chimériques productions d'électricité photovoltaïque sont des attrappe-gogos...

- Les durées d'amortissement ci-dessus ne concernent que l'investissement HQE et absorbent la totalité des loyers... avant tout retour sur investissement et encore n'est-il point tenu compte de leur amortissement nécessaire à leur remplacement... or il se trouve que la propriété foncière et immobilière est particulièrement taxée en France républicaine:

** impôts locaux: foncier bâti (souvent l'équivalent de 3 mois de loyers ou de deux mois de salaire moyen!) et foncier non bâti: tous deux à la charge du propriétaire, taxe d'habitation (souvent deux mois de loyer ou un mois de salaire moyen), taxe d'enlèvement des ordures ménagères: à la charge du locataire...*

** impôts d'état: taxe additionnelle et contribution représentative du droit de bail (le droit de bail -qui était à la charge du locataire- a été supprimé en 1998) qui sont à la charge du propriétaire...*

** il s'y ajoute la TVA sur la construction et l'entretien, les très lourds droits de mutation et/ou de succession... à la charge du propriétaire... et l'éventuel impôt sur la fortune...*

- Or les loyers doivent aussi permettre d'amortir, d'entretenir et d'assurer un revenu au propriétaire... à défaut de quoi la charge de la propriété devient inutile et intolérable!

- Il convient de garder présent à l'esprit qu'un bien immobilier est aussi un espace, un emplacement, que dans la mesure où la location n'est plus rentable, l'occupation et/ou la culture sont préférables même en laissant le bâti vide, et qu'il est possible tant de considérer qu'un bâti vaut en moyenne trois fois le prix du terrain que de tenir compte de la pénurie sur le marché locatif...

Fernand CORTES de CONQUILLA

De FRANCOIS GUILLAUMAT

http://www.libres.org/francais/livres/livres_2009/022009_lane_securite_sociale.htm

LA CATASTROPHE DE LA SECURITE SOCIALE

L'ouvrage de Georges Lane, La sécurité sociale et comment s'en sortir, Editions du Trident, devrait être étudié dans les Universités. C'est une remarquable analyse d'un système qui a fait faillite.

Tout le monde le sait. Nous avons le meilleur système de santé au monde et la meilleure protection sociale. Ce sont des modèles que tous les peuples nous envient mais qu'aucun ne copie... Bizarre.

Quelle seraient les raisons de cette admiration et de cette méfiance? Pour ce qui est de la première, elle a été nourrie aux mythes créés par les défenseurs d'un système de santé unique et étatisée, tandis que la méfiance est apparue avec le temps lorsque les individus ont compris que ce système était très coûteux et beaucoup moins égalitaire qu'on ne le pense...

D'ailleurs, c'est bien Martine Aubry qui l'a reconnu, peut-être sans s'en rendre compte, en affirmant en 1997 que plus de 6 millions de Français (10 % de la population) étaient sans aucune couverture médicale. Et cela dans un pays avec la « meilleure assurance sociale au monde ». Georges Lane rappelle comment est apparu le mythe de la Sécurité sociale. En 1945, on l'avait adoptée pour des raisons idéologiques : la Sécurité sociale balayerait « les désordres de l'économie de marché, du capitalisme et du droit. »

Elle mettrait fin à certains « échecs du marché », en « libérant » du susdit marché les activités de traitement du risque social. Parallèlement, elle interdirait désormais aux capitalistes « d'abuser » plus avant de leur « pouvoir » sur les travailleurs. Le mythe fondateur était né.

Face à lui, la voix d'un Albert Camus est étouffée d'avance :

« Voici la rentrée parlementaire. On va reprendre les tractations, les marchandages et les chicanes. Les mêmes problèmes qui nous excèdent depuis deux ans seront conduits dans les mêmes impasses. Et chaque fois qu'une voix libre s'essayera à dire, sans prétention, ce qu'elle en pense, une armée de chiens de tout poil et de toute couleur aboiera furieusement pour couvrir son écho ».

Tout est dit. D'autres mythes devaient apparaître par la suite...

D'abord, le mythe technique d'une Sécurité sociale qui serait une *technique de couverture* ;

le mythe *économique*, qui a consacré la Sécurité sociale en tant que monopole syndicatique avec double monopole d'achat.

La Sécurité sociale accapare effectivement l'ensemble de risques sociaux personnels, monopolise l'achat des produits de recouvrement de la santé en détruisant la liberté de choisir les produits offerts ainsi que les fournisseurs de soins.

Il y a aussi le mythe *juridique* – je dirais le flou juridique – créé par la Sécurité sociale entre les assujettis et les « fournisseurs d'Etat », entre l'administration et le monde médical.

C'est aussi un mythe *politique* qui entre dans la tradition de l'idéologie utopiste du collectivisme, un mythe *méthodologique* qui fait croire qu'on puisse manipuler l'économie à sa guise... Plus prosaïquement, le gouvernement annonce pour 2009 plus de 15 Mds d'euros de déficit pour la Sécurité Sociale, après avoir dit il y a quelques années que ce déficit serait résorbé très rapidement...

Mais, comme d'habitude, c'est le contribuable qui paiera l'addition. En réalité, la Sécurité sociale est le meilleur exemple de l'exploitation de l'homme par l'homme. Marx était bon prophète.

<http://www.amazon.fr/sécurité-sociale-comment-sen-sortir/dp/2848800291/>

De François Guillaumat

Les enragés

Par Laurent Murawiec, Metula News Agency info # 011008/9, 10 août 2009

Washington --Il s'appelle Rahm Emanuel. Il est secrétaire général (Chief of Staff) de la Maison Blanche d'Obama.

Il y joue un rôle pivot, à l'intersection de la présidence, du Congrès, de la bureaucratie washingtonienne, des media et du parti démocrate. Il vient de Chicago, où il fut l'adjoint du maire Richard Daley. Celui-ci, chef dynastique de l'énorme « machine » démocrate qui tient la ville, comme les Kim tiennent la Corée du Nord, est le patron d'une immense entreprise de corruption, qui envoie régulièrement, quoique à son corps défendant, les élus démocrates de la ville, du comté et de l'Etat de l'Illinois, faire de longs séjours involontaires

dans les pénitenciers.

C'est « main basse sur la ville », le racket à grande échelle, à la mesure de la métropole industrielle du Midwest. Rien n'y échappe à l'hydre tentaculaire ; Daley, c'est Al Capone sans Eliot Ness, et une puissance féodale incomparable ; son père, en 1960, avait orchestré l'immense fraude électorale qui donna l'Illinois, et la présidence, à John Kennedy, au coude à coude avec Richard Nixon !

Tout comme Monsieur Capone avait ses méthodes pour imposer ses volontés, la machine de Chicago a les siennes, et elles sont peu ragoûtantes.

Le racket politique a besoin d'intimider, de corrompre, de faire peur, de faire chanter ; c'est la norme. On ne tolère pas la contestation. Les banques, les compagnies d'assurances, les puissantes communautés « ethniques » organisées, (italienne, polonaise, noires, slave), les églises même, y participent.

La devise politique devrait être « Touchez pas au grisbi ». Les étonnantes aventures de l'ex-gouverneur Blagojevich, escroc, menteur, prévaricateur, symbolisent le tout ; lui qui mettait aux enchères la nomination du successeur d'Obama au Sénat, qui lui incombait, et utilisait pour ce faire les méthodes consacrées.

Chicago, c'est le crime politique organisé. C'est là qu'Obama, promu par Daley & Cie, a fait ses classes et qu'il est monté en puissance dans l'appareil ; c'est de là que provient Rahm Emanuel, chef d'orchestre du gangstérisme politique obamien.

C'est de lui qu'émanent les mots d'ordre, les campagnes, les impulsions nerveuses qui mettent l'appareil démocrate et gauchiste en mouvement. Son patron est césarien : « ceux qui nous ont amené à cette crise feraient mieux de se taire et me laisser nettoyer en paix le foutoir qu'ils ont laissé », vient-il de déclarer.

Il est interdit de s'opposer au César surnaturel dont les volontés sont suprêmes. Il y a encore un an, le slogan démocrate était : « contester est un devoir patriotique » ; maintenant qu'Obama est à la Maison Blanche, il est interdit de s'opposer sous peine de campagnes d'insultes et de calomnies.

Les opposants au plan de réforme de la santé sont accusés par le parti démocrate, notamment par la présidente de la Chambre, la très gauchiste Nancy Pelosi, d'être « des Nazis qui brandissent des croix gammées ». Quelle honte !

Cette vilénie vient de Rahm Emanuel et de ses séides. La campagne de propagande qui émane de la Maison Blanche est d'une crapulerie sans précédent. La présidence vient même de mettre sur pied une ligne de délation par e-mail : on peut y « rapporter toute activité suspicieuse (fishy : puante) » - le César infaillible fait surveiller le peuple par Big Brother interposé ! Il fait usage des pouvoirs de l'Etat pour faire taire les opposants et les écraser.



**Rahm Emanuel, le chien d'attaque de César Barack Hussein
Dire qu'il a fait son service dans l'armée israélienne...**

En tant que community organizer (animateur social) à Chicago, Obama s'était fait une spécialité de l'agitation qui manipule et radicalise l'envie, la haine, la paranoïa victimaire (méthode brillamment analysée par l'écrivain Tom Wolfe dans son classique de 1970, *Radical Chic and the Mau-Mauing of the Flak-Catchers*), ne se faisant pas faute d'utiliser les pressions physiques, l'agression et la menace.

Ce qui valait, dans un quartier de Chicago, est maintenant monté au niveau fédéral : c'est la présidence qui orchestre, Obama qui mène, Rahm Emanuel qui, en nervi de choc, orchestre. C'est lui qui passe par-dessus la tête des patrons des chaînes de télévision, et force les PDG des compagnies qui en sont propriétaires à ménager des plages horaires de prime time pour qu'Obama puisse haranguer le populo. Curieux mélange de Rastignac et de Vautrin !

Paniqués par le rejet croissant du plan de réforme de la santé par un électorat récalcitrant, les dirigeants obamiens réagissent par la rage et la panique : on ose s'opposer au César qui a tous les pouvoirs – et tous les droits.

Quand c'était la Gauche, l'extrême-gauche et les community organizers qui menaient l'agitation contre Bush, ce n'était pas seulement patriotique, mais l'expression même de la volonté du peuple.

Quand des dizaines de milliers de citoyens s'engagent personnellement – pour beaucoup d'entre eux, pour la première fois de leur vie – ce sont, aux yeux des Démocrates, des media serviles et d'une foule d'associations télécommandées par la Maison Blanche, des « Nazis ». Une « populace enragée », des « gens trop bien habillés » (faut-il donc être clochard, hippie ou community organizer pour avoir le droit de contester ?).

Nervi lui-même, Obama n'avait-il pas, naguère, averti les banquiers que lui seul s'interposait entre eux et les fourches des foules en colère ?

Les Etats-Unis d'Obama ne donnent pas droit de cité aux contestataires ; il n'y existe que la

supériorité des omniscients sur les pauvres mortels, populace ignorante, qui a le droit de se taire, et le devoir de la fermer.

L'Etat césarien, lui, sait tout. C'est seulement de là que peut venir La Parole. L'Etat et son Chef peuvent s'exprimer : je ne veux voir qu'une tête, les autres ne sont qu'une populace « nazie ». Audace inouïe d'une nouvelle « démocratie »

Cette autorité souveraine s'est dotée d'institutions étrangères au système constitutionnel américain – Congrès, Chambre et Sénat ; l'exécutif s'est arrogé d'immenses pouvoirs extraconstitutionnels, qui ne sont comptables que devant le Président, qui échappent au contrôle des élus, qui ne sont ni soumis à ce que la pratique traditionnelle appelle « le conseil et l'assentiment » des parlementaires.

J'évoque ici la quinzaine de « tsars » (super-dirigeants exécutifs) nommés par Obama, pour régenter l'industrie automobile, les banques, l'énergie, en un mot, des secteurs entiers de l'économie et de la société.

Il ne s'agit pas seulement d'une « présidence impériale » ou d'une simple présidentialisation du pouvoir : c'est là le Stato totale, l'« Etat total » de Benito Mussolini, l'absorption par l'Etat de la société et du marché.

Obama entend soumettre et intégrer au sein de l'Etat les grandes fonctions sociales et économiques, y compris la santé (18 pourcent du Produit national) et l'éducation (traditionnellement dévolue aux villes, aux comtés et aux Etats constituants). C'est ce qu'il a appelé sa « politique transformatrice ».

C'est l'Etat corporatif ! On soustrait de la société et du marché l'essentiel des fonctions majeures, pour les attribuer d'autorité à l'Etat. Ce n'est pas le socialisme, mais son cousin, le corporatisme.

Faute de soutien populaire et politique, celui-ci a besoin du gangstérisme politique pour s'imposer et se maintenir. L'électorat avait accepté l'illusion, mais en est en bonne partie revenue, rejette la réalité gauchiste de la politique menée par un pouvoir obnubilé par sa toute-puissance.

Corporatisme, gangstérisme, idéologie ultragauche, tel est le cocktail obamien. Or, Obama chute dans les sondages. La majorité rejette son plan de santé. Sa politique économique, inefficace et dispendieuse, est contestée pour cause de surendettement.

Le mirage se dissipe, sauf aux yeux embués de media lamentablement obséquieux, et qui le protègent par le mensonge, la dissimulation et la censure. Je m'étonne, un peu, de la rage incontrôlée qui s'est emparée de l'appareil du pouvoir, nervis frustrés de ne pas « voir qu'une tête » : c'est la panique.

Le César omnipotent, divinisé par les media et la Gauche, a réussi à s'aliéner une majorité de l'électorat. « Plus dure sera la chute ». Nous n'y sommes pas encore, mais les lézardes

s'élargissent dans l'édifice artificiel de l'Obamisme.