

**Août 2010**

## **LA REVISION DU DISPOSITIF SCCELLIER :**

### **UNE VISION TECHNOCRATIQUE ET PEU AMBITIEUSE**

---

Si la révision du dispositif Scellier était nécessaire, les aménagements programmés s'avèrent très tardifs et peu ambitieux... en dépit de louables intentions. S'il en est besoin, une nouvelle démonstration est ainsi faite de la primauté donnée au développement du secteur du bâtiment et de la promotion immobilière au détriment de la protection de l'épargnant encore insuffisamment assurée. Alors faut-il plaider pour une énième révision du dispositif ? Fixées à un niveau macro-immobilier, la modification des champs géographiques éligibles et la révision des plafonds de loyers sont impuissantes à endiguer les dérives. C'est donc le processus d'octroi de l'avantage Scellier lui-même qui doit être amendé.

#### **❖ Une révision nécessaire compte tenu de :**

- Une inadéquation grandissante des loyers maxima Scellier supérieurs de 5% à plus de 50% aux loyers de marché dans certaines agglomérations.
- Une suroffre dans plusieurs communes ou agglomérations.

#### **❖ Des aménagements programmés louables :**

- La révision des plafonds de loyers.
- La modification du champ géographique.

#### **❖ Des corrections cependant peu ambitieuses, arbitraires et une protection de l'épargnant encore insuffisamment assurée.**

##### **➤ Des corrections peu ambitieuses**

Les modifications des plafonds de loyer ne seront pas mises en oeuvre avant début janvier 2011. De même, une revue générale du zonage Scellier ne sera pas effectuée avant un à deux ans. Les dérives relevées depuis plus d'un an dureront donc encore plusieurs mois ce qui est choquant.

En outre, il est désormais acté que certaines communes pourtant concernées, en quelques parties de leur territoire, par une inadéquation entre loyers plafonds et loyers de marché (St Denis, Montreuil, St Ouen, etc ...) ne subiront pas de révision à la baisse du loyer plafond.

En vérité, ces révisions artificielles procèdent d'une chirurgie faussement réparatrice, partielle et partielle.

➤ **Des corrections arbitraires**

Elles reposent une nouvelle fois sur une appréhension caricaturale car insuffisamment pragmatique de l'immobilier. Les aménagements au dispositif méconnaissent le caractère profondément micro-local des marchés, et en conséquence, la très grande diversité des situations.

La mécanique étant ainsi déjà faussée, cette vision principalement technocratique et politique ne peut s'avérer que peu efficace, assez injuste et dangereuse.

Ainsi, l'abaissement forfaitaire des loyers plafonds de 14% (zones B1 et B2) ou de 26% (zone A), de même que la création d'un nouveau loyer plafond en zone A, constituent une hérésie et ne permettront pas d'améliorer significativement la sécurité générale de l'investissement dans ces secteurs. Elle pénalisera certains territoires porteurs de bonne performance locative et continuera de bénéficier à d'autres secteurs en difficulté.

D'une façon plus générale, l'établissement d'une liste de communes pour lesquelles la vigilance doit s'imposer ne signifie par pour autant qu'il faille toutes les sacrifier sur l'autel de l'austérité budgétaire. Si, concernant ces communes, l'investissement dans certains quartiers est en effet à déconseiller fortement, d'autres territoires (centre-ville, quartiers résidentiels périphériques recherchés) demeurent de bonnes cibles pour un investisseur. Ces territoires pourront donc être également exclus du nouveau dispositif.

Par ailleurs, l'élargissement même sélectif du dispositif Scellier à des territoires vierges composés de communes rurales ou semi-rurales pourrait être considéré avant tout comme une réponse à l'essoufflement programmé du Scellier, les filons actuellement exploités étant en voie d'épuisement, et être assimilé à un octroi de subsides déguisé au secteur du bâtiment.

Cet élargissement offrirait une véritable manne foncière bon marché aux promoteurs-constructeurs dans des secteurs par définition secondaires.

➤ **Une protection de l'épargnant qui demeurera insuffisante**

Les éléments qui précèdent ne permettent donc pas d'affirmer que la protection de l'investisseur sera véritablement renforcée. D'autant que si la réglementation impose des loyers plafonds, rien n'est prévu s'agissant de la fixation des prix de vente qui reposent aussi, il faut bien le dire, pour une certaine partie, sur la confiscation de l'avantage fiscal octroyé à l'épargnant.

En outre, il apparaît évident que nombre de candidats-investisseurs considèreront cette nouvelle intervention publique comme une garantie apportée par l'Etat au produit Scellier, sentiment renforcé par d'habiles matraquages publicitaires, les incitant à s'abstraire de toute démarche critique avant d'acheter.

❖ **Quelle solution pour préserver les intérêts des candidats-investisseurs ?**

Nous pensons que la solution réside dans la mise en place de commissions d'agrément départementales (à l'image de celles existant en immobilier commercial). Elles s'assureraient de la vitalité du marché locatif local et de l'adéquation des loyers projetés au marché. Pour maîtriser le coût budgétaire, il pourrait être alloué à chaque département une dotation qui serait gérée par ces instances.

Cette procédure présenterait plusieurs avantages :

- Une application micro-immobilière et donc souple du dispositif par des structures indépendantes
- La suppression d'un zonage qui évinçait arbitrairement du dispositif des communes et agglomérations
- La garantie de rentabilités affichées conformes à l'évolution du marché local pour l'investisseur.
- La préservation des objectifs du dispositif Scellier : soutien du secteur du bâtiment et accroissement de l'offre de logements en incitant les épargnants à se tourner vers l'investissement locatif.

**Remarquons à ce propos qu'il existe un autre moyen de favoriser l'épargne immobilière de précaution des ménages et d'accroître le nombre de propriétaires : l'investissement locatif dans l'ancien.** Aujourd'hui il constitue le parent pauvre du dispositif d'aides gouvernemental. Le dispositif actuel s'avère trop complexe pour nombre de ménages. Et pourtant, les avantages d'un investissement dans l'ancien sont nombreux :

- L'offre potentielle est abondante.

- Avec des prix d'acquisition moins élevés que dans le neuf (de 10% à plus de 50%), il s'adresse à une population d'investisseurs bien plus importante ; il est donc socialement plus juste.
- Les loyers, plus bas, sont plus adaptés au pouvoir de louer de la grande majorité des ménages.
- Le rendement locatif est plus élevé que dans le neuf de l'ordre de 1,5 % à plus de 2%.
- Il n'est pas consommateur de foncier.
- Il ne favorise pas l'extension ou le mitage urbain.
- Il facilite la rénovation du parc existant.

*Jean-Michel CIUCH*

Directeur

*Evelyne COLOMBANI*

Directrice adjointe