

IMMOBILIER

Dispositif Scellier: une révision contestée

Abaisés dans les villes moyennes, **LES PLAFONDS DE LOYER SONT MAINTENUS À PARIS.**

UN AN ET DEMI APRÈS sa mise en place, le dispositif Scellier d'incitation à l'investissement locatif, qui a bénéficié en 2009 à 65.000 particuliers, fait l'objet d'un toilettage, avant d'être raboté. Benoist Apparu, le secrétaire d'Etat au Logement, affirme que les particuliers qui investissent seront « mieux protégés qu'aujourd'hui » et que « la contrepartie sociale » du dispositif sera accentuée. Les plafonds de loyer ont été abaissés de 14 % en zone B1 (villes de plus de 250.000 habitants) et B2 (villes de plus de 50.000 habitants), et de 26 % dans la zone A (Ile-de-France et Côte d'Azur). Mais dans la zone A bis, correspondant à Paris intra-muros et à 29 villes de la première couronne, les loyers seront plus élevés que dans le reste de la zone A alors que A bis comprend des villes pauvres comme Saint-Denis.

Benoist Apparu assure par ailleurs qu'il n'accordera qu'au compte-gouttes et selon des critères objectifs (dont le taux de mobilité dans le parc social ou le

solde démographique) des agréments pour édifier des logements en zone C où trop de logements Robien vides ont été construits. Il rappelle que le gouvernement n'était pas favorable à cette dérogation qui a été instaurée par les parlementaires.

■ SPÉCIFICITÉS

« Cette révision du dispositif Scellier est louable, mais participe d'une vision technocratique qui méconnaît les caractéristiques

Benoist Apparu, le secrétaire d'Etat au Logement, affirme que les particuliers qui investissent seront « mieux protégés qu'aujourd'hui ».

micro-locales des marchés immobiliers », estime Jean-Michel Ciuch d'Immogroup consulting. « Inclure Saint-Denis ou Saint-Ouen dans la zone la plus chère est une hérésie du point de vue des locataires. Au-delà, persister à englober un grand nombre de territoires dans la même zone revient à nier leurs spécificités, ainsi que les différences entre centre et périphérie, et risque de susciter de nouvelles distorsions. »

Qui plus est, la révision des 168 communes qui ont été maintenues en B2 en 2009 alors qu'elles auraient pu être déclassées en C n'interviendra pas avant 2012. « Il serait plus judicieux, reprend-il, de créer des commissions départementales chargées d'agréer les opérations, comme en immobilier commercial. Les épargnants risquent de ne pas trouver leur compte dans ce nouveau Scellier, sachant que, souvent, les taux de rendement ne dépassent pas 2 % à 3,5 % dans le neuf contre 5,5 % à 7 % dans l'ancien ». **SOPHIE SANCHEZ**