

« SCELLIER »

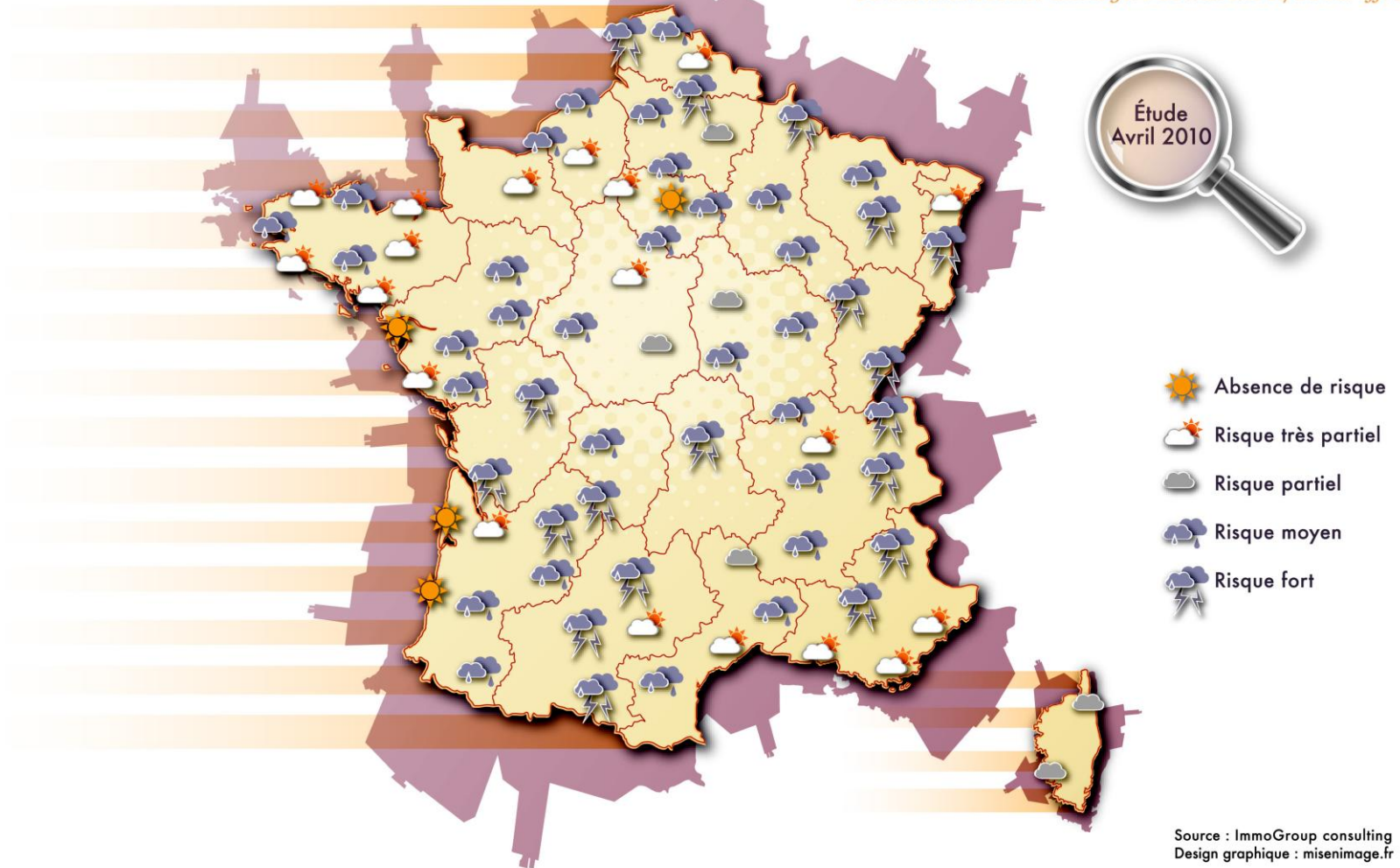
LE PRINCIPE GENERAL DE PRECAUTION S'IMPOSE...

Synthèse avril 2010

...PAR TEMPS COUVERT SUR L'HEXAGONE.

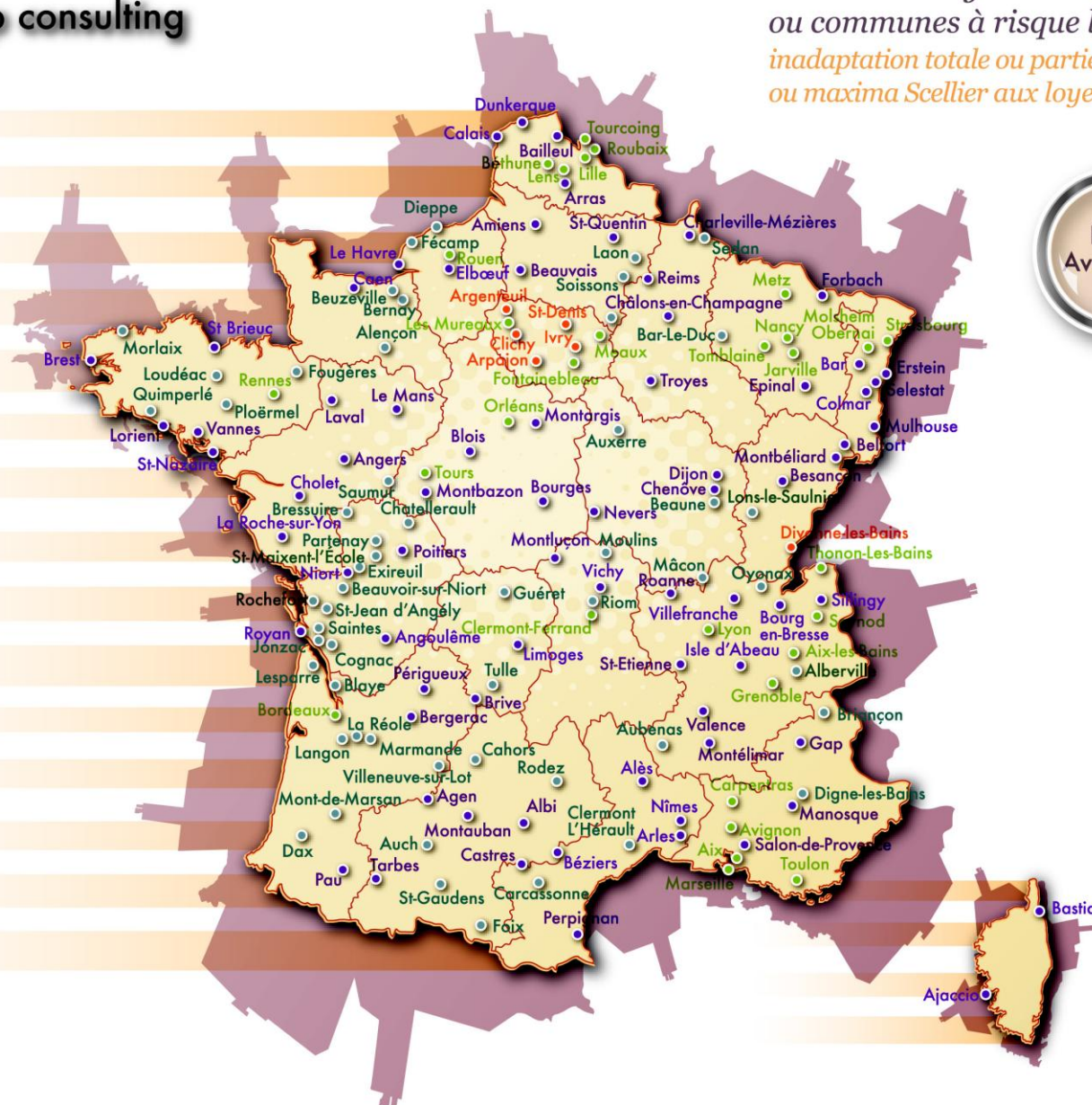
ImmoGroup consulting

*État des lieux général des agglomérations
ou communes à risque locatif
inadaptation totale ou partielle des loyers proposés
ou maxima Scellier aux loyers de marché et/ou suroffre*



État des lieux général des agglomérations
ou communes à risque locatif
inadaptation totale ou partielle des loyers proposés
ou maxima Scellier aux loyers de marché et/ou suroffre

(liste non exhaustive)



Zones hors Scellier

Zones Scellier

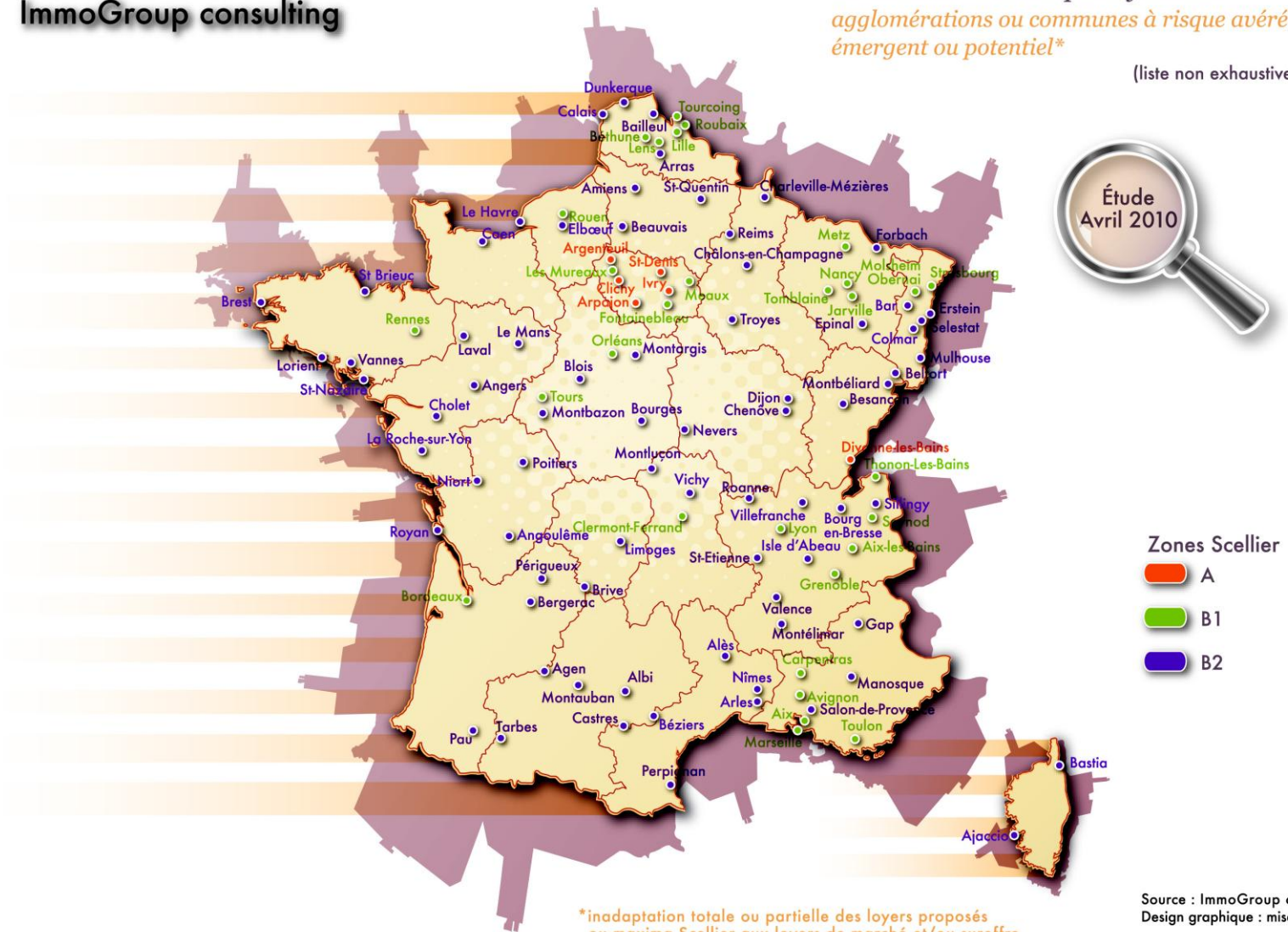
- A
- B1
- B2

LES DYSFONCTIONNEMENTS S'ETENDENT A L'ENSEMBLE DU PERIMETRE SCCELLIER

ImmoGroup consulting

État des lieux du dispositif Scellier
agglomérations ou communes à risque avéré,
émergent ou potentiel*

(liste non exhaustive)



→ Habité par un esprit positif (*effacer ou à tout le moins limiter les effets pervers de la loi Robien et aider le secteur du bâtiment touché par la crise*), **le dispositif SCELLIER a fait très rapidement preuve d'une grande efficacité** au bénéfice des constructeurs, des intermédiaires en commercialisation... et des investisseurs qui ont su choisir le bon actif cible.

→ Toutefois, la loi Scellier a souffert dès sa promulgation :

- De **trois défauts** : son élaboration dans l'urgence, une rigidité dans le temps des loyers plafond et l'intégration dans son périmètre d'agglomérations ou de communes déjà gravement affectées par le dispositif Robien (*ex : Montauban, Limoges, Brive, Poitiers, Angoulême, Carcassonne,...*)
- Mais aussi **d'un handicap** : sa mise en application au moment où le marché locatif commençait à se retourner.

→ Un mouvement assez général de stagnation ou de baisse des loyers s'est en effet enclenché en 2009 et devrait se poursuivre en 2010.

→ **Le marché locatif neuf est confronté à plusieurs obstacles :**

■ **L'existence de freins à la mobilité :**

- **Un « pouvoir de louer » des ménages traditionnellement limité (*essentiel de la demande entre 6 € et 13 € HC/ m²/mois*) alors que les loyers proposés sont très souvent bien supérieurs (*entre 11 € et plus de 25 € HC/m²/mois*),**
- **Un « pouvoir de louer » contraint par un environnement économique général difficile et, en certains lieux, par des économies locales chancelantes (*ex : Forbach, Châlons-en-Champagne, Charleville-Mézières, Sedan, Belfort, Montbéliard, Digne, Gap, Briançon, St Omer, Dunkerque*).**

■ **Une offre locative neuve fortement dopée depuis 5 ans (*ce qui a sabordé l'économie immobilière de dizaines d'agglomérations ou de communes faute d'analyse rationnelle des marchés immobiliers*).**

■ **Un marché locatif de l'ancien déprimé dans certains endroits, qui en exerçant une pression baissière sur les loyers impacte négativement le neuf (*ex : St Etienne, Alberville*).**

■ **La concurrence du marché de l'accession qui capte les primo-accédants par diverses mesures de soutien (*Pass Foncier ; doublement PTZ ...*).**

■ **Et celle du locatif social (*Dijon, St Etienne*).**

Le marché locatif neuf est affecté aujourd'hui par deux types de dysfonctionnements :

- **Une suroffre** : un déséquilibre avéré dans plusieurs communes ou agglomérations (*Nancy, Mulhouse, Vannes, Limoges, Tulle, Brive, Agen, Périgueux, Bergerac, Carcassonne, Montauban, Albi, Cahors, Manosque, Salon-de-Provence, Thonon-les-Bains, Aix-les-Bains, Clermont-Ferrand, Vichy, Villefranche-sur-Saône, Grenoble, Valence, Bailleul...*) mais qui **demeure assez marginal sur le plan national** ; les situations de suroffre émergente ou potentielle sont d'ailleurs peu nombreuses (*Besançon, Belfort, Dijon, Royan*),
- **Une inadéquation grandissante des loyers maxima Scellier ou proposés aux loyers de marché** : déjà bien présent dès la mise en place du dispositif Scellier, ce phénomène s'est notablement aggravé depuis lors, parallèlement à l'amplification de la détérioration du marché locatif. Touchant désormais toutes les régions, cette inadéquation concerne totalement ou partiellement :
 - Les trois quarts des agglomérations situées en zone B2
 - Les deux tiers de celles situées en zone B1
 - 40% des agglomérations situées en zone A (dont l'essentiel de la seconde couronne parisienne et une partie de la première couronne)

Les loyers maxima Scellier peuvent ainsi être supérieurs de 5% à plus de 50% aux loyers de marché dans certaines agglomérations, selon la situation particulière et la typologie des logements : plus le logement est grand, plus cet écart est important.

Régions	Nord-Pas-De-Calais	Champagne-Ardenne Alsace Lorraine	Alpes	Côte d'Azur	Haute Normandie	Aquitaine
Ecarts pouvant être localement constatés entre loyers plafond Scellier et loyers de marché	+5% à + 40%	+ 10% à + 30%	+ 8% à + 70%	+ 10% à + 40%	+ 8% à + 35%	+ 10% à + 40%
Zonages Scellier concernés	B1	B1/B2	B2/A	A	B1/B2	B1/B2

Source : ImmoGroup Consulting

Régions	Languedoc-Roussillon	Midi-Pyrénées	Rhône	Bourgogne	1 ^{ère} et 2 ^{ème} couronne parisienne
Ecarts pouvant être localement constatés entre loyers plafond Scellier et loyers de marché	+ 10% à + 40%	+ 10% à + 40%	+ 10% à + 25%	+ 5% à + 35%	+ 5% à + 35%
Zonages Scellier concernés	B1/B2	B1/B2	B1/ B2	B1/B2	B1, B2 et A

Source : ImmoGroup Consulting

Perspectives

Si le phénomène de sur production apparaît globalement maîtrisé et limité territorialement, **l'inadaptation des plafonds de loyers Scellier aux réalités diverses du marché locatif et du « pouvoir de louer » des ménages devrait, au contraire, se creuser en 2010 et début 2011.**

Dès lors, les candidats-investisseurs doivent faire preuve d'une extrême vigilance dans leur prise de décision. On ne rappellera jamais assez que **l'analyse des fondamentaux** que sont l'emplacement du bien, le quartier dans lequel il se situe, la qualité de la desserte comme des infrastructures publiques et commerciales, **est indispensable, au même titre que l'étude des besoins locatifs, de l'offre disponible, des loyers et des prix de vente proposés.** L'appréhension des facteurs qui structurent l'évolution des **économies immobilières locales** (dont le dynamisme socio-démographique, la qualité de la politique d'urbanisme et de l'attractivité économique) **s'avère également important dans le cadre d'un investissement qui s'inscrit très souvent dans le moyen/long terme.**

Le chemin que doit emprunter l'investisseur afin d'effectuer le bon choix, apparaît ainsi bien difficile. Naturellement, les conseils d'un expert immobilier indépendant des commercialisateurs de logements et de produits financiers aplaniront ces embûches. Mais il faudrait aussi restreindre le champ des risques immobiliers en créant des instances paritaires départementales dont l'objet serait, de façon régulière et sur la base d'une analyse de l'évolution des marchés immobiliers locaux, de réviser les contours des zonages Scellier et surtout de moduler les loyers plafond.

Département Etudes & Recherches

Contact : Evelyne COLOMBANI E-mail : evelyne.colombani@immogroupconsulting.fr Téléphone : 01.39.17.01.06/ 06.38.34.86.86

Jean-Michel CIUCH E-mail : jmciuch@immogroupconsulting.fr Téléphone : 06.16.79.36.62

ANNEXE

TAUX DE RENDEMENT BRUT MOYEN DE MARCHÉ (%)

