

Communiqué de presse janvier 2011

Jean-Michel CIUCH
Directeur Général

Evelyne COLOMBANI
Directrice-adjointe

CARTOGRAPHIE NATIONALE DES RISQUES LOCATIFS :

COMMENT EN FINIR AVEC LES DERIVES DU DISPOSITIF SCCELLIER

Deux types de handicaps ont façonné le marché locatif privé au cours de ces dernières années :

- Des handicaps devenus structurels : hausse des loyers de marché obérée par les revenus contraints des ménages, économies locales anémiées (Forbach, Chalons en champagne, Sedan, Charleville Mézières, Belfort, Digne, Dunkerque, Montbéliard, Gap...), perte de population (Dunkerque, Cambrai), concurrence du locatif social (Saint-Etienne, Albertville...).
- Des handicaps conjoncturels : concurrence du marché de l'accession dopé par une déflation historique des taux d'intérêt, surproduction de logements locatifs générés par les dérives du dispositif Robien (Nancy, Mulhouse, Périgueux, Bergerac, Montauban, Albi, Clermont-Ferrand, Valence...).

Parallèlement, le produit locatif neuf s'est de plus en plus imposé aux yeux des pouvoirs publics comme l'outil le plus efficace, par le levier de la défiscalisation, pour soutenir le secteur du bâtiment. Pour pallier l'effondrement des ventes de logements neufs intervenu fin 2008 dans le sillage de la crise financière, le dispositif Scellier est ainsi venu renforcer cette vocation induite, en ne réservant plus la performance de la défiscalisation à une partie des contribuables (la loi Robien étant surtout intéressante pour les personnes relevant de tranches d'imposition élevées), mais en l'étendant à tous, tout en tentant de limiter les effets pervers de la loi Robien.

Cependant très vite les failles du nouveau dispositif sont apparues :

- L'intégration dans son périmètre d'agglomérations ou de communes déjà gravement affectées par le dispositif Robien (Montauban, Angoulême, Limoges, Poitiers...).
- Une inadéquation grandissante des loyers maxima Scellier supérieurs de 5% à plus de 50% aux loyers de marché dans certaines agglomérations, parallèlement à l'amplification de la détérioration du marché locatif.

Ainsi après avoir subi avec le dispositif Robien une dérive de la production neuve de logements, le marché connaît aujourd'hui avec la loi Scellier une dérive des loyers générée par la fixation de plafonds à des niveaux inadaptés.

La situation s'améliore sur le front des stocks...

Un coup de frein ayant été donné aux mises en chantier à partir de 2008, cette suroffre circonscrite à moins d'une centaine de communes et agglomérations se décante peu à peu. Le temps gomme les excès passés, à un rythme différent cependant selon les territoires, en fonction de l'importance des stocks de logements neufs en cause et du dynamisme de l'économie locale.

**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*
(liste non exhaustive)



Zones hors Scellier



Zones Scellier



A



A Bis



B1



B2

Source : IMMOGROUP CONSULTING
Design graphique : misenimage.fr

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*
(liste non exhaustive)



Zones hors Scellier



Zones Scellier



A



B1



B2

Source : ImmoGroup consulting
Design graphique : misenimage.fr

www.immogroupconsulting.fr

téléphone : + 33 (0)1 39 17 01 06 - fax : + 33 (0)1 39 16 28 98 - 183, avenue du Roule - 92200 Neuilly-sur-Seine
S.A.R.L. au Capital Variable de 7650 € - RCS Paris B 443 454 525 - SIRET n° 443 454 525 000 25 - APE : 703A - TVA FR 51 443 454 525

...mais perdue sur le front des loyers !

Les dérives du dispositif Scellier furent dénoncées au printemps 2010*. Quatre mois plus tard, la révision du dispositif était annoncée sur trois points : la création d'une zone supplémentaire A bis sur les marchés estimés les plus tendus, la délivrance d'agrément pour la zone C et une modification des plafonds de loyer à compter du 1er janvier 2011.

Une réactivité louable, mais non exempte de critiques, notamment car :

- Elle ne traite pas les dysfonctionnements générés par la loi antérieurement à cette date.
- Et elle n'apporte qu'une réponse partielle et arbitraire à l'inadaptation des maxima Scellier aux marchés locaux**.

Les loyers plafonds en secteur libre ont été abaissés forfaitairement de 14% en zone B1 et B2 et de 26% en zone A***.

Dans l'absolu, la révision des loyers apparaît suffisamment conséquente pour renforcer la protection de l'investisseur. Concrètement, son caractère forfaitaire ignore la réalité et les fondamentaux de ce marché, à savoir :

- **La grande diversité des secteurs concernés.**
- **Les différences de niveau locatif induites par les typologies de logement.**

De sorte que cette correction du dispositif n'apparaît plus que d'une efficacité toute relative comme nous le présagions**.

- *Une réponse partielle et arbitraire...*

L'essentiel de la production Scellier se compose en effet de « deux et trois pièces ». Lorsque l'on confronte les loyers de marché par typologie de logement aux maxima Scellier, on constate la persistance d'un risque locatif plus ou moins fort selon les agglomérations. Sur notre échantillonnage de 100 villes, seuls 4% d'entre elles présentent pour le Type 1 (studio) un risque pour le candidat investisseur, mais 41% d'entre elles sont concernées à partir du Type 2 et 100% le sont pour les types 3 et les surfaces familiales (l'écart pouvant être significatif). Autrement dit pour nombre de villes, la révision du dispositif Scellier n'a permis de réduire très sensiblement le risque que pour les petites surfaces.

Il est à noter que cette distorsion peut être accentuée par le mode de calcul de la surface du logement à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer en loi Scellier, la surface habitable étant augmentée de la moitié de la surface des annexes (caves, sous-sols, remises, balcons, combles aménageables...) dans la limite de 8 m².

* « Scellier le principe de précaution s'impose... » Immogroup Consulting Avril 2010

** « La révision du dispositif Scellier : une vision technocratique et peu ambitieuse » Immogroup Consulting Août 2010

***Plafonds Scellier 2011 en secteur libre (en €/m²/mois) : zone A bis 21,7 ; zone A 16,1 ; zone B1 13 ; zone B2 10,6 ; zone C avec agrément 6,1





Zones Scellier

- A
- A Bis
- B1
- B2

Risque mesuré à élevé
d'inadaptation des maxima
Scellier aux loyers de marché
à partir du :

- T1
- T2
- T3

*inadaptation totale ou partielle des loyers proposés
ou maxima Scellier aux loyers de marché et/ou suroffre

Source : IMMOGROUP CONSULTING
Design graphique : misenimage.fr

- *...Porteuse de surcroît de nouveaux dysfonctionnements :*

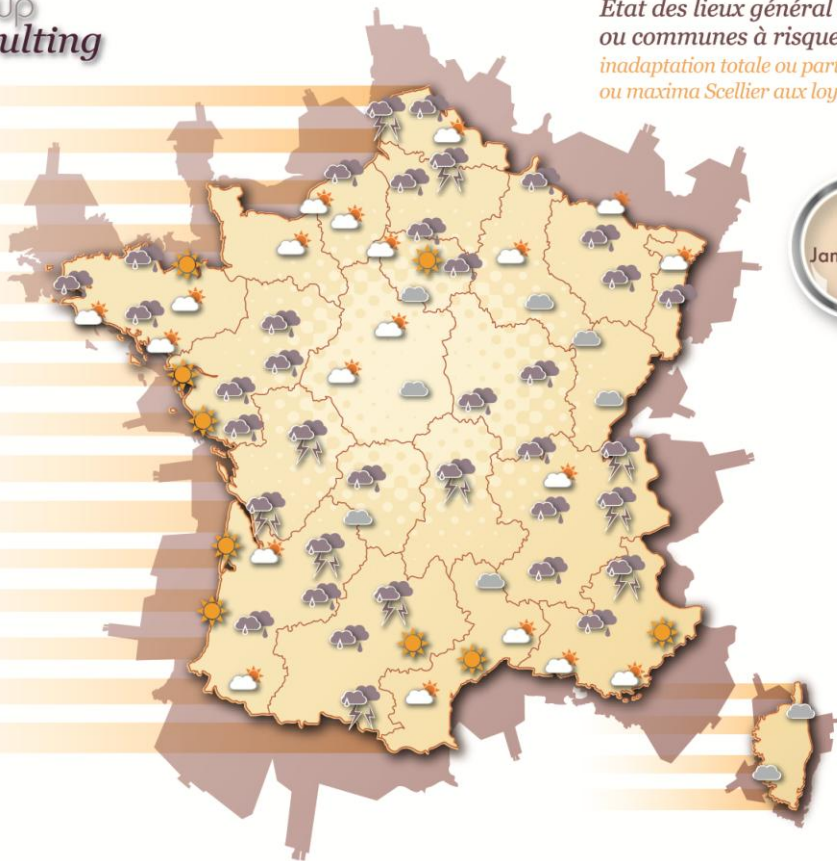
A contrario, l'abaissement forfaitaire des loyers plafonds s'avère très pénalisant sur les micro-marchés porteurs d'une forte rentabilité pour les petites surfaces, qui sont situées en centre-ville ou en secteurs résidentiels recherchés, là où le coût du foncier est le plus élevé. Le nouveau dispositif fiscal incitera les promoteurs à redéployer l'essentiel de leur production sur des territoires secondaires et périphériques afin de préserver leur marge, secteurs où le foncier est certes moins cher, mais la demande locative aussi moins vive et passablement solvable !... Est-il besoin de renouer avec les dérives passées ?

Pourquoi ne pas évacuer les risques maîtrisables de ce dispositif par la mise en place de commissions d'agrément**, alors que le principe en est déjà acté pour la zone C ?

La problématique logement est au cœur des préoccupations des français. Pourquoi refuser son approche micro-immobilière, la seule à même de concilier les intérêts des promoteurs et des investisseurs et de répondre pertinemment aux besoins de logements locatifs par une offre ciblée ?

En remplaçant le dispositif Robien par la loi Scellier puis en révisant cette dernière, les pouvoirs publics ont fait preuve de pragmatisme et corrigé une approche libérale de l'immobilier génératrice de nombreuses dérives. Reste maintenant à élargir cet interventionnisme bénéfique qui doit être exclusif d'une vision technocratique des marchés.

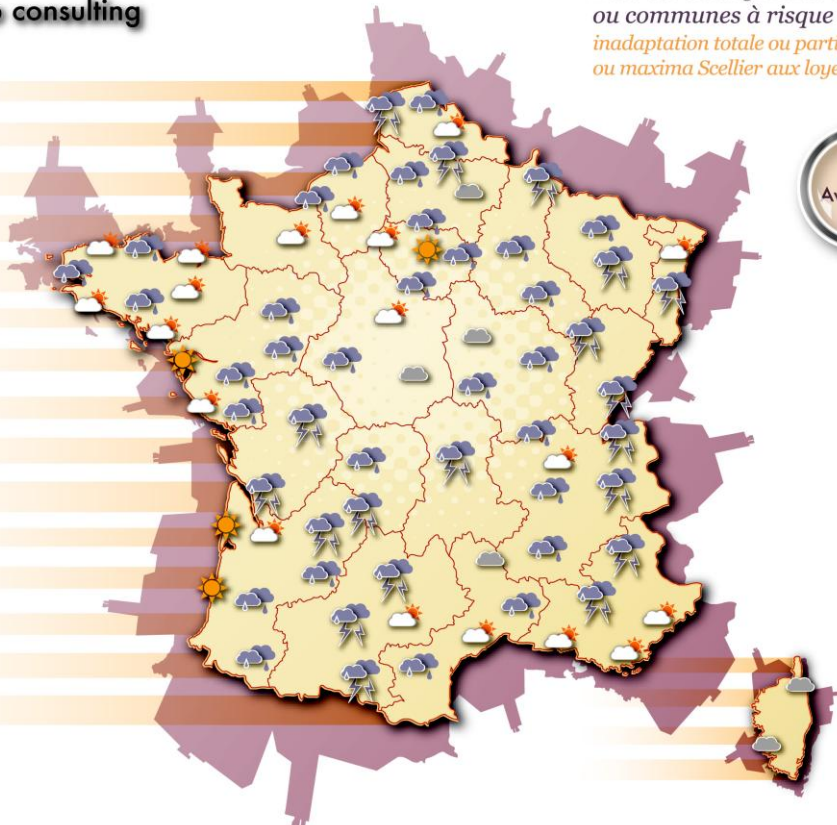
*État des lieux général des agglomérations
ou communes à risque locatif
inadaptation totale ou partielle des loyers proposés
ou maxima Scellier aux loyers de marché et/ou suroffre*



-  Absence de risque
-  Risque très partiel
-  Risque partiel
-  Risque moyen
-  Risque fort

Source : IMMOGROUP CONSULTING
Design graphique : misenimage.fr

*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*



-  Absence de risque
-  Risque très partiel
-  Risque partiel
-  Risque moyen
-  Risque fort

Source : ImmoGroup consulting
Design graphique : misenimage.fr

ANNEXES : TABLEAUX DES ECARTS DE LOYER

Agglomérations ou communes à risque avéré ou émergent (loyers de marché pouvant être inférieurs aux loyers plafonds Scellier) ; <u>liste non exhaustive</u>	Logement type F3 Ecart entre loyer plafond Scellier et loyer de marché <u>pouvant aller jusqu'à</u>
Thonon les Bains; zone B1	17%
Bourg en Bresse, B2	12%
Grenoble ; B1	15%
Lyon ; B1	13 %
Villefranche sur Saône ; B2	6%
Roanne, B2	35%
St Etienne ; B2	25%
Aix les Bains	20%
Seynod ; B1	10%
Valence ; B2	15%
Clermont Ferrand ; B1	33%
Blois ; B2	12%
Orléans ; B1	25%
Tours ; B1	30%
Vichy ; B2	14%
Montélimar ; B2	8%
Carpentras ; B1	25%
Avignon ; B1	25%
Manosque ; B2	5%
Salon de Provence ; B2	11%
Gap ; B2	18%
Toulon ; B1	20%
Marseille ; B1	20%
Poitiers ; B2	10%
St Nazaire, B2	7%
Angoulême, B2	10%
Cholet ; B2	22%
Bourges B2	20%
Niort ; B2	16%
Albi ; B2	9%
Castres ; B2	25%
Nîmes ; B2	5%
Alès ; B2	23%
Angers ; B2	10%
Laval ; B2	15%
Le Mans ; B2	17%
Rennes ; B1	20%
Brest ; B2	15%
St Brieuc ; B2	20%
Vannes ; B2	12%
Lorient ; B2	16%
Nevers ; B2	33%
Troyes ; B2	11%



Dijon ; B2	5%
Besançon ; B2	8%
Périgueux ; B2	15%
Bordeaux ; B1	8%
Pau ; B2	9%
Agen ; B2	20%
Perpignan ; B2	10%
Limoges ; B2	15%
Montbéliard ; B2	10%
Belfort ; B2	22%
Colmar ; B2	10%
Obernai ; B1	30%
Sélestat ; B2	6%
Strasbourg ; B1	9%
Mulhouse ; B2	12%
Epinal ; B2	25%
Metz ; B1	30%
Forbach B2	12%
Charleville Mézières B2	20%
Nancy ; B1	25%
Chalons en Champagne ; B2	15%
Reims ; B2	5%
St Quentin ; B2	6%
Lille ; B1	8%
Tourcoing ; B1	23%
Lens ; B1	23%
Roubaix ; B1	18%
Calais ; B2	6%
Le Havre ; B2	5%
Elboeuf ; B2	18%
Amiens, B1	9%
Argenteuil ; A	15%
St Ouen, A bis	60%
St Denis ; A bis	60%
Bondy A	18%
Bobigny, A	7%
Aubervilliers, A bis	60%
Pantin, A bis	60%
Gagny, A	18%
Gentilly, A bis	50%
Le Kremlin, A bis	70%
Mantes la Jolie, A	29%
Les Mureaux, A	33%
Ivry, A bis	44%
Asnières, A bis	40%
Bagneux ; A	14%
Les Lilas, A bis	40%
Clichy, A bis	25%
Trappes, A	25%
Créteil, A	10%
Choisy le Roi, A	15%
Sucy en Brie, A	10%
Alforville, A	8%



Arpajon A	26%
Corbeil Essonnes A	23%
Pontoise, A	15%
Franconville, A	15%
Fontainebleau, B1	5%
Melun, A	20%
Meaux B1	8%

Agglomérations ou communes à risque avéré ou émergent (loyers de marché pouvant être inférieurs aux loyers plafonds Scellier) ; <u>liste non exhaustive</u>	Logement type F2 Ecart entre loyer plafond Scellier et loyer de marché <u>pouvant aller jusqu'à</u>
Grenoble ; zone B1	8%
Roanne, B2	20%
St Etienne ; B2	10%
Clermont Ferrand ; B1	20%
Orléans ; B1	9%
Tours ; B1	12%
Vichy ; B2	9%
Carpentras ; B1	10%
Avignon ; B1	9%
Gap ; B2	4%
Toulon ; B1	7%
Marseille ; B1	8%
Albi ; B2	12%
Castres ; B2	12%
Alès ; B2	6%
Nevers ; B2	11%
Limoges ; B2	7%
Belfort ; B2	5%
Obernai ; B1	8%
Strasbourg ; B1	7%
Epinal ; B2	11%
Metz ; B1	15%
Forbach B2	10%
Charleville Mézières B2	10%
Nancy ; B1	13%
Tourcoing ; B1	8%
Lens ; B1	11%
Roubaix ; B1	7%
St Ouen, A bis	30%
St Denis ; A bis	25%
Aubervilliers, A bis	30%
Pantin, A bis	40%
Gagny, A	6%
Gentilly, A bis	25%
Le Kremlin, A bis	35%
Mantes la Jolie, A	10%



Les Mureaux, A	14%
Ivry, A bis	25%
Asnières, A bis	20%
Les Lilas, A bis	25%
Clichy, A bis	15%
Corbeil Essonnes A	7%

