



## Après le Robien... La folie Scellier

Pour réduire ses impôts, se constituer un patrimoine... la solution star du moment, c'est le nouveau dispositif Scellier

**A** lors, toi aussi, tu as "fait" un Scellier ? On ne compte plus les dîners ou les rencontres entre amis où la question surgit ainsi au détour d'une conversation. Le succès de ce dispositif qui permet au contribuable désireux d'acheter un logement neuf destiné à la location de bénéficier d'une réduction d'impôt est tel que l'on constate déjà un début de pénurie de petites surfaces. Un retournement inespéré. Bref retour en arrière : en septembre 2008, le marché immobilier s'arrête brutalement, les bureaux de vente sont désertés, les promoteurs gèlent leurs projets. Les investisseurs boudent les achats en lois Robien et Borloo. Les primo-accédants, touchés de plein fouet par la crise, font défaut, et « le marché de la seconde accession, qui constituait l'essentiel des ventes hors investissements jusqu'en 2007, s'effondre », rappelle Guy Portmann, président du groupe France Terre.

Conscients des risques courus par l'ensemble du secteur de la construction, les pouvoirs publics ne tardent pas à réagir. La loi de finances 2009 et le plan de sauvegarde de l'économie contiennent plusieurs mesures décisives : le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants, le rachat de 30 000 logements neufs par les bailleurs sociaux et surtout, surtout... le dispositif Scellier. Qui fait mouche par sa simplicité. En contrepartie d'un



**« UN CONTRIBUTABLE QUI  
PAIE 3 000 EUROS D'IMPÔT  
PEUT EFFACER SON ARDOISE  
FISCALE AVEC UN INVESTISSEMENT DE 130 000 EUROS. »**

investissement locatif dans le neuf en 2009 et 2010, il est possible de retrancher de ses impôts 25% du montant investi, plafonné à 300 000 euros, sur neuf ans, soit 8 333 euros maximum par an (en 2011 et 2012, l'avantage fiscal passera à 20% du montant investi). Les loyers sont plafonnés en fonction du lieu d'implantation du bien, selon des zones déterminées (voir encadré). Contrairement aux précédents dispositifs, complexes et réservés aux contribuables

les plus aisés, le Scellier « démocratise » l'investissement locatif : « Un contribuable qui paie 3 000 euros d'impôt peut effacer son ardoise fiscale avec un investissement de 130 000 euros », calcule Jean-Philippe Ruggieri, directeur général du pôle logement chez Nexity. L'attractivité existe aussi pour les logements familiaux : « Avant, pour optimiser l'avantage fiscal, le montant maximum d'investissement avoisinait les 180 000 euros, explique Olivier Bokobza, vice-président de BNP Paribas Immobilier résidentiel. Là, les investisseurs qui disposent en moyenne d'un budget de 230 000 à 250 000 euros peuvent acheter un 2 ou 3-pièces en Ile-de-France, ou un 3, 4 ou 5-pièces en région. » Presque une martingale pour obtenir « un rendement brut d'environ 4,5% hors défiscalisation », selon Jean-Philippe Bourgade, directeur général de Bouwfonds Marignan. On peut aussi se projeter à plus long terme, « et en profiter pour acheter sa prochaine résidence principale à moindre coût dans le but d'y emménager au moment de la retraite »,

remarque Thierry Dubosc, directeur Ile-de-France du pôle logement de Cogedim.

Le succès du Scellier est spectaculaire : au printemps 2009, un peu partout en France, les investisseurs représentaient 60% des acquéreurs, contre 45% habituellement. Selon la Fédération des Promoteurs Constructeurs (FPC), sur le premier semestre 2009, la part des investisseurs a fait un bond de 193% dans les Alpes-Maritimes, de 180% dans l'est du Var et de 173% dans l'agglomération grenobloise en un an. « Le volume des ventes reste cependant inférieur à celui des années précédentes », remarque Marc Pigeon, président de la FPC.

Mais tout placement dans la pierre présente toujours des risques. Faut de précautions, de nombreux investisseurs en Robien se sont retrouvés avec un appartement sans locataire, donc non défiscalisable, invendable et aux lourdes charges. Avant de signer, « il faut étudier le contexte économique de la ville, privilégier un immeuble de qualité et préférer un immeuble déjà réservé par des candidats à l'accession à la propriété », explique Gilles Tocchetto, directeur du pôle immobilier d'Infini[ti]s. Mais aussi cibler un logement adapté à la demande, vérifier le niveau des loyers pratiqués, s'assurer de la pertinence du prix et des services proposés et envisager la revente dès l'achat ». Encore faut-il aussi que l'offre soit suffisante : entre le blocage fin 2008 et le redémarrage des projets, les professionnels anticipent un creux fin 2009 et début 2010, surtout si le marché de la seconde accession se débloque enfin.

VIRGINIE GROLLEAU

## N'achetez pas n'importe où !

Après les dérapages liés au Robien, le législateur a recentré les aides fiscales à l'investissement locatif privé sur les zones où la demande de location est importante, soit environ 5 400 communes éligibles au dispositif réparties en trois zones, A, B1 et B2. Cependant, selon une récente étude du Crédit foncier, une soixantaine de secteurs présenteraient des risques (absence de locataires...), 90% en zone B2 et 9,8% en zone B1. Problème : l'inadéquation des loyers plafonds du dispositif Scellier avec les loyers moyens du marché. De nombreux maires se sont battus pour que leur ville, un premier temps exclue, réintègre le dispositif. Résultat, « aucune ville n'a été déclassée en zone C, alors qu'un certain nombre d'entre elles ont fait l'objet d'un repêchage en zone B2 », souffle un professionnel.

V. G.