

Ecofrictions

L'avantage fiscal Scellier dans le collimateur

Le secrétaire d'Etat au logement, Benoist Apparu, a annoncé, mercredi 19 mai, lors d'une table ronde organisée au Sénat, vouloir corriger les défauts de l'avantage fiscal Scellier pour les acheteurs d'un logement neuf destiné à être loué.

Adopté dans l'urgence et en vigueur depuis le 15 janvier 2009, ce dispositif s'est montré efficace pour doper non pas la construction mais la vente de logements neufs, permettant aux promoteurs d'écouler leurs stocks en un temps record, puisque sur 105 000 logements vendus par eux en 2009, 68 000, soit les deux tiers, ont été acquis par des investisseurs en Scellier. Mais beaucoup de ces propriétaires, comme ceux de l'ancien dispositif Robien, sont déçus par ce placement. Principale critique: l'offre locative neuve ainsi créée ne correspond pas toujours aux besoins locatifs locaux et encore moins au pouvoir d'achat des locataires censés y emménager.

C'est ce que souligne une étude d'Immo-group Consulting, publiée en avril par Jean-Michel Ciuch et Evelyne Colombani. Les deux auteurs sont d'anciens experts du Crédit foncier qui doivent leur départ à la publication, dès juillet 2009, d'une cartographie des risques locatifs du Robien qui n'a guère plu en haut lieu (*Le Monde* du 8 juillet et du 11 novembre 2009). «Le marché souffre de deux types de dysfonc-

tionnements. Une suroffre, d'abord, avérée dans plusieurs communes comme Nancy, Mulhouse, Vannes, Limoges, Tulle, Brive, Agde, 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, et encore potentielle à Besançon, Belfort, Dijon et Royan. Mais surtout l'inéquation grandissante entre les loyers autorisés par la loi Scellier et les loyers de marché, qui peuvent être de 5% à 50% inférieurs, explique Evelyne

M. Apparu promet de revoir à la baisse les loyers autorisés et d'étudier, d'ici à septembre, le sort de 170 communes

Colombani dans son étude. *Le phénomène va s'aggraver en 2010 et 2011, puisque le pouvoir d'achat des locataires stagne voire s'amenuise.* »

Deux chiffres illustrent cette fracture. Selon le rapport de la Commission des comptes du logement, publiés début 2010, les 6,6 millions de ménages locataires dans le parc privé gagnaient, en moyenne, 25 500 euros par an en 2007, soit 2 125 euros par mois, ce qui permet d'honorer un loyer maximal de 636 euros par

mois. Or les tarifs Scellier vont de 12 à 21,7 euros le mètre carré mensuel, soit, pour 636 euros, un logement de 51,5 mètres carrés en zone B2 (villes de 50 000 habitants et plus) ou de 29 mètres carrés en zone A (Paris et sa proche couronne, Côte d'Azur, Genevois), ce qui ne permet pas de loger une famille. C'est dire à quel point la location privée est inaccessible pour les foyers qui gagnent moins de 1 000 euros par mois, soit la moitié des ménages locataires!

Il est donc temps que le gouvernement recentre son aide, qui a, en 2009, coûté au budget de l'Etat 605 millions d'euros, soit une moyenne de 16 000 euros par logement. La loi Scellier ambitionnait déjà de corriger les excès de surproduction du dispositif Robien, en supprimant la zone C, la plus rurale, mais ce n'était qu'une réforme en trompe l'œil, une centaine de communes de la zone C ayant, souvent à la demande de leurs élus, été réintégrées dans les zones B1 et B2.

M. Apparu promet enfin de revoir à la baisse les loyers autorisés et d'étudier, d'ici à septembre, le sort de 170 communes désormais « placées sous surveillance » et où la demande locative est trop faible. Ces mesures protégeraient certes les locataires, mais surtout les nombreux propriétaires abusés par des marchands de défiscalisation. ■