



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE LA MER
en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat

DOSSIER DE PRESSE

—

Dispositif Scellier :

L'évolution des plafonds de loyers - Délivrance d'agréments en zone C

26 août 2010

—

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

www.developpement-durable.gouv.fr

Sommaire

Un constat : des plafonds de loyers parfois supérieurs aux loyers du marché

Révision des plafonds de loyers

Délivrance d'agrément pour des communes en zone C

Un constat : des plafonds de loyers parfois supérieurs aux loyers du marché

Le succès du dispositif d'investissement locatif Scellier a permis, en période de crise notamment, de soutenir le secteur de l'immobilier et du bâtiment. Le plan de relance, dont le dispositif Scellier est un des piliers, a permis de construire 65 000 logements en 2009 et de sauvegarder ainsi près de 50.000 emplois. Au total, depuis leur création, les dispositifs d'investissement locatif ont permis la construction de 650 000 logements.

Ce succès ne doit pas masquer certaines imperfections. On constate ainsi un décalage entre les plafonds de loyers que doivent respecter les logements construits sous le régime du Scellier et les loyers observés sur le marché. Il est donc important que le dispositif soit vivant et puisse s'adapter. C'est la raison pour laquelle il apparaît nécessaire de **réviser les plafonds de loyers**.

DISPOSITIF SCCELLIER

Le dispositif d'investissement locatif **Scellier** a été introduit par la loi de finances rectificative pour 2008 du 30 décembre 2008.

La réduction d'impôt prévue par le dispositif **Scellier** s'étale sur 9 ans de manière linéaire. Elle est égale à 25% de la valeur du bien acquis en 2009 et 2010. Le dispositif a été « verdi » : pour des biens acquis en 2011 et respectant les critères BBC, la réduction est de 25% (15% pour les logements non BBC) puis de 20 % en 2012 (10% pour des logements non BBC). Le montant de la réduction est calculé sur le prix de revient du logement dans une limite de 300.000 € par acquisition et par an.

Dispositif Scellier intermédiaire : comme le dispositif Scellier, pendant les 9 premières années la réduction d'impôt est de 25%. Un abattement de 30% sur les revenus locatifs s'y ajoute. Au-delà de la période minimale de location de 9 ans, le contribuable peut bénéficier d'un supplément de réduction d'impôt égale chaque année à 2% du prix d'acquisition du logement. Il est soumis au respect **de conditions de ressources du locataire**.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les propriétaires bailleurs doivent respecter des plafonds de loyer déterminés par décret.

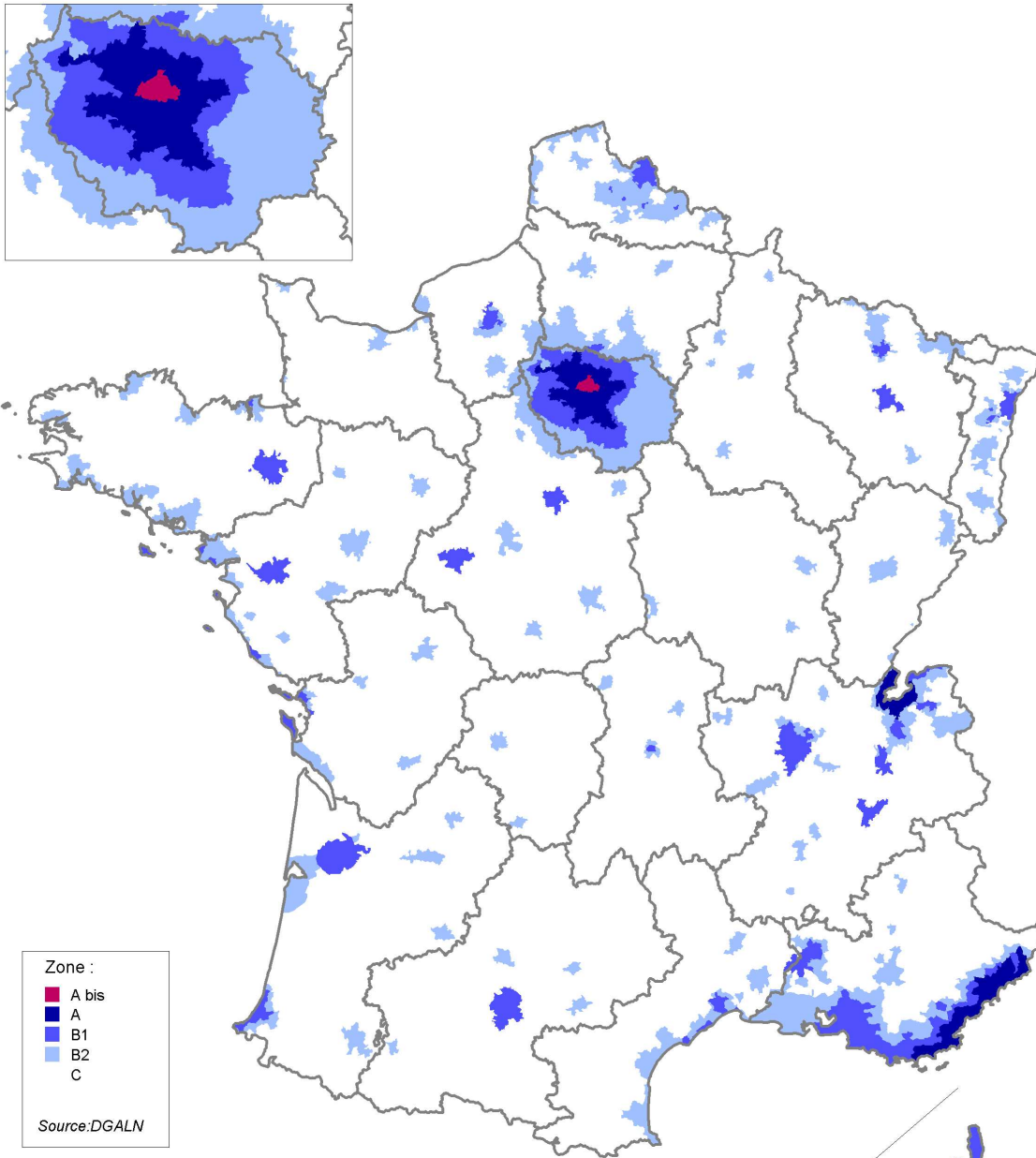
Plafonds de loyers actuels du Scellier et du Scellier intermédiaire

En €/m ² /mois	Scellier	Scellier intermédiaire
A	21,72	17,38
B1	15,1	12,08
B2	12,35	9,88

Plafonds de loyer applicables au 1^{er} janvier 2010

Dans le cadre de la réduction du déficit public, une baisse de 10 % des niches fiscales est prévue ; elle inclut notamment le dispositif d'investissement locatif Scellier. Les modalités d'application de cette baisse ne sont pas encore arrêtées.

Zonage dispositif Scellier



Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
D.G.A.L.N / CSI

Fichier: Scellier_Abis_wor_auteur_GL_Août 2010



Les plafonds de loyers applicables aux logements acquis bénéficiant de la réduction d'impôt « Scellier » sont, dans de nombreuses communes, en décalage par rapport aux loyers du marché.

Le dispositif Scellier a été conçu afin de mieux répondre à la demande de logement locatif, notamment en zones tendues. C'est pour éviter des hausses de loyers trop importantes dans ces zones que le gouvernement a mis en place un loyer plafond. Ce plafond est une des conditions que l'épargnant bailleur doit respecter pour pouvoir bénéficier de la réduction d'impôt.

Or l'examen des loyers de marché tend à montrer que pour de nombreuses communes, ces loyers plafonds sont fixés à un niveau trop élevé.

Révision des plafonds de loyers

► Raisons pour revoir à la baisse les plafonds actuels

- Une disparité relativement importante des loyers de marchés au sein d'une même zone

Les plafonds de loyers sont aujourd'hui différenciés en trois grandes zones, la zone A, B1 et B2. Il apparaît qu'en zone A, les loyers du marché varient du simple au double. Ainsi, l'alignement des loyers plafonds sur les niveaux de loyers les plus élevés conduit à un décalage important avec la réalité de la plupart des marchés locatifs de la zone en question.

- Des promesses de rendements locatifs parfois au-dessus de la réalité

Certains futurs acquéreurs, afin d'être incités à acheter, peuvent se voir présenter comme praticables des loyers proches des loyers plafonds mais nettement supérieurs aux loyers du marché. Il est alors difficile pour les épargnants bailleurs de trouver des locataires. Or la location effective du bien conditionne le bénéfice de la réduction d'impôt.

► Réviser les plafonds de loyers

Pour mieux protéger les futurs acquéreurs

L'enjeu premier de cette révision de plafonds de loyers est bien évidemment la protection des futurs acquéreurs. Car il est indispensable de pouvoir donner de vraies garanties sur le niveau maximal des loyers acceptables par les futurs locataires.

L'objectif est d'éviter une situation où l'épargnant bailleur ne peut pas louer son bien, ou pas au niveau du loyer espéré, un loyer sur lequel il a établi son plan de rentabilité.

La première sécurisation reste néanmoins la responsabilité des vendeurs et des acquéreurs, qui tous deux doivent réaliser de sérieuses études de marché avant de s'engager.

Pour renforcer la contrepartie sociale du dispositif

L'aide de l'Etat à travers la réduction d'impôt est significative : 25% (37 % dans le Scellier intermédiaire) du montant du bien acquis dans la limite de 300 000 €. Il est indispensable qu'en contrepartie, les niveaux des loyers soient maîtrisés.

Proposer de nouveaux plafonds de loyers plus adaptés aux prix du marché

Suite à une analyse des marchés locaux du logement et à la consultation de plusieurs organismes, les plafonds de loyers ont été reconsidérés.

Afin de mettre en place des plafonds de loyers plus en harmonie avec la réalité du marché, une distinction sera faite au sein de la zone A, où l'amplitude de variation des loyers est la plus forte (de 12 € à plus de 25 €/m²/mois) : les plafonds actuels continueront de s'appliquer pour Paris et certaines communes de la petite couronne (plafonds A bis), mais seront réduits pour les autres (plafonds A).

Dans les zones B1 et B2, les plafonds de loyer seront réduits de 14 %.

Les plafonds de loyers du Scellier intermédiaire seront fixés à un niveau inférieur de 20% à ceux des plafonds du Scellier libre, conformément au Code General des Impôts (CGI).

Selon les zones, une diminution des plafonds de loyers allant de 14% à 26%

En €/m ² /mois	Actuels		Nouveaux plafonds pour les investisseurs à partir de 2011		% de baisse (libre)
	libre	intermédiaire	libre	intermédiaire	
A bis	21,72	17,38	21,7	17,36	0%
A	21,72	17,38	16,1	12,88	26%
B1	15,1	12,08	13	10,4	14%
B2	12,35	9,88	10,6	8,48	14%

Si des communes situées en zone C devaient obtenir un agrément ministériel leur ouvrant le bénéfice du dispositif Scellier, les bailleurs devraient y respecter des plafonds de loyer inférieurs (cf. infra).

► Modalités de mise en œuvre des nouveaux plafonds

Les nouveaux plafonds de loyers s'appliqueront :

- > Aux logements acquis à compter du 1^{er} janvier 2011 (signature de l'acte authentique devant le notaire)
- > Aux logements dont la demande de permis de construire a été déposée à compter du 1^{er} janvier 2011, s'agissant de logements que le contribuable fait construire

Par conséquent, les logements acquis avant fin 2010 ne sont pas concernés par cette disposition, les plafonds de loyers restent donc inchangés.

Délivrance d'agrément pour des communes en zone C

Afin de protéger les ménages, qui auraient pu être incités à investir sur des territoires ne présentant pas de tensions locatives, il a été décidé en 2008 de ne pas ouvrir le bénéfice de la réduction d'impôt Scellier à des logements situés en zone C.

L'article 83 de la loi de finances pour 2010 prévoit une exception à ce principe : il autorise le ministre du Logement à délivrer des agréments à certaines communes, en tenant compte des besoins en logement adaptés à la population.

Les conditions dans lesquelles cet agrément peut être délivré sont définies par un décret qui paraîtra dans les prochains jours au Journal Officiel.

A noter que les demandes d'agrément peuvent être formulées par les communes dès le lendemain de cette parution.

► Le principe

La commune, ou l'établissement public de coopération communale (EPCI) pourra demander au Ministre chargé du Logement la délivrance d'un agrément qui permettra, par dérogation au droit commun, de faire bénéficier du dispositif Scellier les acquéreurs de logements locatifs neufs situés sur leur territoire.

Plafonds de loyers des logements situés dans les communes de zone C qui auront fait l'objet d'un agrément du Secrétaire d'Etat en charge du logement

En	Actuels		Nouveaux plafonds		% de baisse (libre)
	libre	intermédiaire	libre	intermédiaire	
C	9,05	7,24	6,1	4,9	35%

► La procédure

La demande est déposée par la commune intéressée ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme. Le dossier doit comporter en particulier le programme local de l'habitat lorsqu'il est obligatoire, et tous les éléments de nature à établir l'importance des besoins en logement non satisfaits. L'instruction du dossier par les services du ministère du Logement est complétée par l'avis obligatoire du comité régional de l'habitat, saisi par le préfet du département concerné à la demande du ministre.

La décision du ministre du Logement repose notamment sur l'examen d'une liste d'indicateurs statistiques servant à apprécier les tensions du marché immobilier et les besoins en logement locatif (nombre de transactions immobilières rapporté à la population, taux de mobilité dans le parc social, prix moyen au mètre carré, solde démographique etc.). Ces indicateurs sont définis par un arrêté qui paraîtra également dans les prochains jours.

► Combien de temps ?

L'agrément délivré par le Ministre a une **durée de validité de trois ans**, à compter de son entrée en vigueur.