

IMMOBILIER

L'investissement locatif au mieux de sa forme

Et si c'était le meilleur moment pour investir en Scellier ?

D'ordinaire, une incitation fiscale met entre six mois et un an pour tourner à plein régime dans l'immobilier locatif. Cette fois, les Français ont accroché tout de suite au mécanisme Scellier. A lui seul, « *il est à l'origine de 55 % à 60 % des ventes de logements dans le neuf* », note Marc Pigeon, président de la Fédération des promoteurs-construc-teurs de France. La facilité de compréhension du mécanisme n'y est sans doute pas étrangère. Au lieu d'un amortissement, comme dans les textes précédents Besson, Robien ou Borloo, il s'agit d'une réduction d'impôt. Elle peut aller jusqu'à 75.000 euros sur neuf ans pour un Scellier classique, soit l'équivalent de 8.333 euros par an. Et si le montant de la réduction excède l'impôt dû au cours d'une année,

le solde peut même être reporté sur les six années suivantes. L'aubaine n'a donc pas échappé aux investisseurs. Ces derniers ont d'autant plus intérêt à en profiter que les avantages fiscaux du Scellier pourraient être rognés dans la prochaine loi de Finances.

Mais il serait bien réducteur de ne retenir que cet aspect des choses. L'incitation survient dans une conjoncture qui a rarement été aussi favorable aux acquéreurs. Tout est au plus bas, les prix, les taux d'intérêt, les loyers. Mais comme cela risque, là aussi, de ne pas durer, il convient de s'y intéresser sans attendre.

1 Les prix ont atteint leur plancher

« *Le nombre de réservations de logements neufs s'élève à 5.794 unités au premier semestre 2009, soit 30,7 % de plus qu'au premier semestre 2007* », indique-t-on chez Nexity. Résultat, ceux qui continuent d'attendre la baisse risquent d'être dé-

çus : les prix des logements, qui étaient inférieurs d'un peu plus de 3 % à ceux du premier semestre 2008, ont repris de la vigueur et retrouvent des valeurs proches de celles d'avant la crise. D'autant que la pénurie de constructions menace, les promoteurs ayant privilégié l'écoulement de leurs stocks au lancement de nouvelles opérations. Et même s'ils prévoient de nouveaux lancements, leur commercialisation ne s'effectuera pas tout de suite. La pression sur les prix va donc aller en s'accroissant dans les mois qui viennent. Pour preuve, en matière de placement locatif, les prix des logements sont passés de 3.350 à 3.511 euros/m², remarque-t-on chez Nexity. Une hausse qui, pour le promoteur, s'explique par le recentrage de l'investissement sur les zones où l'offre est la plus tendue. Ce sont donc aussi les régions les plus chères. « *On ne programme pas de hausse*, se défend Alain Dinin, le patron du groupe. *Mais nous sommes tout de même sur une ten-*



Programme de logements neufs à Mulhouse. Dans de nombreuses villes, les loyers observés sur le marché locatif restent inférieurs aux plafonds imposés par la loi Scellier, même dans son volet « social ».

dance inflationniste, les terrains retrouvant des niveaux de prix voisins de ceux de 2007, et les banques étant plus promptes à financer les nouveaux programmes. »

2 Les taux d'intérêt sont au plus bas

Les investisseurs privés, qui peinaient à se faire financer en début d'année, profitent, eux aussi, de ces largesses. D'autant que les banques ont besoin de réaliser leurs objectifs. Résultat ? Des barèmes de taux qui s'ajustent encore à la baisse de 0,05 à 0,10 point pour les meilleurs profils, comme le souligne Empruntis dans son dernier baromètre. « *La preuve que les banques continuent de s'arracher les emprunteurs à fort potentiel* », indique le courtier. Sur quinze ans, l'offre à taux fixe démarre à 3,80 %. Les investisseurs qui auront emprunté en cette fin d'année ne pourront que s'en réjouir dans quelque temps, lorsque l'inflation repartira.

3 Les loyers plafonnés ne sont pas une contrainte

La réduction d'impôt s'obtient au prix d'une contrepartie. Les loyers doivent respecter des plafonds. Mais, en l'occurrence, le législateur a prévu bien large : le marché n'atteint pas les niveaux posés comme limite ! Ainsi les 21,65 euros/m²/mois en zone A (région parisienne, Paca, Genevois) ; ou bien les 15,05 euros en zone B1 (villes de plus de 250.000 habitants, pourtour méditerranéen) ; ou encore les 12,31 euros en zone B2 (agglomérations de plus de 50.000 habitants...) : tous sont supérieurs à ceux pratiqués sur le terrain.

Or compte tenu de la dégradation de l'emploi, une chute des valeurs locatives est encore à prévoir (- 0,8 % cette année contre + 2,1 en 2009, soit près de 3 points d'écart). Malgré cela, les perspectives de rendement sont parmi les plus intéressantes sur le marché des placements, puisque, avec l'effet de levier de l'endettement

et de l'économie d'impôt, ils peuvent atteindre des taux de rendement interne de 7 % à 11 % selon les villes.

4 Avantage supplémentaire pour l'option « sociale »

De ce point de vue, l'option du Scellier intermédiaire peut se révéler gagnante. Sa connotation « sociale » n'est d'ailleurs pas appropriée. Si les plafonds fixés pour cette déclinaison du dispositif sont inférieurs à ceux du Scellier classique, ils sont souvent plus proches de la réalité du terrain, s'établissant à 17,32 euros en zone A, 12,04 en zone B1 et 9,85 en zone B2. En zone A, de nombreuses villes de la région parisienne ne dépassent pas le plafond imposé. Même chose en zone B1, par exemple dans des villes comme Orléans (9,9 euros/m²) et Rennes (11,5 euros/m²), ou en zone B2 dans des communes comme Reims (8,6 euros/m²) et Nîmes (9,80 euros/m²). Et l'avantage fiscal supplémentaire est de taille. Sur quinze ans, l'économie d'impôt peut atteindre 37 % de l'investissement, soit 111.000 euros. Sans compter l'abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus locatifs et l'imputation des déficits fonciers sur les revenus globaux.

Cependant, il ne faudrait pas oublier qu'à côté du Scellier classique ou intermédiaire, les régimes Robien et Borloo restent une option possible jusqu'à la fin de l'année. Ils peuvent être plus intéressants pour le contribuable. « *Un couple avec deux enfants percevant plus de 140.000 euros a plutôt intérêt à investir en Robien* », affirme Gilles Tocchetto, chargé d'études chez le courtier Infinitis. Autrement dit, plus l'impôt sur le revenu est élevé, plus l'amortissement devient pertinent.

COLETTE SABARLY