

# Du Scellier au « Duflot », un nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif

| 19/09/2012 | 11:59 | Logement

**Cécile Duflot a détaillé, dans un entretien au Figaro du mercredi 19 septembre, les contours de ce dispositif, qui vise selon elle à construire « 40.000 logements l'année prochaine, alors que le dispositif Scellier ne devrait permettre d'en construire que 30.000 cette année ».**

Un nouveau dispositif fiscal pour les investisseurs achetant des logements neufs pour louer, plus intéressant en termes de réductions d'impôts mais davantage contraignant pour les investisseurs, verra prochainement le jour, a expliqué la ministre du Logement, Cécile Duflot au Figaro.

Ce nouveau dispositif appelé à remplacer le "Scellier" qui doit disparaître fin 2012, vise selon Cécile Duflot à construire "40.000 logements l'année prochaine, alors que le dispositif Scellier ne devrait permettre d'en construire que 30.000 cette année". "Il sera plus incitatif fiscalement mais, en contrepartie, il comportera des exigences sociales renforcées", a résumé la ministre du Logement.

Le taux de réduction d'impôt "sera compris entre 17 et 20% de l'investissement" et s'étalera entre 9 et 12 ans, avec peut-être un bonus pour les bâtiments à très haute performance énergétique. Soit un taux supérieur au Scellier classique (13% sur 9 ans) et au Scellier intermédiaire (17% sur 12 ans et 21% sur 15 ans), a rappelé Cécile Duflot en précisant qu'au total, l'investissement "ne devra pas dépasser 300.000 euros".

## Loyers plafonnés

En revanche, l'accès au dispositif sera rendu plus difficile pour les investisseurs. Ainsi, les loyers des logements construits "seront plafonnés et inférieurs de 20% aux loyers du marché", soit un seuil plus restrictif que le Scellier.

En outre, les zones concernées seront moins nombreuses "afin de concentrer l'incitation là où sont les besoins". Si aucun besoin n'existe dans une zone, le dispositif ne sera pas accessible.

Enfin, "les plafonds de ressources des locataires seront baissés par rapport à ceux du dispositif Scellier", annonce la ministre.

Le successeur du Scellier doit être dévoilé fin septembre lors de la présentation du budget 2013.

## Les professionnels mesurés

Pour la FFB, si ce dispositif "paraît offrir un bon équilibre entre la volonté du gouvernement de renforcer les contraintes sociales associées à l'aide reçue et l'impérieuse nécessité d'offrir un rendement acceptable aux investisseurs", l'absence d'un principe d'amortissement « non-niché » interroge. En effet, le nouveau dispositif sera a priori inclus dans les niches soumises au plafond global qui limitera les baisses d'impôt à 10.000 euros par foyer fiscal et par an dès l'an prochain.

"Si cela rentre dans le cadre des niches (plafonnées), c'est une catastrophe", a renchéri le président de l'Union nationale de la propriété immobilière (UNPI), Jean Perrin, qui estime que ce plafonnement limitera la portée du dispositif.

## **FOCUS**

### **PTZ + étendu, taxe sur les logements vacants : les autres pistes de Cécile Duflot**

Dans son entretien au Figaro, la ministre du logement a évoqué entre autres pistes la possible extension du PTZ+ (prêt à taux zéro) à l'ancien, le relèvement de la taxe sur les logements vacants ou la transformation d'immeubles de bureaux en habitations. Des mesures qui là non plus n'impressionnent pas les professionnels.

"C'est un sujet compliqué", dit M. Ridoret au sujet de la transformation des bureaux.

"Souvent, les bureaux répondent à une certaine forme d'architecture", inadaptée au logement, et les "promoteurs trouvent souvent que cela coûte plus cher (de transformer) que de construire ex nihilo".

Bernard Cadeau, patron du réseau d'agences immobilières Orpi, a réclamé lui une approche globale qui débouche sur une solution "surtout pérenne".

Quant au spécialiste Michel Mouillart, il fait valoir que l'un des critères majeur aux yeux des investisseurs est bien la stabilité des dispositifs. "Un dispositif qui est changé tous les deux ou trois ans n'a pas la même puissance (qu'un mécanisme durable), car il faut le temps que les uns et les autres s'y habituent", souligne-t-il. Mais "dans un contexte budgétaire très tendu, qui peut s'engager aujourd'hui sur la pérennité d'un dispositif?", interroge-t-il.