

Note d'information

Numéro 2 03-09-2010

Validé par décret du 22 Décembre 2010

Le 26 Août dernier, Benoist APPARU a présenté les évolutions à venir du dispositif Scellier, à savoir les nouveaux plafonds de loyers et les nouvelles zones de délivrance d'agrément pour les communes en zone C afin de répondre à l'évolution du marché

Ces nouvelles règles sont applicables dès le 1er Janvier 2011.
Vous trouverez le texte du décret à cette adresse : [cliquez ici](#)

Ce qu'il faut retenir

Les plafonds de loyers : quel constat ?

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 récent du marché locatif tend à montrer que pour de nombreuses communes, les plafonds de loyers applicables sont en décalage par rapport aux loyers du marché.

Actuellement, on peut noter :

- **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, les zones 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.

De ce fait il est difficile de trouver des locataires. Or la location effective du bien conditionne le bénéfice de la réduction d'impôt.

La révision des loyers va permettre de mieux protéger les futurs acquéreurs et éviter une situation où l'épargnant bailleur ne peut pas louer son bien, ou pas au niveau du loyer espéré.

Pourquoi une révision des plafonds de loyers ?

• Pour mieux protéger les futurs acquéreurs

L'enjeu premier de cette révision des 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

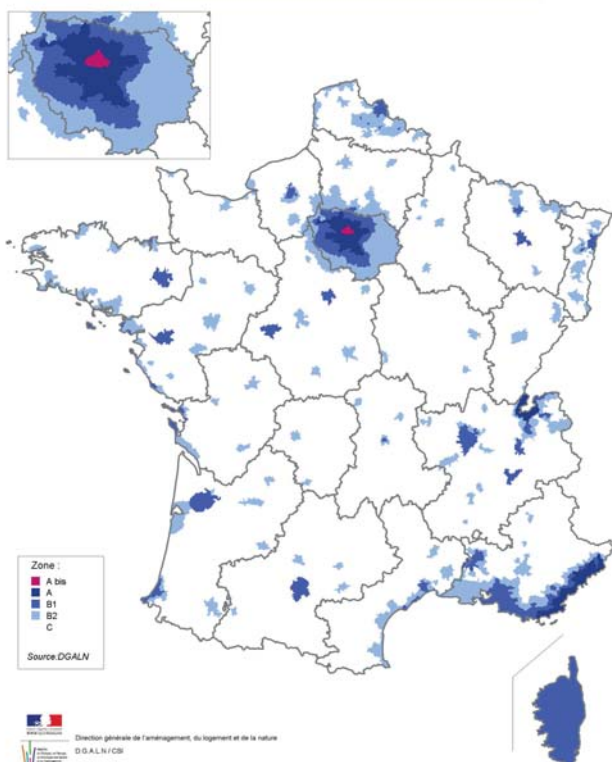
• Pour proposer de nouveaux plafonds de loyers plus adaptés aux prix réels du marché

Une distinction sera faite au sein de la zone A, où l'amplitude entre les 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 Général des Impôts (CGI).

Zonage dispositif Scellier



Nouvelle Zone Abis :

Paris + 29 communes

BOULOGNE-BILLANCOURT	PANTIN
CLICHY	PRE-SAINT-GERVAIS
ISSY-LES-MOULINEAUX	SAINT-DENIS
LEVALLOIS-PERRET	SAINT-OUEN
MALAKOFF	CHARENTON-LE-PONT
MONTROUGE	FONTENAY-SOUS-BOIS
NEUILLY-SUR-SEINE	GENTILLY
PUTEAUX	IVRY-SUR-SEINE
SAINTE-GENEVIEVE	JOINVILLE-LE-PONT
SURESNES	KREMLIN-BICETRE
VANVES	NOGENT-SUR-MARNE
AUBERVILLIERS	SAINT-MANDE
BAGNOLET	SAINT-AURICE
LILAS	VINCENNES
MONTREUIL	PARIS

Plafonds de loyers 2010, et 2011 (En Euros/m²/mois)

Zone	Actuels		Nouveaux plafonds pour les investisseurs à partir du 1 ^{er} Janvier 2011		% Baisse (Libre)
	Libre	Intermédiaire	Libre	Intermédiaire	
Abis	21,72	17,38	21,7	17,3	0%
A	21,72	17,38	16,1	12,9	26%
B1	15,1	12,08	13	10,4	14%
B2	12,35	9,88	10,6	8,5	14%

Quelles sont les 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.

De ce fait, les investissements réalisés (actes notariés) avant la fin de l'année 2010 ne sont pas concernés par ces nouveaux plafonds de loyers. Ils restent soumis aux plafonds actuels.

Quelle nouveauté pour la zone C au sein du dispositif Scellier ?

- L'article 83 de la loi de finances pour 2010 autorise le ministre du Logement à délivrer des agréments à certaines communes, notamment de la zone C, en tenant compte des besoins en logement adaptés à la population.

- 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 aux acquéreurs de logements locatifs neufs situés sur leur territoire.

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

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 Euros/m²/mois)

Zone	Actuels		Nouveaux plafonds pour les investisseurs à partir du 1 ^{er} Janvier 2011		% Baisse (Libre)
	Libre	Intermédiaire	Libre	Intermédiaire	
C	9,5	7,24	6,1	4,9	35%

Votre interlocuteur privilégié reste à votre entière disposition pour vous apporter tous compléments d'informations.

Gwenael MASSON
Responsable Projets et Communication IZIMMO