

SUD OUEST

BORDEAUX RIVE GAUCHE

Bordeaux-Bruges

Le camping ouvre à la mi-juin

40 ans du lac : un parc d'hôtellerie
plein air 4 étoiles s'installe. Page 20

Pessac Toctoucau

Lait cru à la machine

Thierry Dubourg propose, chez lui, son
produit au distributeur automatique. Page 11

HAGUSIEN
PLUS HAUT LES PIEDS SUR TERRE

Location
Echafaudage
Travail 6 m

Forfait semaine
68 € TTC

Rocade n°9
Avenue Magudas
EYSINES
(face Renault)
05 56 47 66 61

Retrouvez-nous
sur
www.hagusien.fr

JEUDI
14 MAI 2009
0,90 €

WWW.SUDOUEST.COM

SUD OUEST

www.sudouest.com

Les suppléments du quotidien

Immobilier 2009

Gironde

Vers un retour
à la normale ?

Carotte fiscale ne signifie pas forcément bonne affaire

LOI SCELLIER Ce dispositif qui a su redonner le sourire aux professionnels de l'immobilier, promoteurs en tête, est-il véritablement une aubaine pour l'acquéreur? Tout est relatif

Quand le bâtiment ne va pas, rien ne va. Convaincu de l'adage, le gouvernement a frappé fort en lançant, le 1er janvier 2009, un nouveau dispositif de défiscalisation immobilière, la loi Scellier, afin de booster l'immobilier neuf, en chute libre depuis le troisième trimestre 2008.

Quel est l'attrait du dispositif ?

Il autorise une réduction d'impôts à hauteur de 25% de la valeur du bien acquis, et non plus une diminution de revenu imposable comme proposé par les dispositifs Robien et Borloo auxquels Scellier vise à se substituer. «La loi aura de ce fait un impact plus grand dans l'esprit des gens. Elle peut redynamiser l'ensemble du marché, en touchant le neuf qui entraînera l'ancien par ricochet.

D'ailleurs toutes les lois d'incitation fiscale ont relancé le marché dans son ensemble», explique Dominique Rulleau, responsable de plusieurs agences immobilières dans le bordelais. «La seule chose que j'ai à lui reprocher, c'est d'être limitée à l'acquisition d'un seul logement par an, alors que dans la limite du plafond de 300000 euros on pourrait imaginer en acheter deux», complète-t-il.

Pour défiscaliser avec la loi Scellier, il faut acquérir un logement neuf où en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2012, puis le louer pendant neuf ans à une personne (non membre du foyer fiscal) qui en fait sa résidence principale. «Il existe des contraintes en matière de plafonds de loyers, mais dans nos régions, le plafond correspond aux prix du marché, y compris à Bordeaux. Et l'impératif de revenu du locataire n'est pas un souci non plus», complète Jean Ballongue, secrétaire général de l'UNPI (Union

nationale de la propriété immobilière, qui représente notamment les bailleurs auprès des autorités locales).

Quelle économie d'impôts ?

À quels montants ces réductions d'impôts correspondent-elles? Pour un bien acheté 300000 euros, cela revient à 75000 euros d'économie, voire 111000 euros dans le cadre du Scellier Social. (1) Les montants sont alléchants. On entend même dire chez les professionnels que c'est ce que l'on a vu de plus avantageux depuis le dispositif Perissol.

«La réduction d'impôt n'étant pas fonction du barème d'imposition (contrairement à la loi de Robien qui était profitable aux tranches d'impositions les plus élevées, ndlr), davantage de contribuables peuvent être intéressés», explique Vincent Pâquier, gérant du cabinet bordelais Prométhée conseil, spécialisé en gestion de patrimoine. «Le dispositif ne présente cependant un véritable intérêt qu'à partir de 3000 ou 4000 euros d'imposition.» Une panacée pour les heureux contribuables imposés à plus de 3000 euros? Pas nécessairement, car l'appât fiscal ne doit pas faire oublier quelques réflexions de bons sens qui prévalent en cas d'investissement locatif : la qualité de la construction et le sérieux du promoteur bien sûr, mais surtout l'emplacement.

Destinés à la location, ces biens doivent impérativement être situés dans une zone où ce marché est dynamique.

«Je ne recommande que le centre de Bordeaux, et éventuellement le centre des villes de la CUB, poursuit Vincent Pâquier. Concernant Bastide, les prix ont beaucoup trop monté.» Et côté Belcier, quartier promis à un bel avenir une fois que

Le dispositif Scellier est limité aux agglomérations de plus de 50 000 habitants

PHOTO LAURENT THEILLET



Bordeaux sera à 2 heures de Paris? «C'est de la spéculation à horizon de 10 ans, mes clients sont davantage en recherche de garanties que de plus-values importantes. Et la meilleure garantie, c'est la qualité de l'emplacement au moment de l'achat.» Jean Ballongue, de l'UNPI, précise à propos de Belcier que l'investisseur risque de payer la hausse des prix par anticipation d'Euratlantique et va devoir compter avec les désagréments des chantiers.

Concernant les zones à privilégier pour l'investissement locatif, il pense qu'«il importe d'abord de savoir si l'on veut un petit ou un grand logement. Si l'on veut s'adresser aux familles, tous les quartiers conviennent à l'exception de la Victoire, de Saint-Michel et de Sainte-Croix où il y a une majorité d'étudiants.

L'essentiel est de se situer près des transports en commun, d'un groupe scolaire et des commerces.»

Le dispositif Scellier ne permet cependant pas d'acheter n'importe où. Il est limité aux agglomérations de plus de 50000 habitants, afin d'éviter la dérive foncière qui a suivi la mise en application du dispositif Robien. En effet, ce dernier s'appliquant indifféremment à toutes les zones, y compris celles qui ne connaissent pas de besoin en logements, on a construit des produits voués à la location, mais qui sont restés inoccupés faute de locataires. Au grand dam des propriétaires qui aspiraient à une économie d'impôt.

Gare à la revente !

Ce « garde-fou » limitant l'accès au dispositif n'est toutefois pas une raison pour succomber, les yeux fermés, aux charmes de l'avantage fiscal. « Sauf cas particuliers (invalidité, licenciement ou décès de l'un des conjoints), le non-respect de l'engagement de location entraîne la remise en cause de l'avantage », prévient le conseiller en gestion de patrimoine Vincent Paquier.

Ce qui implique de déclarer en revenu l'équivalent de l'économie déjà réalisée. En plus « on oublie souvent de dire qu'il faut attendre trois ans à l'issue des neuf années de location pour pouvoir vendre sans perdre cet avantage », ajoute-t-il.

Jean Ballongue de l'UNPI émet quant à lui une réserve liée aux lois de défiscalisation dans leur ensemble : « Le problème est que, souvent, les promoteurs font payer l'avantage fiscal en majorant le prix de leurs produits. Il faut être vigilant ! »

Une réalité sur laquelle s'accordent à mi-mots plusieurs professionnels. Prudence, donc ! À moins que vous ne décidiez de faire construire vous-mêmes. Fabrice Libat, directeur de l'agence Meilleurstaux de Mérignac confirme : « il est possible de faire du Scellier avec de la construction, à condition de répondre aux normes et, pour cela, on peut se faire conseiller par un architecte ou un maître d'œuvre. » Un bon moyen de profiter réellement du dispositif.

LAETITIA SOLÉRY