

Mardi 4 août 2009 - 11:24

## Société

### Immobilier - Les logements "Scellier" ont du mal à trouver des acquéreurs

Guillaume Rameaux, le mardi 4 août 2009 à 04:00



**Selon le Crédit foncier de France, soixante villes ont un besoin locatif inférieur à l'offre.**

Le Mans, Perpignan, Mulhouse, Saint-Etienne ou Clermont-Ferrand, en tout ce sont soixante communes « à risques » qui sont pointées du doigt par le Crédit foncier de France. Pas question ici d'insécurité ou de catastrophes naturelles, mais de risques financiers pour les investisseurs qui souhaiteraient profiter du dispositif de la loi Scellier pour y acquérir et louer des biens immobiliers.

Dans une enquête publiée en juillet, l'établissement bancaire dresse une carte des villes où le besoin locatif est insuffisant face à l'importance de l'offre. Et sans locataire, impossible pour l'investisseur de bénéficier de la réduction fiscale prévue par la loi.

Dans le meilleur des cas, il lui faudra fixer, pour son appartement, un prix bien plus bas que celui prévu au départ. Les loyers ont ainsi chuté ces derniers mois dans les zones concernées. « Ils ont pu reculer jusqu'à 15 % sur un an entre juin 2008 et juin 2009, notamment en Aquitaine, Alsace, Limousin et Poitou-Charentes », selon Jean-Michel Ciuch, directeur des études immobilières au Crédit foncier.

« Entre juin 2009 et juin 2010, les loyers pourraient à nouveau perdre 10 % dans ces régions », a-t-il ajouté. Dans certaines zones, le marché du locatif neuf reste tendu, avec une offre inférieure à la demande, notamment en Ile-de-France et sur la façade atlantique. Mais les dispositifs Robien et Scellier, très similaires, « ont généré un afflux de produits inadaptés dans des zones où les propriétaires ont peu de chance de louer, et donc de bénéficier de l'avantage fiscal », selon le Crédit foncier.

#### Des investisseurs ruinés et surendettés

Entre 2003 et 2008, près de 350.000 logements ont été construits pour être vendus dans le cadre du dispositif Robien, estime le spécialiste du crédit immobilier. « L'offre est de plus en plus inadaptée à la capacité financière des ménages. Alors que la demande se situe entre 6 et 13 euros le m<sup>2</sup> mensuel, l'offre est proposée entre 11 et 25 euros », a expliqué Jean-Michel Ciuch.

Selon l'*UFC-Que choisir*, 5.000 à 10.000 personnes sont aujourd'hui en proie à des difficultés financières après l'achat d'un logement grâce au dispositif Robien. Claudy Giroz, présidente de l'Association de défense des investisseurs et mandataires (Adim), recense même « 29.000 investisseurs, pour beaucoup ruinés, surendettés ». Des chiffres auxquels risquent désormais de s'ajouter les nouveaux propriétaires de logements « Scellier ».

Edition France Soir du mardi 4 août 2009