

## Scellier : Bercy donne l'exemple

---

*Par Pierre Alberola, Président Omnimium Finance*

Le Journal officiel du 18 décembre 2011\*\* nous apprend que, sur décision de Bercy, quatre nouvelles communes de la zone C sont désormais éligibles au dispositif Scellier : les Herbiers (Vendée), Sainte-Pazanne (Loire Atlantique), Clisson (Loire Atlantique) et Pontarlier (Doubs).

Trois décisions similaires avaient déjà été prises en juin, août et octobre 2011.

Bercy continue ainsi de rester à l'écoute des maires de ville de taille moyenne qui savent justifier d'une volonté de croissance maîtrisée du parc immobilier de leur commune.

En effet, proposer à la population un choix résidentiel cohérent, qui s'appuie sur un équilibre entre accession à la propriété, logement social et logement privé locatif, c'est aussi maintenir localement les emplois, séduire les jeunes actifs avec des logements neufs équipés et bien isolés et permettre à tous ceux qui sont attachés à leur région d'éviter l'expatriation vers les banlieues des grandes agglomérations.

Dans ces quatre communes, la dynamique démographique est positive (+49 % sur les 10 dernières années à Sainte-Pazanne), la vacance est faible (moins de 4 % aux Herbiers) et la part des actifs, spécialement dans la tranche 25-35 ans, favorable à la location de logements de petite et moyenne surface. Quant à l'évaluation des bassins d'emploi, l'étude réalisée par la CEPI\* nous révèle qu'à Pontarlier, par exemple, on compte 135 emplois pour 100 actifs habitant la commune, ce qui atteste de l'attractivité de la ville au-delà de ses frontières.

Cette opportunité offerte à ces agglomérations injustement marginalisées confirme tout l'intérêt du dispositif Scellier. En ce sens, le ministère des Finances envoie un signal positif aux différents acteurs du marché immobilier : promoteurs, constructeurs, commercialisateurs, investisseurs et surtout locataires en attente d'un logement dans la ville de leur choix.

En revanche, l'ambiguïté régnant à la tête du gouvernement qui, avec la suppression de la loi Scellier, a décidé de se priver, dès 2013, d'un levier extrêmement efficace de développement ciblé de logement, nous interpelle, alors même que tous les observateurs crient haut et fort :

- que le coût budgétaire du dispositif Scellier est nul en comparant la réduction d'impôt sur le revenu dont le montant est étalé sur 9 ans à la TVA encaissée par l'Etat dans la seule année de commercialisation ;
- que le dispositif contribue, à hauteur d'environ 70 000 logements par an, au rattrapage du déficit d'offres ;
- que l'immobilier locatif représente une alternative valable pour préparer sa retraite.

En étendant les bienfaits de la loi à de nouvelles communes, Bercy nous prouve qu'en se donnant les moyens d'une évaluation cas par cas, le dispositif prend tout son sens. Le ministère pourrait aussi, décider d'en exclure les centaines de communes qui ne remplissent pas les critères de croissance démographique, de vacance, de densité d'équipement commercial et d'infrastructure scolaire et de transport, nécessaires à la validation d'un marché locatif dynamique.

Indiscutablement, l'Etat y gagnerait en crédibilité, et la polémique sur les avantages de cette loi n'aurait plus lieu d'être.

### Contact Presse

---

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com

Reste à l'administration fiscale à lui trouver une nouvelle dénomination, qui éclairerait peut-être les politiques. Par exemple : « développement territorial maîtrisé de l'offre de logement », « participation de l'Etat à la prise de risque acceptée par le propriétaire investisseur », « levier fiscal pour permettre au plus grand nombre de se loger » ou encore « support de développement des normes BBC (bâtiments basse consommation). »

Bref, faire en sorte que cette loi – ou celle qui lui succédera –, ne constitue pas une « niche », terme incongru, mais un réel outil de rééquilibrage, une solution gagnant-gagnant à la fois pour le locataire bénéficiaire, l'investisseur prévoyant et la collectivité territoriale responsable.

Pierre Alberola

*\* : La CEPI, Cellule d'Etude des Projets Immobiliers, est le bureau d'étude du groupe Omnium Finance. Depuis 2010, elle a mesuré l'attractivité des 5 400 communes éligibles au dispositif Scellier et en a exclu 2 300, soit 42,6 %. Ce n'est que sur les 3 100 communes retenues, passées au crible de 13 critères d'évaluation, qu'elle accepte d'analyser dans le détail les projets de construction qui lui sont proposés par les promoteurs immobiliers.*

**\*\* :** (1) [Décret n°2010-1112 du 23 septembre 2010 relatif à l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts](#)  
(2) [Arrêté du 23 septembre 2010 relatif à l'instruction des demandes de l'agrément prévu au X de l'article 199 septvicies du code général des impôts](#)  
(3) [Arrêté du 23 juin 2011 portant agrément de la commune de Vitré \(Ille-et-Vilaine\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)  
(4) [Arrêté du 23 juin 2011 portant agrément de la commune de Châteaugiron \(Ille-et-Vilaine\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)  
(5) [Arrêté du 23 juin 2011 portant agrément de la commune de Castelnau-d'Estrétefonds \(Haute-Garonne\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)  
(6) [Arrêté du 29 août 2011 portant agrément de la commune de Lamballe \(Côtes-d'Armor\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)  
(7) [Arrêté du 11 octobre 2011 portant agrément de la commune de Melesse \(Ille-et-Vilaine\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)  
(8) [Arrêté du 14 décembre 2011 portant agrément de la commune des Herbiers \(Vendée\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)  
(9) [Arrêté du 14 décembre 2011 portant agrément de la commune de Sainte-Pazanne \(Loire-Atlantique\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)  
(10) [Arrêté du 14 décembre 2011 portant agrément de la commune de Clisson \(Loire-Atlantique\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)  
(11) [Arrêté du 14 décembre 2011 portant agrément de la commune de Pontarlier \(Doubs\) au bénéfice du dispositif prévu à l'article 199 septvicies du code général des impôts pour les logements acquis ou construits sur son territoire](#)

#### **A propos du Groupe Omnium Finance...**

Fondé à Toulouse en 1992, le Groupe Omnium Finance est spécialisé dans le placement financier et l'investissement immobilier. Sous la marque Stellium, il assemble et commercialise, par l'intermédiaire de mandataires, des solutions de placement à destination de particuliers désireux de se constituer un patrimoine et d'assurer leur avenir et de celui de leur famille.

Sous la marque Imodeus, promoteur généraliste, il réalise lui-même des produits immobiliers. Sa gamme s'étend des logements de résidences principales (appartements, villas) aux résidences de tourisme et d'affaires, en passant par les résidences étudiantes.

Il a réalisé un chiffre d'affaires de 248,1 M€ entre le 1er octobre 2009 et le 31 décembre 2010.

## **Contact Presse**

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com)