

ARGENT FOCUS FAMILLE VIE PRATIQUE
sur le dispositif Scellier dans l'ancien

Scellier avec travaux : complexe mais rémunérateur

Pour maximiser la rentabilité du dispositif Scellier, il faut investir dans l'immobilier commercial ou à rénover.

Voici les différentes pistes qui s'offrent à vous, leurs avantages et leurs inconvénients.

Pour beaucoup, le dispositif Scellier est synonyme d'investissement dans un logement vendu neuf ou en état futur d'achèvement (Véfa). Une opération simple à mettre en place mais dont le rendement se révèle souvent modeste – de 3 à 5 % (voir le n° 1039 du Particulier, p. 52). Cette rémunération est toutefois revue à la hausse si l'on intègre l'avantage fiscal. La réduction

d'impôt s'élève, pour les achats réalisés en 2009 et 2010, à 25 % du coût de l'investissement réparti sur 9 années (soit 2,77 % par an). Si vous optez pour le Scellier « intermédiaire » ou « Carrez », l'avantage peut être prorogé de 3 ou 6 ans (à raison d'une réduction d'impôt annuelle de 2 %), et vous bénéficiez en plus d'un abattement forfaitaire de 30 % sur les loyers perçus. Mais

avec plus de contraintes : les maxima de loyers sont inférieurs à ceux requis pour le Scellier classique et les ressources du locataire sont plafonnées (voir les plafonds Scellier p. 94). Mais, peu de gens le savent, il est aussi possible de bénéficier de cet avantage fiscal en achetant un bien ancien. En effet, le régime Scellier s'applique également à l'acquisition d'un logement à réhabiliter ou à celle d'un local – bureau ou commerce – à transformer en logement. Une stratégie judicieuse, car le coût de revient – achat plus travaux – d'une opération Scellier avec travaux se révèle souvent sensiblement inférieur aux prix du neuf dans le même secteur, ce qui majore les rendements avant avantage fiscal d'au moins 0,5 à 1,5 %. Et réaliser une opération Scellier avec travaux permet généralement d'investir dans les centres-ville.

CE QU'ILS EN PENSENT

STÉPHANE GIANOLI - PRÉSIDENT DE LA FINANCIÈRE MAGELLAN

Les opérations Malraux ouvrent-elles droit au Scellier avec travaux ?

Une opération ouvrant droit au Malraux est, a priori, éligible au Scellier réhabilité (sans que les avantages soient cumulables). Pour notre part, nous n'avons qu'une opération en Scellier, la rénovation d'une maison de maître à Bayonne. Le coût de revient avoisine les 4 000 €/m², alors que, dans le même secteur, le neuf de bonne qualité dépasse les 4 500 €/m².

Cette opération Scellier est-elle vendue sous le régime de la VIR (vente

d'un immeuble à rénover) ?

Non. Ce sont les copropriétaires qui, constitués en association, sont les maîtres d'ouvrage du chantier. Il ne faut pas oublier que les spécificités de la VIR – existence d'une garantie financière d'achèvement, droits d'enregistrement calculés sur les travaux et non pas sur le seul prix du bâti, etc. – génèrent un surcoût supérieur à 10 %.



... / ...

Scellier réhabilité:

la nature des travaux à entreprendre

Pour être éligibles au dispositif Scellier, les logements doivent, au départ, ne pas répondre à au moins 4 des 15 caractéristiques de décence et à 6 des 12 critères de performance technique ci-dessous. Après travaux, les biens doivent présenter des caractéristiques proches du neuf.

Caractéristiques de **décence** ⁽¹⁾

Avant les travaux

Au moins 4 de ces 15 critères de décence ne doivent pas être remplis

- Logement disposant d'au moins une pièce principale de 9 m² et d'une hauteur sous plafond de 2,20 m.
- Bon état général du gros œuvre
- Étanchéité à la pluie et aux eaux de ruissellement
- Bon état de la toiture et de la charpente
- État des garde-corps, rambardes, rampes de balcon ou de terrasse leur permettant d'assurer leur fonction
- Absence de plomb ou de risque d'accessibilité dans les peintures
- Absence de matériaux dégradés contenant de l'amiante
- Sécurité de l'installation électrique et dimensionnement compatible avec les équipements prévisibles
- Sécurité de l'installation de gaz
- Présence d'une installation d'eau potable avec un dispositif d'évacuation des eaux usées
- Présence d'une installation sanitaire en bon état
- Présence d'une cuisine ou d'un coin cuisine disposant d'un évier et permettant de recevoir un appareil de cuisson
- Présence d'un dispositif de chauffage adapté
- Présence d'un dispositif de ventilation et d'ouverture permettant le renouvellement de l'air
- Parois, menuiseries extérieures et vitrages protégeant contre les infiltrations

Après les travaux

L'ensemble de ces caractéristiques de décence doit être respecté

Critères de **performance technique** ⁽²⁾

Avant les travaux

Au moins 6 de ces 12 critères de performance technique ne doivent pas être remplis

- Respect des surfaces et volumes minimaux définis par l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation
- Absence de risques d'accessibilité au plomb
- Absence de flocages, calorifugeages, faux plafond contenant de l'amiante
- Sécurité de l'installation électrique
- Sécurité de l'installation de gaz
- Évacuation des eaux usées et des eaux-vannes avec un dispositif évitant les remontées d'odeurs
- Existence d'au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec douche ou baignoire, et un lavabo alimenté en eau chaude et froide
- Existence d'un cabinet d'aisance séparé des pièces principales
- Présence de protection solaire sur les baies exposées (volets, stores opaques, etc.)
- Isolation des combles (si le logement est situé sous les combles)
- Ensemble constitué des fenêtres et portes-fenêtres, de caractéristique thermique (Uw) inférieure ou égale à 2,9 W/m²K
- Présence d'un équipement de chauffage individuel ou collectif

Après les travaux

L'ensemble de ces critères de performance technique doit être respecté

(1) Décret n° 2002-120 du 30.1.02. (2) Arrêté du 19.12.03.