



THIERRY NALLET, DIRECTEUR RÉGIONAL DE CYRUS CONSEIL

“Il faut être vigilant sur Scellier”



Le dispositif Scellier suscite un véritable engouement à Lyon, pourquoi ?

Le dispositif de défiscalisation Scellier est l'un des plus intéressants depuis le “Périsol”. Il permet de défiscaliser entre 25 % et 32 % de son placement immobilier (jusqu'à 300 000 euros) pendant neuf ans. Il devrait perdurer jusqu'en 2011. Il faut savoir que Scellier permet d'augmenter le rendement de son bien de 2,77 points pendant neuf ans, ce qui est considérable.

On peut donc y aller les yeux fermés ?

Non. Le texte est clair et bien fait, mais pour réussir son investissement, cela ne dispense pas de chercher un produit de qualité dans un bel emplacement. Par ailleurs, il convient de mesurer

tous les critères du logement que l'on achète pour le louer. A Lyon, la rentabilité d'un logement est de l'ordre de 3 à 3,5 %. Il faut rester très vigilant sur les charges, qui peuvent progresser très rapidement et ainsi grever la rentabilité du produit immobilier.

Existe-t-il d'autres systèmes tout aussi intéressants ?

Oui. L'amendement Bouvard, par exemple, permet de défiscaliser autant que le Scellier, sauf que les produits concernés sont des meublés non professionnels, de type résidences de tourisme, résidences étudiantes ou résidences de personnes âgées. Le ticket d'entrée pour ce type de produit est sensiblement le même que pour un logement classique. En revanche, la rentabilité est

meilleure – de l'ordre de 4 à 5 % à Lyon. Autre avantage : on est sûr de la qualité du bailleur, puisqu'il s'agit généralement d'un professionnel de ce type d'activité. Enfin, dernier avantage, on peut investir jusqu'à 300 000 euros sur plusieurs biens, alors qu'avec le dispositif Scellier, l'investissement est limité à un seul bien.

Faut-il continuer à miser sur l'immobilier ?

Indubitablement oui. Les taux sont historiquement bas, les dispositifs fiscaux sont extrêmement intéressants. Par ailleurs, en cas de reprise de l'inflation, l'immobilier offre une bonne protection. Mais je le répète : le meilleur dispositif fiscal n'exonère pas de la nécessité de choisir un bon produit et un bon emplacement. ©