

RAPPORTS

Service
Climat Énergie
Aménagement
Logement

Division
Aménagement
Urbanisme Logement

Connaissance des
Besoins en logement

Novembre 2011

L'investissement locatif en Bretagne :

Éléments d'analyse

de l'impact du dispositif « Scellier »



ISRN EQ-DRE35/RE--11-02--FR

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
de Bretagne

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
0.0	4 août 2011	Version initiale
0.1	19 août 2011	Version initiale modifiée suite 1ère relecture de P. LEVEAU
0.2	25 août 2011	Version présentée à M. le Préfet de Région
0.3	07 septembre 2011	Version amendée par le SGAR
0.4	16 septembre 2011	Version amendée par le SGAR (page 18)
0.5	2 novembre 2011	Version modifiée suite au CRH plénier du 19 septembre 2011 et intégrant les données statistiques de l'Observatoire OREAL Bretagne

Affaire suivie par

Nadège DARBOUX - Service SCEAL/AUL – Mission Connaissance des besoins en logement
Tél. : 02 99 33 42 85 / Fax : 02 99 33 42 73
Courriel : Nadege.Darboux@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteur

Nadège DARBOUX - DREAL Bretagne/SCEAL/AUL

Relecteur

Pascal LEVEAU - DREAL Bretagne/SCEAL/AUL

Référence(s) intranet

http://

SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	4
RAPPEL DE LA COMMANDE D'ÉTUDE.....	5
INTRODUCTION.....	6
1 - L'ÉVOLUTION DES DISPOSITIFS FISCAUX D'INCITATION À L'INVESTISSEMENT LOCATIF DEPUIS 1984	8
2 - LE DISPOSITIF SCELLIER	10
2.1 - Présentation du dispositif	10
2.2 - Le zonage Scellier.....	14
3 - ENSEIGNEMENTS MÉTHODOLOGIQUES.....	16
3.1 - Les études.....	16
3.2 - Les sources mobilisables	16
3.3 - Enseignements.....	16
4 - L'IMPACT DU SCELLIER	17
4.1 - Le Scellier en nombre de logements.....	17
4.2 - Dépenses fiscales en faveur de l'investissement locatif.....	22
4.3 - Évaluation du dispositif	26
5 - CONCLUSION	28
ANNEXES.....	29
Déduction d'impôt : définition.....	29
Réduction d'impôt : définition.....	29
Crédit d'impôt : définition	29
Amortissement : définition	29
Amortissement : conditions générales de déduction	29
Dépense fiscale : définition	29
Dépense fiscale : méthodologie de calcul.....	30
Chronologie d'une opération d'investissement locatif.....	30
Observatoire de l'immobilier de la FPI :.....	30
Fiches synthétiques d'analyse des données de l'Observatoire OREAL Bretagne :.....	31
BIBLIOGRAPHIE.....	44

Remerciements

La DREAL Bretagne remercie la Chambre régionale de Bretagne de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), et particulièrement **Mme Véronique BLEAS-MONCOPRS**, présidente, directrice de la SACIB pour les différents éléments qu'elle a bien voulu mettre à sa disposition, notamment des statistiques régionales qui ont largement contribué à alimenter cette étude.

En l'absence d'autres sources de données régionales, les statistiques mobilisées sont principalement celles développées par la FPI, dans le cadre :

- de l'Observatoire de l'Immobilier neuf mis en place par la FPI au niveau national ;
- de l'Observatoire Régionale Analytique du Logement (O.R.E.A.L).

(Cf. annexes)

Rappel de la commande d'étude

A l'issue du Comité Régional de l'Habitat (CRH) du 28 mars 2011, il a été demandé à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de Bretagne d'analyser d'une part la mise en œuvre du dispositif Scellier en Bretagne et d'évaluer d'autre part ses effets notamment au regard de l'importance de l'avantage fiscal consenti.

L'analyse de la DREAL s'est heurtée à deux difficultés :

- *l'absence de données régionales facilement accessibles* : Contrairement aux prêts attribués dans le domaine du logement social, le dispositif Scellier, qui repose sur un avantage fiscal, ne fait pas l'objet d'un suivi statistique régional. Les données régionales utilisées dans la présente étude sont issues des observatoires développés par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) et sa Chambre régionale en Bretagne.
- *La méthode d'évaluation à mettre en œuvre* : il existe plusieurs types d'évaluation. Deux approches ont été mobilisées :
 - *la comparaison des résultats obtenus au regard de l'objectif assigné à la mesure* (développement d'une offre de logements locatifs nouveaux, encouragement de l'activité économique principalement par une intervention dans le domaine du Bâtiment) ;
 - *l'approche coûts-avantages* qui consiste à mettre dans la balance les avantages du dispositif Scellier (création d'une offre de logements nouveaux, activité dans le domaine du Bâtiment, recettes fiscales nouvelles liées à cette activité) au regard du coût engendré par la diminution des recettes fiscales (le dispositif Scellier permet d'obtenir une réduction d'impôts calculé sur le prix d'achat du bien).

Introduction

Le dispositif d'investissement locatif dit « Scellier » et les avantages fiscaux qui l'accompagnent engendrent de nombreuses réactions tant au niveau européen, national qu'au niveau des professionnels et bénéficiaires du système eux-même.

Au niveau européen, le 16 février 2011, la Commission européenne a demandé à la France de revoir certaines dispositions fiscales en matière d'investissements dans le logement locatif. En effet, elles sont jugées discriminatoires et non conformes au principe de libre circulation des capitaux dans la mesure où elles ne peuvent bénéficier à un contribuable qui investit dans un autre pays de l'Union. Cela concerne les précédents dispositifs (« Périssol », « Besson », « de Robien » et « Borloo ») mais pourrait concerner bientôt le dispositif « Scellier ». La Commission a communiqué une analyse juridique du dispositif « Scellier » au ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, qui a maintenant l'opportunité de réagir afin de se conformer aux principes des Traités (*Source : Le Moniteur*).

Au niveau national, le retour d'expérience des précédents dispositifs, notamment « Robien » et « Borloo » a amené à s'interroger sur leur pertinence et leur efficience. La principale critique adressée est d'avoir contribué à augmenter le parc locatif privé dans des zones où les besoins en logement étaient satisfaits ; conduisant à une offre excessive de logements dans des zones peu urbanisées. En mettant en place le dispositif « Scellier », l'objectif visé a été d'éviter ces écueils en recentrant l'investissement locatif sur les zones tendues du territoire. Par ailleurs, l'évaluation de l'efficacité des dépenses fiscales dont celles relatives au « Scellier » est un enjeu fort. Cette évaluation est inscrite dans la loi ⁽¹⁾ depuis 2009.

Au niveau des acteurs de l'habitat, la presse relaie régulièrement l'inquiétude des promoteurs, investisseurs, établissements bancaires et acteurs publics devant la décision de restreindre les avantages liés au « Scellier » intervenue sans tenir compte du cycle de production des logements. En 2012, la réduction d'impôt est devenue moins intéressante et le dispositif a été réorienté vers les logements avec une basse consommation d'énergie.

De manière générale, depuis plus de 20 ans maintenant, les lois en faveur de l'investissement locatif se succèdent. Les conséquences sur le marché de l'habitat semblent ne pas toujours répondre parfaitement aux objectifs fixés. Le dispositif Scellier arrive à échéance au 31 décembre 2012. A cette date, près de 245 000 logements auront été acquis grâce à ce dispositif (*Source : rapport parlementaire n°3631*).

1 : cf. article 12 de la loi n°2009-135 du 9 février 2009 de programmation des finances publiques pour les années 2009 à 2012.

Le présent rapport s'attache à formaliser les travaux menés dans le cadre de cette analyse. Il compte cinq chapitres :

- *le chapitre 1* retrace l'évolution des dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif depuis 1984 ;
- *le chapitre 2* présente le dispositif Scellier, son champ d'application et ses modalités de mise en œuvre. Un point est fait sur le zonage afférent au dispositif et l'évolution de celui-ci ;
- *le chapitre 3* a une vocation de cadrage. Il est consacré aux enseignements méthodologiques tirés d'une recherche bibliographique préalable (études, données, méthodologie, ...) ;
- *le chapitre 4* est consacré à l'analyse proprement dite : après une présentation de la situation en nombre de logements, les dépenses fiscales associées sont détaillées. Vient ensuite l'analyse du dispositif. La situation nationale est évoquée avant la situation régionale.
- *Le chapitre 5* présente la synthèse des travaux menés.
- Une partie *Annexes* présente quelques définitions nécessaires à la compréhension technique de l'étude. La *bibliographie* recense l'ensemble des documents consultés et ayant alimenté l'analyse.

1 - L'évolution des dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif depuis 1984

Le dispositif d'aide à l'investissement locatif dit « Scellier » est le dernier d'une série de mesures fiscales lancées par les pouvoirs publics depuis 1984 (Cf. *tableau n°1*) :

- les dispositifs *Méhaignerie* et *Quilès-Méhaignerie* (1984 – 1997) ;
- le dispositif *Périssol* (1996 – 1999) ;
- le dispositif *Besson* (1999 – 2002) ;
- le dispositif *Robien* (2003 – 2006) ;
- les dispositifs *Robien recentré* et *Borloo populaire* (2006).

Jusqu'en 1995, ces dispositifs reposaient sur des **réductions ou déductions d'impôt**. A partir du dispositif Périssol, un **principe d'amortissement** est retenu : ce système permet de déduire des revenus fonciers un pourcentage du prix d'acquisition du bien en vue de générer un déficit ; celui-ci peut s'imputer sur le revenu global et réduire ainsi le montant de l'impôt (Cf. *définitions en annexes*).

Les objectifs de ces dispositifs étaient nombreux et variables. Il s'agissait avant tout d'enrayer l'érosion du parc locatif privé remarquée depuis la fin des années 70.

Tableau 1: Présentation des différents dispositifs d'investissement locatif depuis 1984 (Source : rapport d'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif – DGUHC - 2008)

Dispositif	Objectifs	Champ	Mécanisme de défiscalisation	Impact du dispositif	Durée de mise en œuvre
Méhaignerie	- Enrayer le déclin de la construction de logement - Proposer 1 offre nouvelle	Secteur libre (Neuf)	Réduction d'impôt sur le montant de l'investissement + Déduction forfaitaire sur le revenu brut foncier	Augmentation significative du nombre d'investissements locatifs Offre nouvelle ayant favorisé plutôt les petits logements, ayant ainsi saturé ce segment du parc dans de nombreuses villes	1984-1997
Quilès-Méhaignerie	- Créer une offre dans le secteur intermédiaire	Secteur intermédiaire (Neuf)			1993-1997
Périssol	- Soutenir ponctuellement les investissements afin de relancer la construction de logement (marché déprimé)	Secteur libre (Neuf)	Déduction d'un % du prix d'acquisition chaque année sur une durée définie sur les revenus fonciers	Offre essentiellement concentrées sur Paris et les communes limitrophes Offre nouvelle ayant favorisé plutôt les grands logements	1996-1999
Besson	- Soutenir l'investissement locatif tout en accordant des avantages fiscaux en contrepartie d'un réel effort social de la part des bailleurs	Secteur intermédiaire et social (Neuf/Ancien réhabilité)	Déduction d'un % du prix d'acquisition chaque année sur une durée définie sur les revenus fonciers + Déduction forfaitaire sur le revenu brut foncier	Création de logements en moins grand nombre qu'avec les dispositifs précédents Dispositif relativement inopérant en région parisienne Zone III surtout favorisée par le dispositif par ses caractéristiques sociales	1999-2002
Robien	- Détendre le marché locatif par un dispositif plus incitatif et plus simple - relancer la construction de logements locatifs en centre-villes et centre-bourgs	Secteur libre (Neuf/Ancien réhabilité)	Déduction d'un % du prix d'acquisition chaque année sur une durée définie sur les revenus fonciers	Reprise de la construction avec la mise en place du dispositif Nombreuses critiques : faiblesse de la contrepartie sociale, effet inflationniste sur le foncier et les loyers, construction non ciblée, ...	2003-2006
Robien recentré	- Éviter que des logements anciens dégradés ne quittent le parc locatif et remettre sur le marché locatif des logements vacants				2006-2009
Borloo populaire	- Améliorer la qualité des logements locatifs disponibles	Secteur intermédiaire (Neuf/Ancien réhabilité)	Déduction d'un % du prix d'acquisition chaque année sur une durée définie sur les revenus fonciers (Principe d'amortissement) + Déduction forfaitaire sur les revenus locatifs		2006-2009

2 - Le dispositif Scellier

2.1 - Présentation du dispositif

A compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012, certains investissements immobiliers permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, dite « Scellier ». Il s'agit des investissements réalisés pour l'acquisition :

- soit de logements neufs,
- soit de logements en l'état de futur achèvement,
- soit que le contribuable fait construire,
- soit de locaux transformés en logement ou de locaux réhabilités.

En contrepartie, l'investisseur (personne physique, associé personnes physique de certaines sociétés de personnes ou contribuable souscrivant des parts de SCPI ⁽²⁾) s'engage à louer nu à usage d'habitation principale l'opération pour une durée minimale de 9 ans.

L'investisseur a le choix entre deux options :

- *Le dispositif « Scellier »*, avec une réduction d'impôt répartie sur neuf ans : le bailleur s'engage alors à respecter des plafonds de loyers ;
- *le dispositif « Scellier intermédiaire »* avec réduction d'impôt répartie sur neuf, douze ou quinze ans, à laquelle s'ajoute une déduction spécifique de 30%. Le bailleur s'engage alors à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources et à respecter des plafonds de loyers plus contraignants que ceux du dispositif « Scellier ».

Pour les logements acquis ou construits à partir de 2011, le dispositif tient compte du niveau de performance énergétique du logement, selon qu'il dispose du label « Bâtiment Basse Consommation » (BBC) ou non. L'investisseur doit a minima justifier avant et après l'opération de la prise en compte des normes énergétiques.

Dans le cadre de la Loi de finances 2011, les taux de réduction ont été modifiés selon la localisation du bien et en fonction de la performance énergétique des logements.

Régi par le Code Général des Impôts, le champ d'application, les conditions et modalités d'application ainsi que les avantages fiscaux complémentaires du dispositif sont détaillés dans le Bulletin officiel des impôts n°5-B-17-09.

Les *tableaux n°2 et n°3* en résument les principales caractéristiques.

A partir d'un exemple d'investissement locatif pour un ménage, une simulation de la réduction d'impôt obtenue est présentée ci-après (*Cf. illustration n°1*).

2 : Société Civile de Placement Immobilier

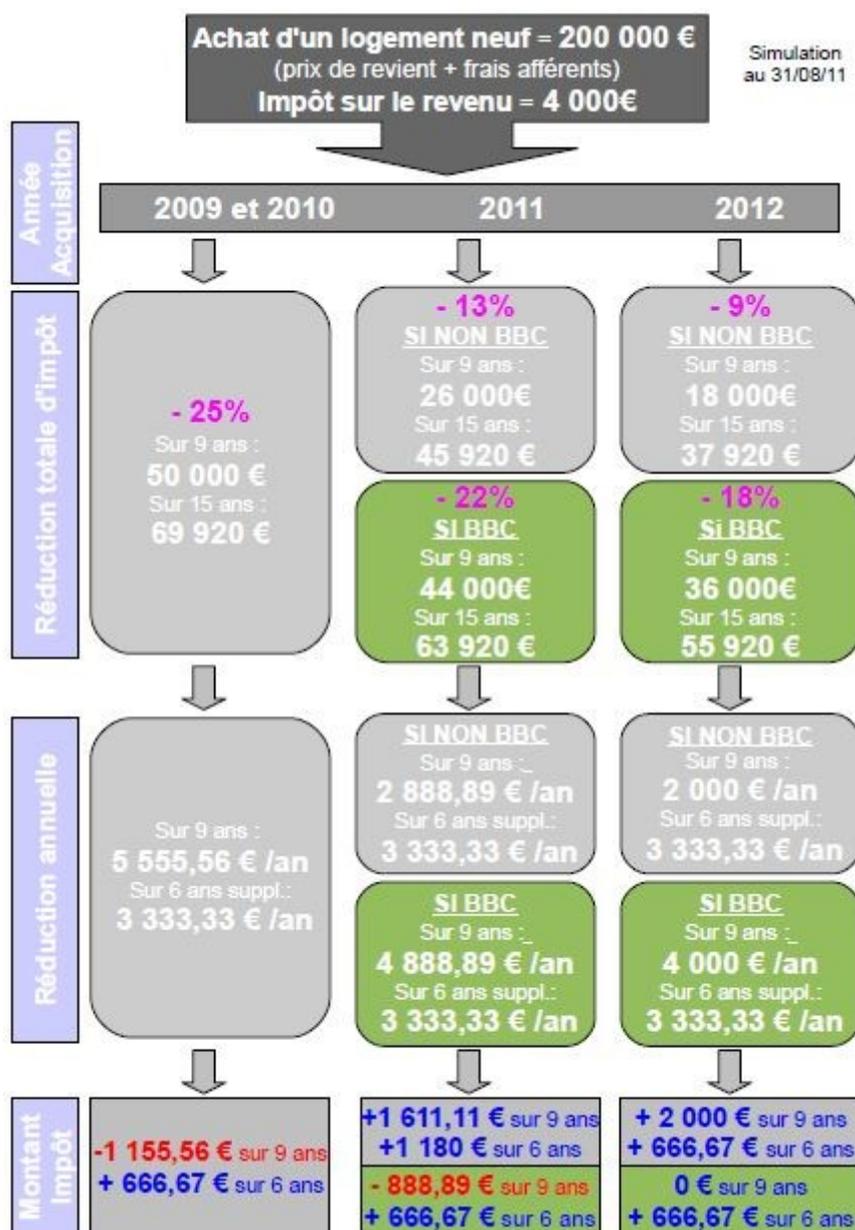
Tableau 2: Champs et modalités d'application du dispositif Scellier (Source : ANIL)

Dispositif		SCELLIER	SCELLIER intermédiaire																																								
Cadre juridique		Art. 199 septimies du Code Général des Impôts Loi n°2008-1443 du 30 décembre 2008 – Art. 31 (V) Instruction fiscale 5 B-17-09 de mai 2009 Décret et arrêté du 23 septembre 2010 Zonage ABC : Arrêté du 29 avril 2009 et arrêté du 22 décembre 2010 Conditions d'attribution du label BBC : décret du 20 juillet 2010 et arrêté du 3 mai 2007 Classement des communes en ZRR : Arrêté du 9 avril 2009 constatant le classement des communes en ZRR																																									
Champ d'application	Bénéficiaires	Personnes physiques Associé personnes physiques de certaines sociétés de personnes (SCI de gestion, Société immobilière de copropriété, ...) Domiciliation fiscale du contribuable en France au sens de l'article 4B du CGI																																									
	Caractéristiques des immeubles	Réduction d'impôt appliquée aux immeubles à usage de logement au sens des articles R.111-1 à R.111-17 du CCH Opérations concernées : Acquisition d'un logement neuf; Acquisition d'un logement en l'état de futur achèvement (VEFA); Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation; Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement; Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable; Construction d'un logement par le contribuable.																																									
	Eco-conditionnalité :	Le contribuable doit justifier que le logement respecte les normes en vigueur relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique																																									
	Zonage du dispositif	Propriétés situées dans communes du territoire métropolitain ou des DOM se caractérisant pas un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements, soit dans les zones A, Abis, B1, B2 définies par l'arrêté du 29/04/09 et l'arrêté du 22/12/10 Investissements en zone C admis sous réserve d'agrément (décret et arrêté du 23/09/10)																																									
Modalités d'application de la réduction d'impôt	Validité du dispositif	A compter du 1er janvier 2009 et jusqu'au 31 décembre 2012																																									
	Limitation du nombre d'investissement	Au titre d'une même année, il n'est possible de bénéficier de la réduction d'impôt que pour un seul logement																																									
	Plafond de niveau d'imposition	Non																																									
	Première année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée (Fait générateur)	Acquisition d'un logement neuf : Année d'acquisition du logement Acquisition d'un logement en l'état de futur achèvement (VEFA) : Année d'achèvement du logement Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation : Année d'achèvement des travaux de réhabilitation Acquisition d'un local que le contribuable transforme en logement : Année d'achèvement du logement Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable : Année d'achèvement du logement Construction d'un logement par le contribuable : Année d'achèvement du logement Souscription de parts de SCPI : date de réalisation de la souscription																																									
	Réduction d'impôt sur le prix d'acquisition ou de revient global du logement	Sur 9 ans : - Pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010 : - Réduction de 25% - Pour les logements acquis ou construits à partir de 2011 : - Réduction de 22% si logement BBC (18% pour 2012) - Réduction de 13% si logement pas BBC (9% en 2012)	Sur 9 ans : - Pour les logements acquis ou construits en 2009 et 2010 : - Réduction de 25% - Pour les logements acquis ou construits à partir de 2011 : - Réduction de 22% si logement BBC (18% pour 2012) - Réduction de 13% si logement pas BBC (9% en 2012) Au-delà de la période minimale de location, supplément de réduction d'impôt possible : 1,66% an du prix de revient du logement pendant 2 période de 3 ans																																								
	Plafond de la réduction d'impôt	300 000 €/an																																									
	Règles d'imputation de la réduction d'impôt	Imputée pour la 1ère fois sur l'impôt dû au titre de l'année au cours de laquelle le fait générateur est intervenu.																																									
	Report de la réduction d'impôt sur le revenu global	Si le montant de la réduction d'impôt excède l'impôt dû au titre d'une année d'imposition, le solde peut être imputé sur l'impôt sur le revenu des six années suivantes																																									
	Déduction spécifique ou abattement	Déduction spécifique de 26% des revenus locatifs pour les logements situés en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR).	Déduction spécifique de 30% sur les revenus fonciers imposables à valoir sur la période d'engagement de location Déduction spécifique en zones ZRR non cumulable avec le Scellier intermédiaire																																								
	Déficit foncier imputable sur le revenu global																																										
Cumul avec autres dispositifs	Ne peut être cumulé avec : - réduction d'impôt au titre de l'investissement dans les DOM (dispositif Girardin); - réduction d'impôt dans le secteur du tourisme (dispositif Demessine); - réduction d'impôt dans les résidences hôtelières à vocation sociale; - réduction d'impôt au titre du dispositif Malraux; - déduction au titre de l'amortissement Robien Le cumul du Scellier avec le PLS est supprimé pour les OC déposés à compter du 1er janvier 2010																																										
Conditions de location associées à l'avantage fiscal	Engagement de location	9 ans	9, 12 ou 15 ans																																								
	Plafonds de loyers en €/m ²	Pour des investissements réalisés à partir de 2011 et baux conclus en 2011 : Zone A bis : 21,70 Zone A : 16,10 Zone B1 : 13,00 Zone B2 : 10,60 Zone C : 6,10 (sous réserve d'agrément) Pour les opérations réalisées avant 2011, plafonds identiques à ceux du « Robien recentré »	Pour des investissements réalisés à partir de 2011 et baux conclus en 2011 : Zone A bis : 17,36 Zone A : 12,88 Zone B1 : 10,40 Zone B2 : 8,48 Zone C : 4,88 (sous réserve d'agrément) Pour les opérations réalisées avant 2011, plafonds identiques à ceux du « Borloo populaire »																																								
	Relation bailleur/locataire	Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur, mais peut être un descendant ou un ascendant non membre du foyer fiscal	Le locataire ne doit pas appartenir au foyer fiscal du bailleur, ni être un descendant ou un ascendant																																								
	Plafonds de ressources	Aucune condition de ressource du locataire	Conditions de ressources pour le locataire Pour les baux conclus, reconduits ou renouvelés à partir de 2011 : <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Zone A</th> <th>Zone B1</th> <th>Zone B2</th> <th>Zone C</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Personne seule</td> <td>44 793 €</td> <td>33 272 €</td> <td>30 500 €</td> <td>30 294 €</td> </tr> <tr> <td>Couple</td> <td>66 943 €</td> <td>48 860 €</td> <td>44 789 €</td> <td>40 717 €</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge</td> <td>80 471 €</td> <td>58 493 €</td> <td>53 619 €</td> <td>48 744 €</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge</td> <td>96 391 €</td> <td>70 790 €</td> <td>64 891 €</td> <td>58 992 €</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge</td> <td>114 109 €</td> <td>83 085 €</td> <td>76 163 €</td> <td>69 237 €</td> </tr> <tr> <td>Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge</td> <td>128 402 €</td> <td>93 720 €</td> <td>85 911 €</td> <td>78 101 €</td> </tr> <tr> <td>Majoration par personne à charge à partir de la 5ème</td> <td>14 312 €</td> <td>10 646 €</td> <td>9 758 €</td> <td>8 871 €</td> </tr> </tbody> </table>			Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C	Personne seule	44 793 €	33 272 €	30 500 €	30 294 €	Couple	66 943 €	48 860 €	44 789 €	40 717 €	Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	80 471 €	58 493 €	53 619 €	48 744 €	Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	96 391 €	70 790 €	64 891 €	58 992 €	Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	114 109 €	83 085 €	76 163 €	69 237 €	Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	128 402 €	93 720 €	85 911 €	78 101 €	Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	14 312 €	10 646 €	9 758 €
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C																																							
Personne seule	44 793 €	33 272 €	30 500 €	30 294 €																																							
Couple	66 943 €	48 860 €	44 789 €	40 717 €																																							
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	80 471 €	58 493 €	53 619 €	48 744 €																																							
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	96 391 €	70 790 €	64 891 €	58 992 €																																							
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	114 109 €	83 085 €	76 163 €	69 237 €																																							
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	128 402 €	93 720 €	85 911 €	78 101 €																																							
Majoration par personne à charge à partir de la 5ème	14 312 €	10 646 €	9 758 €	8 871 €																																							

Tableau 3: Modalités d'application de la réduction d'impôt (Extrait de l'instruction fiscale n°5-B-17-09)

Nature de l'investissement	Date de réalisation de l'investissement pour l'appréciation du zonage	Délai de mise en location	Date de réalisation de l'investissement à retenir pour l'appréciation du taux applicable	Fait générateur (1ère année au titre de laquelle la réduction d'impôt est accordée)	Base de la réduction d'impôt (prix de revient du logement)
Acquisition d'un logement neuf achevé	Date de l'acquisition (signature de l'acte authentique d'achat)	12 mois qui suivent la date d'acquisition	Date de l'acquisition (signature de l'acte authentique d'achat)	Année d'acquisition du logement	prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition : honoraires de notaire, commissions versées aux intermédiaires, taxe sur la valeur ajoutée, droits d'enregistrement le cas échéant, taxe de publicité foncière
Acquisition d'un logement en état de futur achèvement		12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux		Année d'achèvement des travaux de réhabilitation	
Acquisition d'un logement en vue de sa réhabilitation		12 mois qui suivent la date d'achèvement du logement		Année d'achèvement du logement	
Acquisition d'un local en vue de sa transformation, par le contribuable, en logement			Prix d'acquisition du local majoré des frais afférents + montant des travaux de transformation en logement		
Acquisition de locaux inachevés, en vue de leur achèvement par le contribuable			Prix d'acquisition du local majoré des frais afférents + montant des travaux d'achèvement de la construction, y compris les travaux d'aménagement intérieur réalisés		
Construction d'un logement par le contribuable				Date de dépôt de la demande de PC	Déterminée à la date d'achèvement des travaux. Comprend : prix d'acquisition du terrain, prix payé pour la construction du logement, prix payé pour l'installation des équipements initiaux du logement (chauffage, équipement sanitaire, ...)
Souscription de parts de SCPI	Date de dépôt de la demande de PC	Non renseigné	Date de réalisation de la souscription	Date de réalisation de la souscription	100% du montant total de la souscription en numéraire effectivement versée par le contribuable au 31/12 de l'année au titre de laquelle la souscription a été effectuée

Illustration 1: Exemples de simulation d'un investissement locatif dans le neuf



2.2 - Le zonage Scellier

Pour bénéficier du dispositif Scellier, les immeubles doivent être situés dans les communes du territoire métropolitain ou les départements d'Outre mer (DOM), se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande. Ce zonage est défini réglementairement.

Évolutions du zonage

Le premier zonage pour l'investissement locatif a été créé en 1992 (dispositif Quilès-Méhaignerie) afin d'ajuster les différents plafonds de loyer en fonction du marché immobilier. Ce zonage distinguait la Province de l'Île-de-France.

Le zonage a ensuite été redéfini avec le dispositif Besson en quatre zones (I et I bis, II, III).

Un nouveau découpage en trois zones géographiques (A, B, C) a été adopté en 2003 avec le dispositif Robien, tenant compte à la fois des notions de taille des agglomérations et de la tension du marché immobilier.

En 2006, le recentrage du dispositif de Robien et la création du dispositif Borloo populaire ont été l'occasion de scinder la zone B en deux sous-catégories B1 et B2, permettant de distinguer le marché des grandes agglomérations (B1) des communes dont le marché est sensiblement plus faible que celui d'une grande agglomération (B2).

La loi de finances rectificative pour 2008 limite le bénéfice du dispositif Scellier aux seules zones A, B1 et B2. La loi de finances pour 2010 assouplit cette règle en introduisant la possibilité de demander un agrément pour bénéficier de ce dispositif pour les communes situées en zone C à titre dérogatoire. Au 31 octobre 2011, quatre communes bretonnes en zone C ont obtenu cet agrément : Vitré (35), Melesse (35), Châteaugiron (35) et Lamballe (22).

Le zonage en Bretagne

La Bretagne est uniquement concernée par les zones :

- **B1** : communes de l'agglomération rennaise, Saint-Malo et Dinard, les îles ;
- **B2** : communes des agglomérations de Brest, Quimper, Vannes, Lorient, Saint-Malo, Saint-Brieuc et Lannion, communes littorales, ...
- **C** : le reste du territoire.

Voir l'*illustration n°2*.

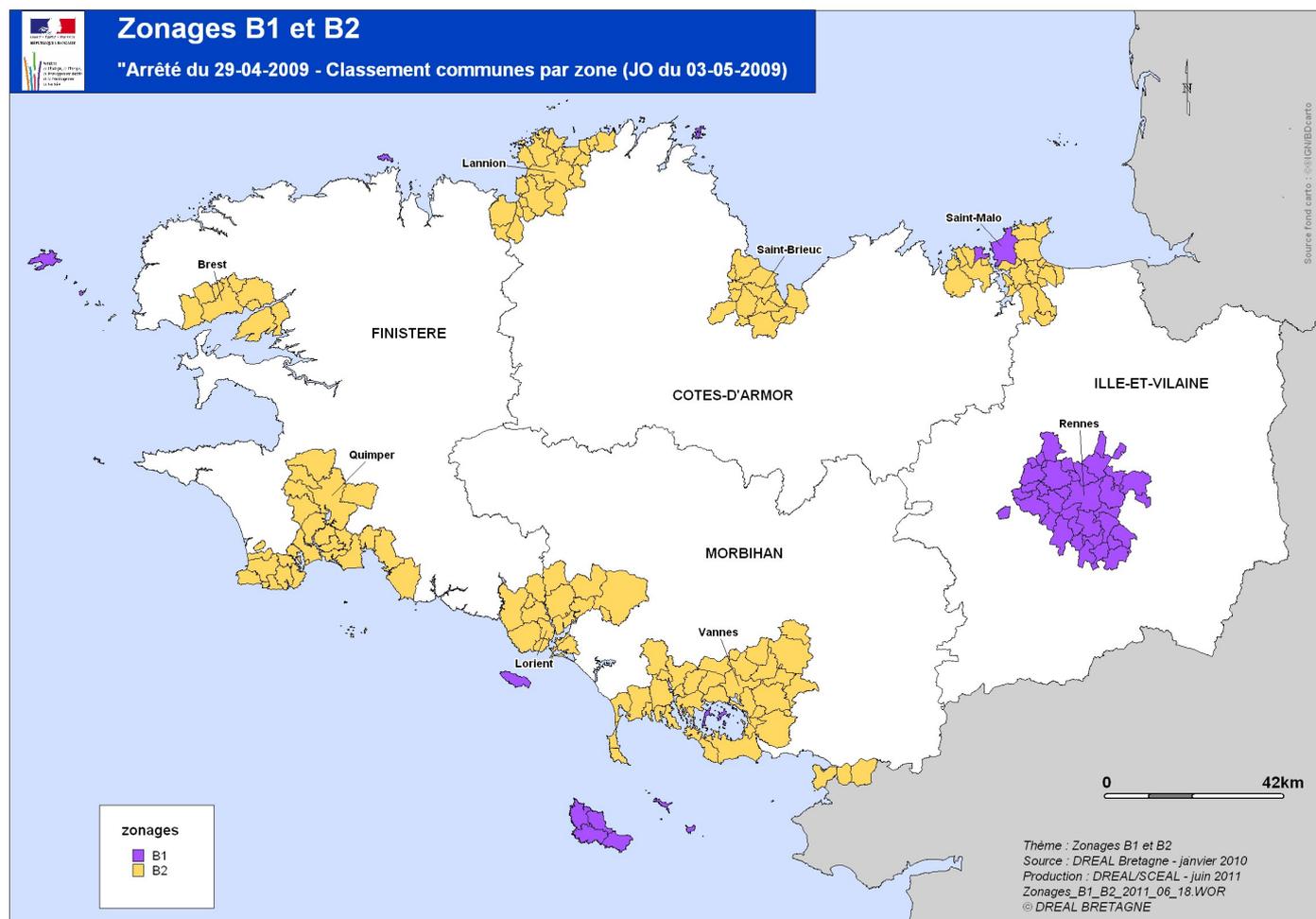


Illustration 2: Le zonage Scellier en Bretagne

3 - Enseignements méthodologiques

3.1 - Les études

Des études nationales rendent compte de l'évaluation des dispositifs d'encouragement à l'investissement locatif (Cf. *rapports d'information à l'Assemblée nationale*, du Ministère du logement et de la ville). Des études régionales ou locales en livrent une approche plus ciblée et plus territorialisée (Cf. *étude de la DRE Rhône-Alpes/Septembre 2008* ; *étude ADIL35/2005* ; *étude de la cellule économique de Bretagne/2005* ; *étude de la DRE Basse Normandie/2007* ; *étude de l'ADIL29 et l'ADEUPa/2008*). Toutes, cependant, ont été produites avant la mise en œuvre du dispositif Scellier.

Deux études régionales traitent du Scellier soit sous l'angle des zones éligibles au dispositif (Cf. *étude de la DREAL Pays de Loire/Mai 2010*), soit à travers la comparaison entre les loyers de marché et loyers plafonds Scellier (Cf. *étude de l'ADIL34/2010*). Des articles de presse dont les auteurs sont variés (promoteurs, universitaires, journalistes spécialisés, ...) traitent du Scellier et de ses effets mais n'apportent que ponctuellement un éclairage qualitatif de l'impact du dispositif. L'annexe au projet de loi de finances pour 2011 rend compte succinctement de l'évaluation réglementaire de l'efficacité de la dépense fiscale du dispositif.

3.2 - Les sources mobilisables

La nature des données prises en compte dans les principales sources statistiques à disposition ne permettent pas de cerner l'investissement locatif de manière directe et fiable :

- le *fichier des permis de construire* recense la destination (location ou accession) au stade du projet ;
- l'*enquête ECLN* sur la Commercialisation des Logements Neufs identifie les investissements locatifs mais sans préciser si ceux-ci bénéficient du dispositif Scellier. Par ailleurs, cette enquête est basée sur une démarche déclarative ; la représentativité de la donnée n'est donc pas assurée, notamment sur le champs du dispositif Scellier.
- Le *fichier FILOCOM* permet d'avoir des données générales sur le parc de logement en locatif produit.

3.3 - Enseignements

Aucun des acteurs (État, investisseurs, commercialisateurs, services fiscaux, ...) ne possède d'information globale sur le dispositif Scellier tant au niveau national qu'au niveau régional, du fait de l'absence de réel outil de suivi statistique du dispositif et de la multiplicité des acteurs intervenant. Le dispositif Scellier étant encore « jeune », aucune réelle étude tant au niveau national que régional n'a encore aboutie pour mesurer l'impact de cette mesure fiscale.

Rendu public début juillet 2011, le rapport parlementaire n°3631 sur l'application des mesures fiscales est le seul à ce jour à établir une évaluation poussée du dispositif « Scellier » à l'échelle nationale.

4 - L'impact du Scellier

4.1 - Le Scellier en nombre de logements

La situation nationale

Le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, du Transport et du Logement évalue à **650 000 logements**, le nombre de logements construits grâce aux dispositifs d'investissement locatif sur la période 1995-2008. D'après les données de l'Observatoire de l'immobilier de la FPI⁽³⁾, ce chiffre atteindrait **791 000** logements sur les quinze dernières années (Cf. *tableau n°3*), soit environ **50 000 logements par an**.

Entre 2003 et 2007, période particulièrement dynamique pour le logement, la production moyenne annuelle de logements a été de l'ordre de **60 000 logements** en investissement locatif. Avec la crise économique de 2008, ce nombre a diminué presque de moitié, passant de **62 500 logements en 2007** à **35 000 seulement en 2008** (*Source : FPI*).

Complétant le dispositif Robien et Borloo, le Scellier a permis de relancer la production. Le nombre de logements acquis ou construits bénéficiant d'une réduction d'impôt retrouve son niveau d'avant la crise dès 2009 avec **65 000** logements acquis. En 2010, **77 500** logements ont été à nouveau acquis, venant ainsi confirmer le succès du dispositif.

La baisse des ventes constatée au début de l'année 2011 (baisse de **24%** des ventes au 1^{er} trimestre 2011 par rapport à la même période 2010) à partir de l'Enquête sur la Commercialisation de Logements Neufs concerne plus directement les ventes aux investisseurs. Celles-ci sont en baisse de **35%** au 1^{er} trimestre 2011 par rapport au 1^{er} trimestre 2010 et de **46%** par rapport au 4^{ème} trimestre 2010. Elles ne représentent plus que **56%** des ventes au 1^{er} trimestre 2011 contre 63% au 1^{er} trimestre 2010 (*Source : FPI*).

Le rapport parlementaire d'information n°3631 sur l'application des mesures fiscales met en avant le fait que l'évolution totale des ventes est étroitement corrélée avec la demande de logements de la part des investisseurs. Le rapport précise que lorsque les dispositifs fiscaux ne sont plus suffisamment incitatifs en matière d'investissement locatif, les ventes baissent.

Au contraire, la demande en vue de l'accession à la propriété a un impact beaucoup plus faible sur le volume des ventes puisque la réalisation de ce type d'investissement dépend moins largement des dispositifs incitatifs existants (Cf. *tableau n°4*).

Ce rapport souligne cependant que la baisse des ventes n'est pas uniquement liée au moindre effet incitatif de la réduction d'impôt.

3 : Fédération des Promoteurs de l'Immobilier

D'autres facteurs sont cités :

- *Le manque d'offre de logements lié à l'incapacité de produire un nombre de logements suffisants pour répondre à la demande :*
La FPI constate que les régions qui connaissent les plus fortes baisses des ventes sont également celles qui subissent les plus fortes baisses d'offre de logement : en Bretagne, en Provence, dans l'Aire urbaine de Lyon et en Auvergne.
- *La hausse récente des taux d'intérêt pouvant avoir constitué un signal négatif aux investisseurs (Cf. tableau n°5).*

Ces éléments montrent les difficultés d'avoir une analyse du comportement des investisseurs

Tableau 4: Évolution des ventes au détail par destination (source : "Observatoire de l'Immobilier de la FPI -Chiffres au 1er trimestre 2011"- FPI)

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ventes en accession	36 900	37 000	37 500	38 700	48 500	51 200	50 200	50 400	49 200	50 200	52 800	59 600	64 800	44 400	38 000	42 550
Ventes à investisseurs	26 000	35 600	43 100	55 000	53 000	24 000	30 000	35 000	54 000	62 000	68 700	66 700	62 500	35 000	68 000	72 450
Total	62 900	72 600	80 600	93 700	101 500	75 200	80 200	85 400	103 200	112 200	121 500	126 300	127 300	79 400	106 000	115 000
PART DES INVESTISSEURS	41%	49%	53%	59%	52%	32%	37%	41%	52%	55%	57%	53%	49%	44%	64%	63%

source : Fédération des promoteurs immobiliers

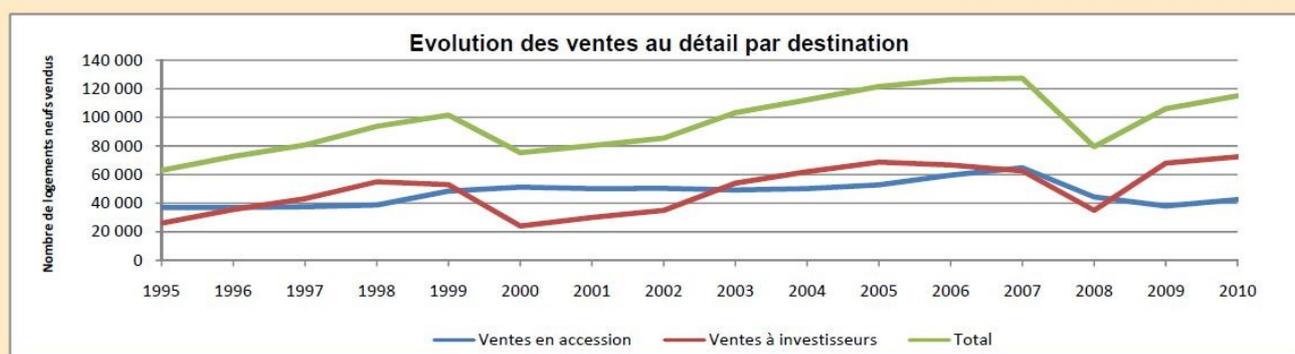
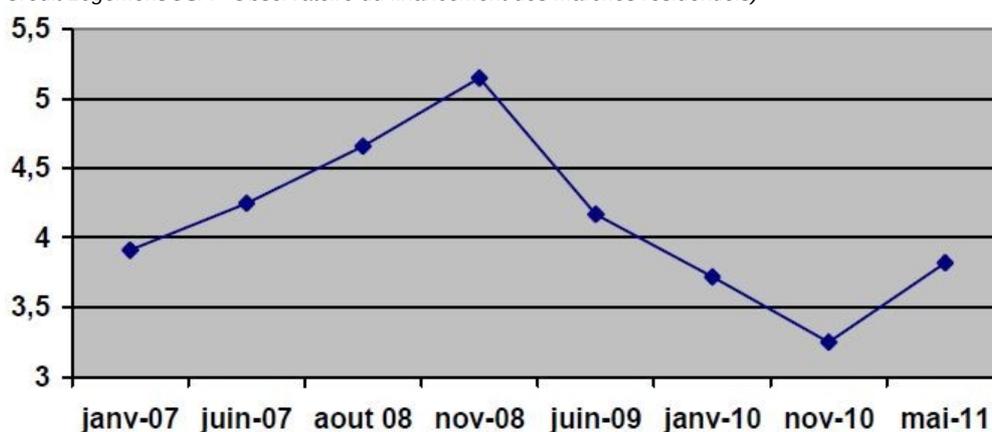


Tableau 5: Les taux des crédits immobiliers aux particuliers - Ensemble des marchés (en %) (Source : Crédit Logement/CSA - Observatoire du financement des marchés résidentiels)



La situation bretonne

NB : La plupart des données citées ci-après sont issues de l'Observatoire OREAL Bretagne qui compte les territoires des Scot des Pays de Rennes, Saint-Malo, Vannes, Auray, Lorient, Brest et Quimper.

Elles font l'objet de fiches synthétiques qui analysent les réservations nettes :

- à l'échelle du périmètre global d'observation,*
- à l'échelle des différents territoires d'observation et par comparaison entre eux*
- selon le zonage B1, B2 et C*
- selon le type de territoires au sens de l'INSEE*
- selon les typologies de logements ;*
- selon le prix au m² habitable.*

Ces fiches sont annexées au présent rapport.

D'après l'observatoire OREAL, la part des investissements locatifs dans les ventes de logements neufs en Bretagne atteindrait **60% contre 40%** des réservations à destination de propriétaires occupants. Ce rapport s'observe sur tous les territoires d'études, sachant que les territoires de Saint-Malo, Vannes et Auray tendent vers un rapport 65/35 et que le Pays de Brest fait exception avec un rapport inversé de 40/60.

En volume, cela a représenté, pour l'année 2010 et sur le seul périmètre d'étude de l'observatoire OREAL, **3 456** réservations nettes en investissement locatif contre **2 311** à destination de propriétaires occupants. **2738** logements l'ont été grâce au seul dispositif Scellier et **718** par le cumul du dispositif Scellier et du PLS.

Cependant, ces chiffres sont à majorer, sachant que les territoires des Pays de Saint-Brieuc et de Lannion ne sont pas encore à ce jour intégrés à ce périmètre d'étude alors même qu'ils possèdent de nombreuses communes en zone B2 donc pouvant prétendre au dispositif Scellier. De manière générale, le taux de représentativité des données de l'Observatoire OREAL est égal à 76,7% pour 2010.

D'après l'observatoire OREAL, **79%** de ces investissements locatifs ont été contractés en bénéficiant du seul dispositif Scellier et **21%** l'ont été en cumulant le dispositif Scellier au Prêt Locatif Social (PLS).

Par extrapolation mais tout en gardant à l'esprit que les dynamiques de marché ne sont pas linéaires, on peut avancer que le nombre de logements acquis en investissement locatif en 2010 et pour la totalité du territoire breton était compris entre 3460 et 4500 logements. 2740 à 3570 logements auraient bénéficié du seul dispositif Scellier tandis que 720 à 930 logements auraient bénéficié du cumul Scellier + PLS.

En volume, les marchés les plus actifs en Bretagne sont ceux de Rennes (**55%** des investissements Scellier bretons) et du Golfe du Morbihan (**30%** entre les territoires de Lorient, Vannes et Auray).

Le cumul du dispositif Scellier avec le Prêt Locatif Social (PLS) a été très largement majoritaire sur le marché rennais (**66%** du volume total), suivi par le marché de Saint-Malo (**25%**), très largement devant les autres territoires ne dépassant pas 2 à 4%.

En 2010, **58%** des investissements Scellier ont eu lieu **en zone B1** contre **42% en zone B2**. Les investissements cumulant le dispositif Scellier et le PLS sont encore plus majoritaires en zone B1 (**84%**) qu'en zone B2 (**16%**). La tendance est cependant à un recentrage au profit des zones B1 (Rennes, Saint-Malo, Dinard, les îles), l'investissement Scellier en zones B2 étant à la baisse.

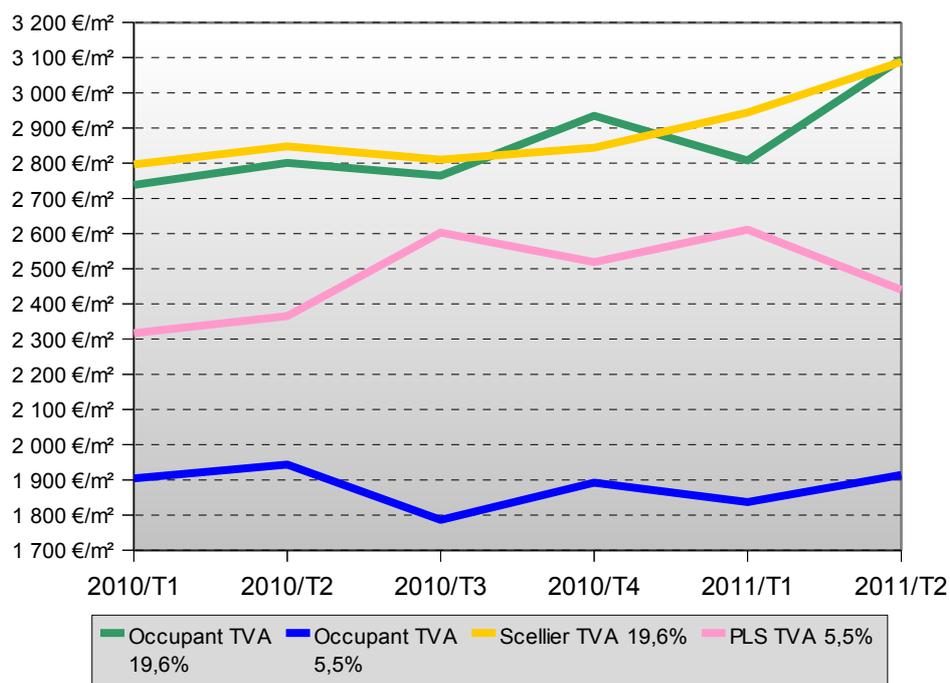
Toutefois, même sur les marchés en zone B1, la tendance est à la baisse depuis janvier 2011. Sur son territoire d'observation, l'Observatoire OREAL met en avant une activité générale en net retrait. Le volume global des réservations nettes diminue de **-16,9%** au premier semestre 2011 par rapport à la même période en 2010. La part des investisseurs, après avoir progressé fin 2010 (60% des ventes) est bien en-deçà des valeurs de début 2010 (42,6% représentant un volume de 535 logements sur le second trimestre 2011). Leur volume chute de 36% entre le premier semestre 2010 et le premier semestre 2011.

Les investissements Scellier sont ainsi majoritairement réalisés dans les pôles urbains à hauteur de **68%** puis dans les communes périurbaines (**29%**). Le recentrage est logiquement favorable aux pôles urbains (**76%** des investissements Scellier pour le deuxième trimestre 2011 contre **66%** à la même période en 2010).

Les logements réservés sont plutôt de petits espaces dans le cas d'investissement Scellier (53% de T2, 31% de T3, 5% de T4) alors que les logements destinés à des propriétaires occupants sont plus grands (25% en T2, 47% en T3, 20% en T4).

Pour un T2 acheté en investissement locatif Scellier le prix unitaire s'élève à **131 550 €**, équivalent à un même produit acheté par un propriétaire occupant avec une TVA de 19,6% (**134 813 €**). Le prix au m² habitable d'un logement Scellier atteint **3 088 €/m²**, ayant peu évolué sur 2010 mais connaissant une hausse de +3,5% au premier trimestre 2011 puis de +4,9% au second trimestre 2011.

Tableau 6 : Évolution du prix au m² habitable hors parking des réservations nettes de logements collectifs (total périmètre OREAL Bretagne)



Les données disponibles suggèrent que le dispositif Scellier a bien eu un effet important sur l'augmentation de l'offre locative même s'il est difficile de caractériser précisément son impact. Par ailleurs, il reste difficile de quantifier l'impact des incitations fiscales au regard des autres facteurs influant sur la production de logements (contexte économique, ...).

Le constat de l'impact du Scellier repose sur l'observation de la reprise des investissements locatifs lors de sa mise en place en 2009. Le bénéfice d'avantages importants attachés au Scellier (notamment la réduction d'impôt de 25% de la valeur du bien et la possibilité de cumul avec le PLS) ont favorisé les arbitrages des ménages en faveur de l'investissement locatif. La réduction de ces avantages en 2011 a probablement conduit les ménages à faire d'autres arbitrages en termes d'investissement et d'affectation de leur épargne.

4.2 - Dépenses fiscales en faveur de l'investissement locatif

La situation nationale

Le coût annuel du dispositif :

Le coût annuel est le coût constaté au titre d'une seule année d'imposition. Le coût du dispositif « Scellier » en 2010 était de **80 millions d'euros** (Source : annexe au PLF 2011).

Le coût par génération de logements :

Ce coût correspond au coût total d'une génération de logements, soit l'ensemble des logements construits en une année, pendant toute la période ouvrant droit à la réduction d'impôt. Ainsi, le coût de la génération « Scellier » de logements acquis ou construits en 2009 sera ainsi de **3,9 milliards d'euros à son échéance en 2024**.

Le coût budgétaire des dépenses budgétaires :

En 2010, la dépense fiscale en faveur de l'investissement locatif correspond à **6,4%** de l'enveloppe globale des dépenses fiscales rattachées au programme 135 « développement et amélioration de l'offre de logement » (estimation à **7,8% pour 2011**).

Chaque dispositif a des conséquences de plus ou moins long terme sur le budget. À titre d'exemple, le dispositif Périssol pèsera sur le budget de l'État jusqu'en 2024, le dispositif Borloo jusqu'en 2025 et le dispositif Scellier jusqu'en 2028. **Le coût actuel de la dépense fiscale en faveur de l'investissement locatif neuf est constitué aux deux tiers des dépenses liées à des investissements passés, dont certains dispositifs sont arrivés à échéance**. De la même façon, les logements en cours d'acquisition constituent une nouvelle créance pour l'avenir (Cf. tableau n°7).

Les annexes ⁽⁴⁾ au projet de loi de finances pour 2010 et 2011 chiffrent le coût budgétaire des dépenses fiscales relatives à l'investissement locatif à hauteur de **605 millions d'euros pour 2009 et 740 millions d'euros pour 2010**. Depuis 1984, sept dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif neuf se sont succédés pour un coût annuel passant de **345 millions d'euros à 958 millions d'euros** prévus pour 2011 (Cf. tableau n°6).

La dépense globale est en **augmentation de 22,3% par rapport à 2010**. En 2011, cette dépense est imputable à hauteur de **31,6% (soit 300 millions d'euros)** à la mise en œuvre du Scellier contre seulement **16% (soit 120 millions d'euros)** en 2010. La montée en puissance de la dépense fiscale relative au « Scellier » s'explique par son étalement sur 9 ans après le début de l'avantage fiscal. Le rapport annexé au PLF 2011 précise que la dépense en régime de croisière ne sera atteinte qu'en 2013 (Cf. annexes - chronologie d'une opération d'investissement locatif).

En parallèle, les *comptes du logement 2009* constatent que les dispositifs d'aides à l'investissement locatif (« Périssol », « Besson », « Robien », « Borloo » et « Scellier ») ont représenté un avantage fiscal de **620 millions d'euros en 2009**. Durant cette année marquant la fin du dispositif « Robien » et la mise en place du dispositif « Scellier », la dépense fiscale liée à ces investissements locatifs est en recul de 10% (Cf. tableau n°8). La dépense fiscale prévue

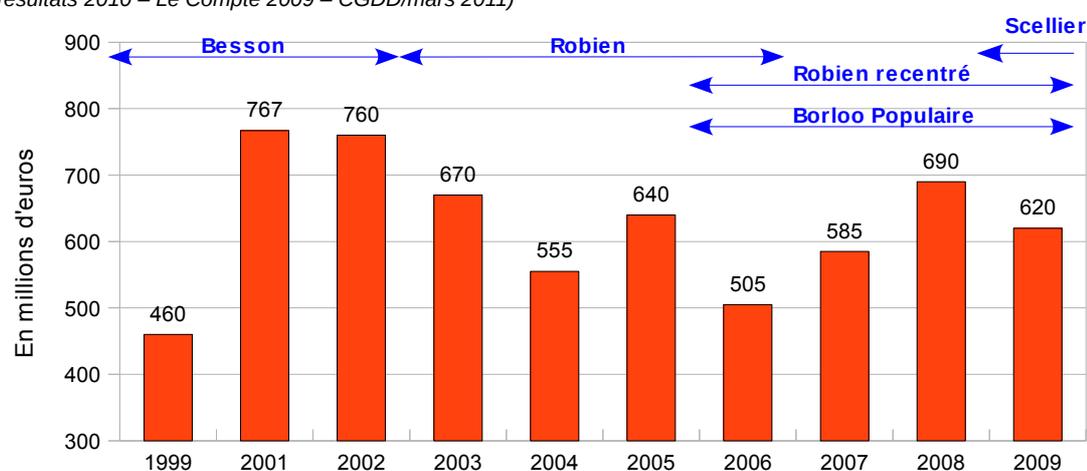
4 : rapports évaluant l'efficacité des dépenses fiscales en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre de logements, annexés aux projets de loi de finances (PLF) pour 2010 et pour 2011

en 2011 avoisine **950 millions d'euros** soit une hausse de près de 50% par rapport à l'année 2009.

Tableau 7: Chiffrage des dépenses fiscales en faveur de l'investissement locatif (source : rapport évaluant l'efficacité des dépenses fiscales en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre de logements annexé au projet de finances pour 2011)

N° de la mesure fiscale	Dépense fiscale chiffrée (en M€) liée aux dispositifs d'investissement locatif :	2008	2009	2010	2011
130204	PERRISOL	50	50	50	50
130209	BESSION neuf	50	30	30	30
130203	BESSION ancien	40	30	20	10
130208	ROBIEN et ROBIEN recentré	380	440	410	400
130215	BORLOO ancien (ANAH)	5	10	15	20
130214	BORLOO populaire	10	30	60	100
130211	ROBIEN ZRR (jusqu'en 2009) et SCPELLIER ZRR (à compter de 2009)	10	15	15	20
110251	SCPELLIER	-	-	80	200
110252	SCPELLIER intermédiaire	-	-	40	100
110258	SCPELLIER Outre-Mer	-	-	2	5
110259	SCPELLIER intermédiaire Outre-Mer	-	-	1	3
110250	Locatif meublé non professionnel	-	-	20	20
TOTAL		545	605	743	958

Tableau 8: Évolution des avantages fiscaux conférés aux producteurs en faveur de l'investissement locatif (source : Compte du logement – Premiers résultats 2010 – Le Compte 2009 – CGDD/mars 2011)



La dépense fiscale par logement

L'annexe au PLF 2011 estime à **35 000 €** par logement la dépense actualisée pour un T3 de 65 m².

Ce chiffre indicatifs est à mettre en perspective avec le montant de la dépense pour un logement « Robien » estimé à **16 000 €**.

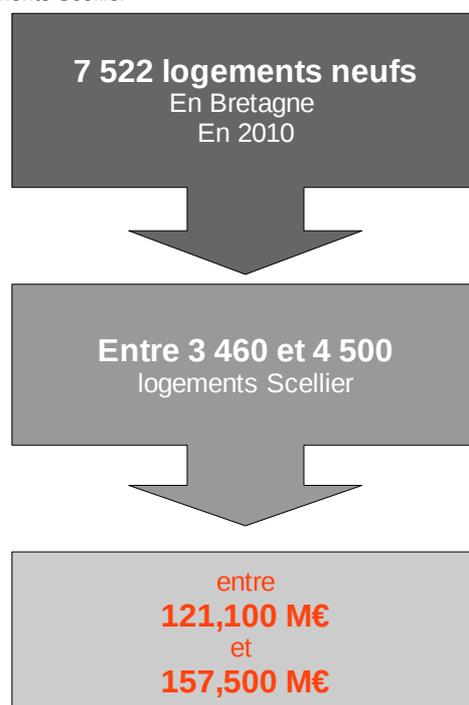
La situation bretonne

Au niveau de la Bretagne, il n'existe pas de données sur le montant de la dépense fiscale des investissements Scellier.

Il est possible d'en faire une approximation sur la base d'une évaluation du nombre de logements bénéficiant du dispositif Scellier en Bretagne en retenant comme référence une dépense fiscale de **35 000 €** par logement.

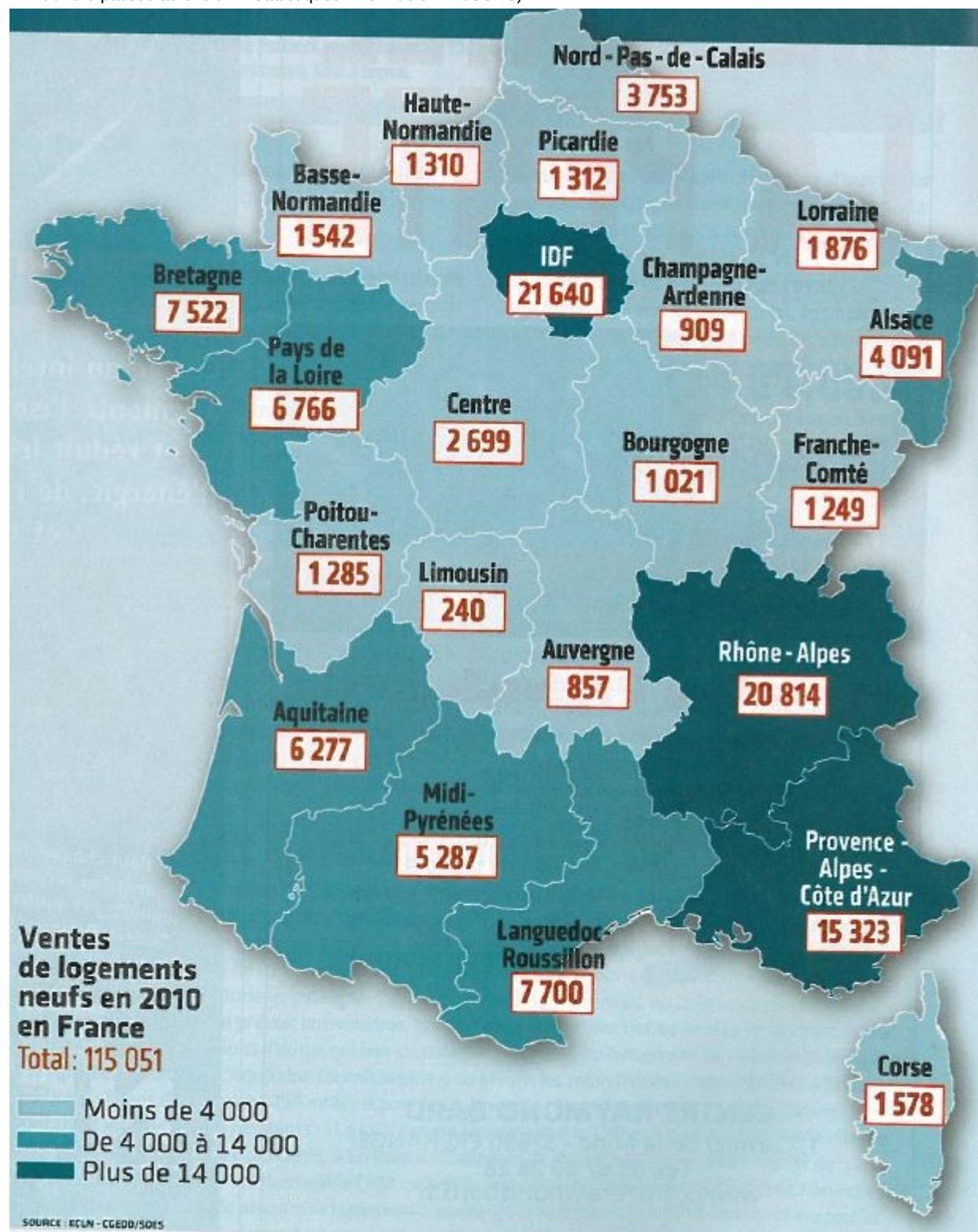
D'après l'observatoire de la FI, 7 522 logements neufs ont été vendus en Bretagne en 2010 (Cf. *Illustration n°4*). Sur ce nombre et en tenant compte des observations régionales précédemment décrites, entre **3 761 et 4 137 de ces logements** auraient été destinés à de l'investissement locatif Scellier (avec ou sans cumul PLS) au cours de l'année 2010.

Illustration 3: Estimation de la dépense fiscale bretonne des logements Scellier



Pour la Bretagne, cela représenterait une dépense fiscale comprise **entre 121 et 145 millions d'euros** pour l'année 2010 (Cf. *illustration n°3*).

Illustration 4: Ventes de logements neufs en France en 2010 (Source : Le Moniteur du 24/06/11- Article : « La promotion immobilière passée au crible » - Statistiques : ECLN/CGEDD/SOES)



4.3 - Évaluation du dispositif

Les évaluations auxquelles la DREAL a eu accès reprennent l'approche par objectif et le bilan coût-avantage.

L'évaluation de l'atteinte de l'objectif fixé par le dispositif Scellier :

- Le rapport parlementaire n°3631 précise que le dispositif a bien rempli le premier objectif poursuivi en relançant très efficacement le marché de l'immobilier neuf. Il a par ailleurs permis dans la plupart des cas d'orienter les investissements vers les zones les plus tendues (zone A) contre 25 et 13% pour les dispositifs Robien et Borloo. Il a permis de diminuer la construction dans les zones les moins tendues (zone B2) et donc le risque d'absence de location, observé pour le dispositif Robien (Cf. *tableau n°9*).
- L'annexe au PLF pour 2011 note pour sa part des retombées importantes engendrées par le supplément de production de logements neufs en termes d'emploi, de croissance économique et de recette fiscale. Cependant, elle pointe son manque d'impact en matière de production de logements à loyers modérés.

Au regard de ces analyses et du constat de la croissance rapide de l'investissement locatif qui a presque doublé après la mise en œuvre du dispositif Scellier (passant de 35 000 logements en 2008 à 68 000 en 2009 puis à 72 450 en 2010), il est possible d'affirmer que l'objectif de développement de l'offre locative et de relance de l'économie a bien été atteint.

L'évaluation selon l'approche coût-avantage :

Les rapports pré-cités mettent en regard les inconvénients du dispositif Scellier et les avantages qui viennent d'être cités. La question du coût du dispositif n'est pas présentée comme l'élément principal à mettre au passif du dispositif.

Il semble que les inquiétudes portent d'abord sur les effets des investissements locatifs très nombreux sur les marchés immobiliers. Le dispositif Scellier favorise directement la détente du marché locatif.

Cependant, la diminution de l'avantage fiscal en 2012 montre que la question du coût du dispositif se pose réellement. Les logements construits ou acquis à partir de 2011 ne peuvent plus bénéficier que d'une réduction d'impôt représentant 13% (puis seulement 9% à partir de 2012) du coût de l'investissement (22% si le logement a le label BBC) au lieu de 25% pendant la période 2009-2010.

Tableau 9: Répartition des logements "Scellier" achetés en 2009 et 2010 (en nombre de logements) (Source : *Secrétariat d'État au Logement*)

Zone	2009	Répartition 2009	2010	Répartition 2010
A	15 500	25 %	19 000	25 %
B1	17 500	35 %	38 000	50 %
B2	20 000	40 %	18 000	25 %
C	–	–	–	–
Ensemble	50 000	100 %	75 000	100 %

–

5 - Conclusion

Au total, l'objectif fixé au dispositif Scellier d'augmenter l'offre locative et de relancer l'économie a bien été atteint au regard de la progression rapide de l'investissement locatif observée en 2009 et 2010.

Toutefois, cette augmentation rapide n'a pas été sans poser des questions tant sur les effets de ce dispositif sur la détente des marchés locatifs locaux que sur le coût de l'avantage accordé aux investisseurs.

Les corrections régulières apportées au dispositif Scellier montrent les difficultés du pilotage du dispositif d'aide à la construction de logements qui repose sur un avantage fiscal.

Cet avantage doit être suffisamment important pour orienter les investissements des ménages vers le développement de l'offre locative. Il doit être réduit rapidement si son succès est trop important notamment en raison du risque de déséquilibre des marchés locatifs locaux et du coût de l'avantage fiscal.

L'instabilité engendrée par les corrections apportées au dispositif est donc inhérente à un avantage fiscal.

La cause de cette instabilité tient sans doute à l'absence de réelle maîtrise de la distribution d'un tel avantage. En effet, contrairement aux prêts soumis à un agrément dont il est possible de maîtriser le nombre (par exemple l'agrément PLS pour les investisseurs privés), l'attribution d'un avantage fiscal est libre (dans la limite du respect des conditions définies dans la Loi de Finances).

La complémentarité entre les avantages d'un dispositif fiscal et ceux d'un mécanisme d'agrément serait donc à rechercher pour optimiser l'investissement des ménages dans l'immobilier locatif.

Annexes

Déduction d'impôt : définition

Possibilité de retrancher certaines sommes d'un montant imposable. Somme déduite du revenu imposable.

Réduction d'impôt : définition

Somme déduite du montant de l'impôt sur le revenu et non du revenu imposable.

Crédit d'impôt : définition

Disposition fiscale permettant aux ménages de déduire de leur impôt sur le revenu une partie des dépenses occasionnées. Si ce crédit d'impôt est supérieur au montant de l'impôt dû, l'excédent est remboursé au ménage. Le crédit d'impôt s'applique pour le calcul de l'impôt qui est dû au titre de l'année de paiement de la dépense par le contribuable.

Amortissement : définition

Les amortissements sont la constatation d'un amoindrissement de la valeur d'un élément d'actif résultant de l'usage, du temps ou de l'évolution des techniques, ou de toutes autre cause. (Source : cours de droit fiscal (Source : Cours de droit fiscal en ligne – Fiche 16 : les amortissements – Définition et régime)

Amortissement : conditions générales de déduction

- *Les biens faisant l'objet d'amortissement* : les biens qui font partie de l'actif immobilisé ou les dépenses qui correspondent à l'acquisition d'immobilisation incorporelles.
- *Base de calcul de l'amortissement* : prix de revient des éléments d'actif.
- *La détermination du taux de l'amortissement* : la loi fiscale qui pose le principe que tout taux est calculé en fonction de la durée normale d'utilisation du bien, est déterminée par les usages (ex : . bâtiments commerciaux : 20 à 50 ans, bâtiments industriels : 20 ans, ...). Mais le terrain (élément d'actif) ne peut faire l'objet d'aucun amortissement : la loi fiscale considère qu'il ne se déprécie pas avec le temps. (Source : Cours de droit fiscal en ligne – Fiche 16 : les amortissements – Définition et régime)

Dépense fiscale : définition

Les dépenses fiscales sont des « provisions du droit fiscal, des réglementations ou des pratiques réduisant ou reportant l'impôt dû pour une petite partie des contribuables par rapport au système fiscal de référence » (Anderson, 2008).

Une dépense fiscale est un manque à gagner pour l'État, tandis que pour le contribuable, il s'agit d'une réduction de l'impôt dû.

Les dépenses fiscales peuvent prendre un certain nombre de formes différentes : *déductions* (montants déduits du revenu de référence pour obtenir la base d'imposition), *exonérations* (montants exclus de la base d'imposition), *réduction de taux* (taux d'imposition réduit appliqué à une catégorie de contribuable ou de

transactions imposables), *report d'impôt* (délai de paiement de l'impôt), *crédits* (montants déduits de l'impôt dû).

Dépense fiscale : méthodologie de calcul

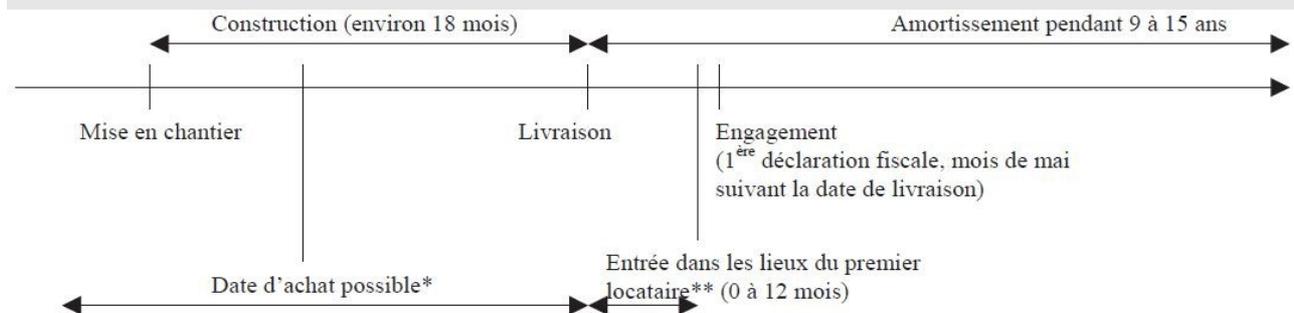
Dans le cadre des projets de loi de finances, la dépense fiscale est calculée comme le produit du nombre de logements entrant dans le cadre du dispositif par la dépense fiscale unitaire estimée par logement.

La dépense fiscale unitaire par logement est calculée comme la différence entre l'imposition d'un logement loué dans le cadre du dispositif considéré, et celle d'un logement loué dans le cadre de la fiscalité de droit commun. Ce calcul nécessite un certain nombre d'hypothèses sur les caractéristiques du logement (prix, loyer), du financement (part de fonds propres, taux d'intérêt, durée du prêt), de l'investisseur (taux marginal d'imposition, existence d'autres revenus fonciers). Il s'agit d'une dépense fiscale brute.

Le rapport « évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif » du Ministère du logement et de la ville propose une approche théorique d'une dépense fiscale nette des effets de premier ordre.

Chronologie d'une opération d'investissement locatif

Le déroulement d'un investissement locatif dans le neuf faisant intervenir un dispositif fiscal d'amortissement ou de réduction d'impôt est montré ci-après :



* L'achat du bien peut intervenir avant, pendant ou après la construction.

**Le délai maximum d'entrée dans les lieux est fixé à 12 mois après la livraison. Passé ce délai, l'avantage fiscal peut être remis en cause.

Un dispositif ne produit donc des effets que deux années plus tard. L'élément pris en compte pour la date de référence diffère selon la source utilisée (base des permis de construire, sources professionnelles, ...). La date de prise en compte de l'engagement fiscal est la date de la première déclaration fiscale de revenu et est postérieure de l'ordre de deux ans à la date de mise en chantier (Cf. *rapport « évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif » – Ministère du logement et de la ville – Février 2008*)

Observatoire de l'immobilier de la FPI :

Celui-ci collecte les données de 16 observatoires régionaux et en extrait des synthèses nationales. L'observatoire de la FPI couvre 75% du marché du logement neuf.

A l'initiative de la chambre régionale bretonne de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), un Observatoire Régional Analytique du Logement (OREAL) publie à intervalles réguliers (trimestriels ou semestriels) l'ensemble des données statistiques illustrant la commercialisation des logements neufs en Bretagne. (mise sur le marché en quantité, typologie, prix, taux d'écoulement, ...). L'observatoire couvre 95% de la production bretonne.

Actuellement l'activité immobilière est suivie sur les pays de Rennes, Saint-Malo, Vannes et Lorient. Le Pays de Brest sera intégré au second semestre 2011. Sont aussi suivis les territoires de Rennes et sa périphérie.

La prestation est sous traitée à ADEQUATION, institut d'observation des marchés immobiliers. Les publications sont accessibles aux seuls adhérents à la FPI.

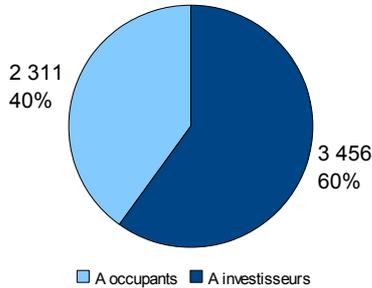
**Fiches synthétiques d'analyse des données de l'Observatoire
OREAL Bretagne :**

Total périmètre OREAL Bretagne

(Réservations exprimées en nombre de logements)

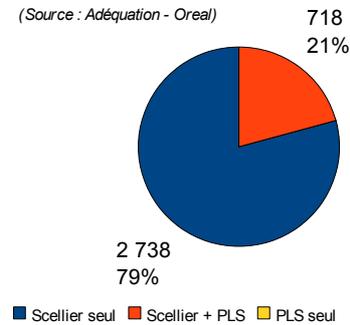
Réservations nettes en 2010

(Source : Adéquation - Oreal)

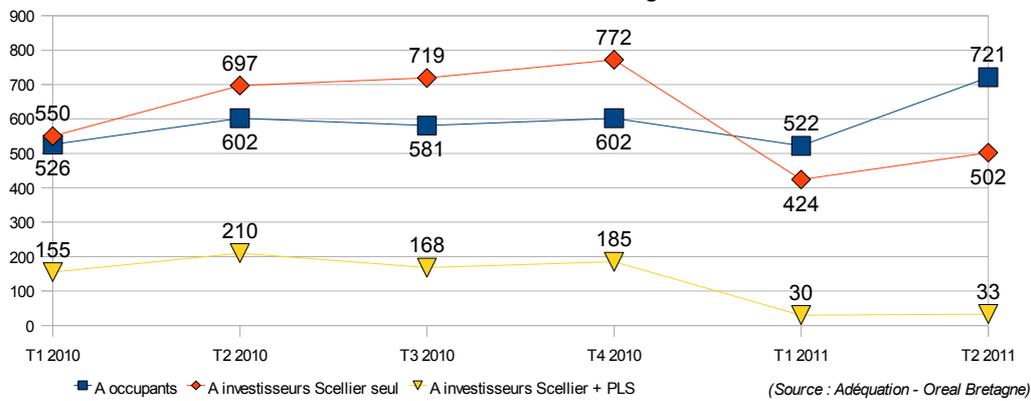


Typologie des réservations nettes à investisseurs en 2010

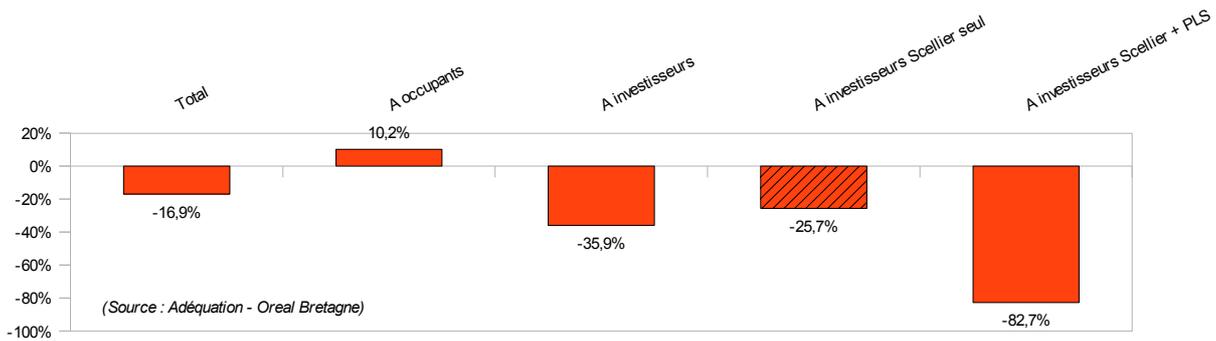
(Source : Adéquation - Oreal)



Évolution des réservations nettes de logements neufs



Évolution des réservations nettes de logements neufs entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011



Périmètre OREAL Bretagne

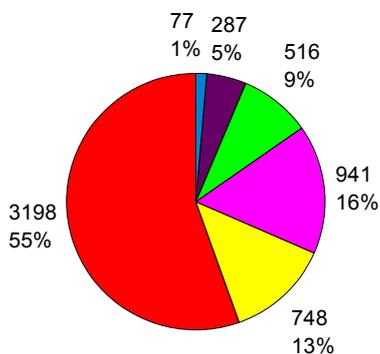
Territoires couverts par :

- Scot du Pays de Rennes
- Scot du Pays de Saint-Malo
- Scot du Pays de Lorient
- Scot des Pays de vannes et d'Auray
- Scot du Pays de Brest
- Scot du Pays de Quimper

Le taux de représentativité du périmètre OREAL Bretagne est de 76,7%.

Comparaison entre territoires

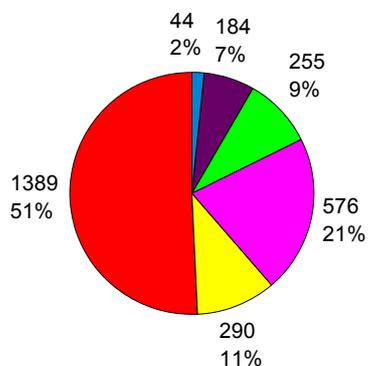
(Réservations exprimées en nombre de logements)



Réservations nettes 2010

- Scot Pays de Rennes
- Scot Pays de St-Malo
- Scot Pays de Vannes et Auray
- Scot Pays de Lorient
- Scot Pays de Brest
- Scot Pays de Quimper

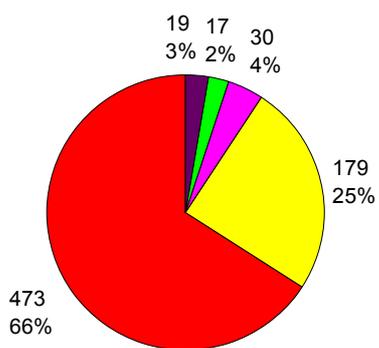
(Source : Adéquation - Oreal)



Réservations nettes à investisseurs Scellier seul 2010

- Scot Pays de Rennes
- Scot Pays de St-Malo
- Scot Pays de Vannes et Auray
- Scot Pays de Lorient
- Scot Pays de Brest
- Scot Pays de Quimper

(Source : Adéquation - Oreal)



Réservations nettes à investisseurs Scellier + PLS 2010

- Scot Pays de Rennes
- Scot Pays de St-Malo
- Scot Pays de Vannes et Auray
- Scot Pays de Lorient
- Scot Pays de Brest
- Scot Pays de Quimper

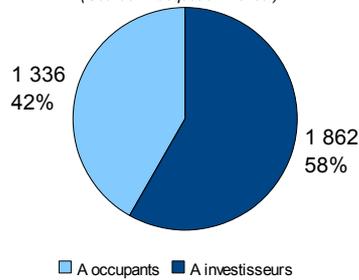
(Source : Adéquation - Oreal)

Territoire du Scot du Pays de Rennes

(Réservations exprimées en nombre de logements)

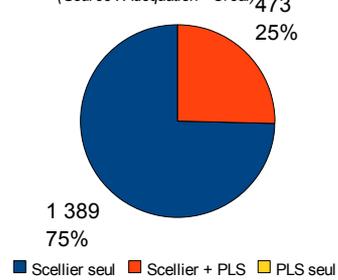
Réservations nettes en 2010

(Source : Adéquation - Oreal)

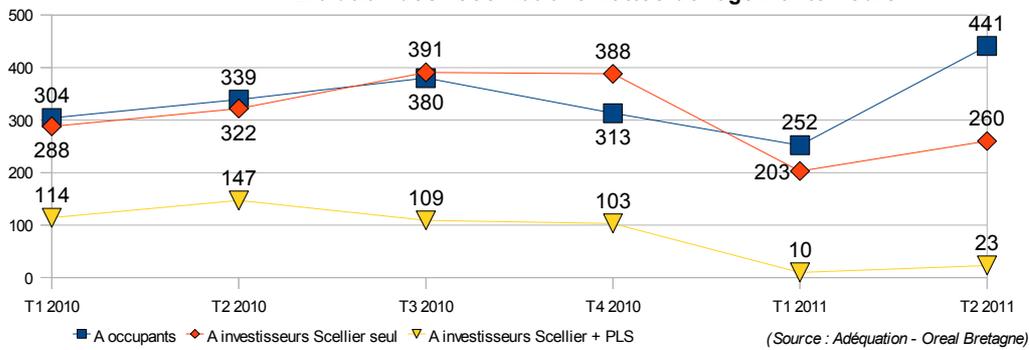


Typologie des réservations nettes à investisseurs en 2010

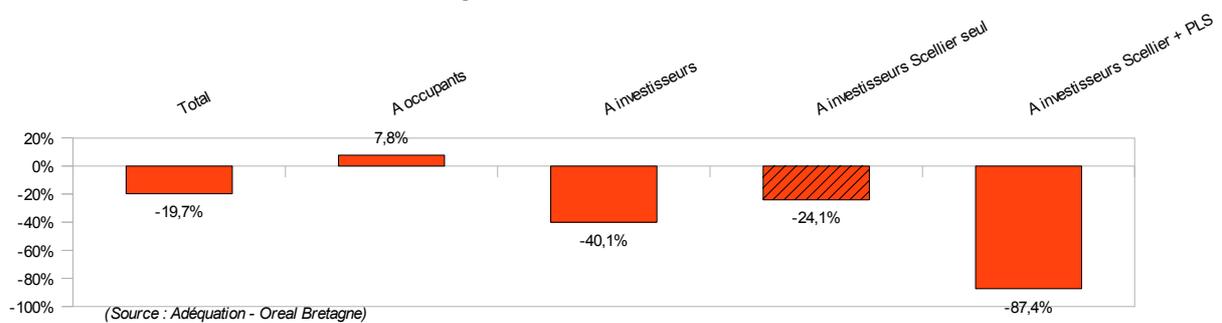
(Source : Adéquation - Oreal)



Évolution des réservations nettes de logements neufs



Évolution des réservations nettes de logements neufs entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011



Territoire couvert par le Scot du Pays de Rennes

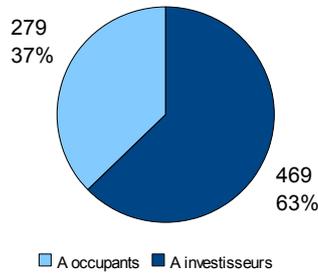


Territoire du Scot du Pays de Saint-Malo

(Réservations exprimées en nombre de logements)

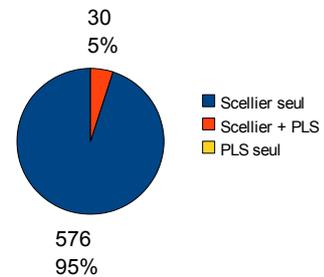
Réservations nettes en 2010

(Source : Adéquation - Oreal)

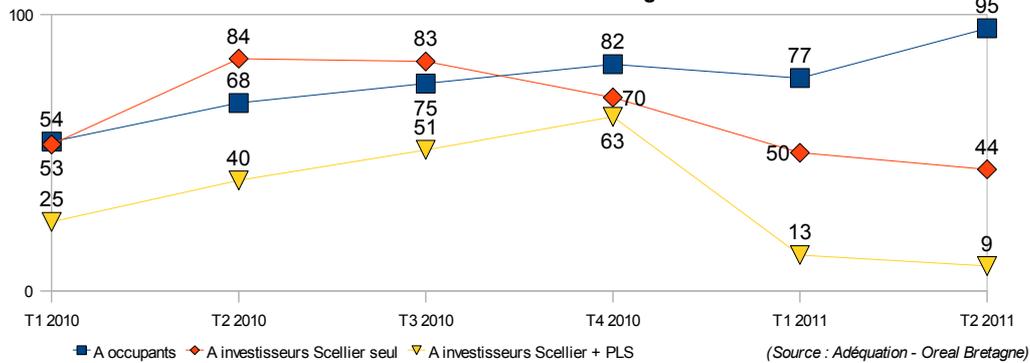


Typologie des réservations nettes à investisseurs en 2010

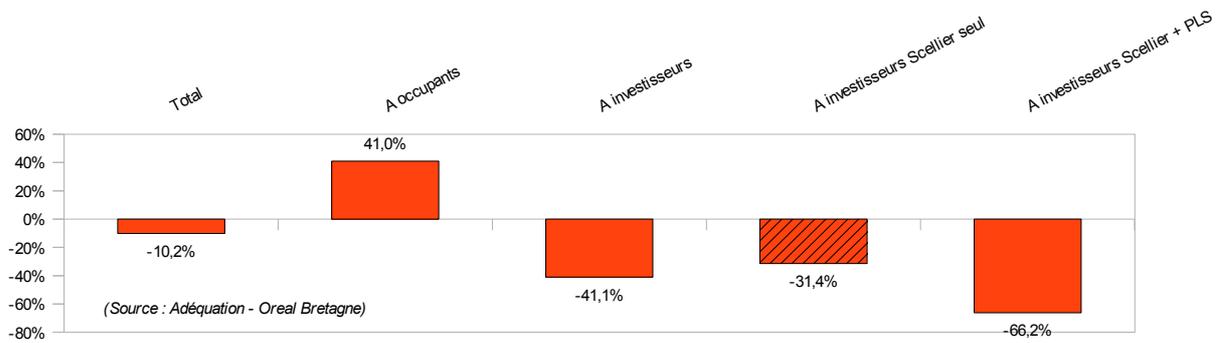
(Source : Adéquation - Oreal)



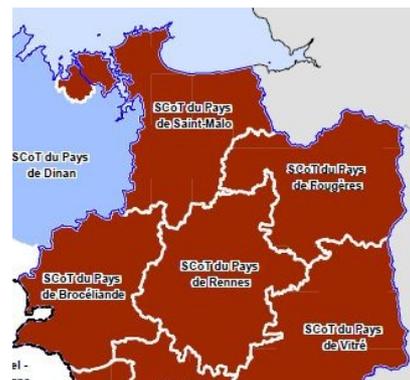
Évolution des réservations nettes de logements neufs



Évolution des réservations nettes de logements neufs entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011



Territoire couvert par le Scot du Pays de Saint-Malo

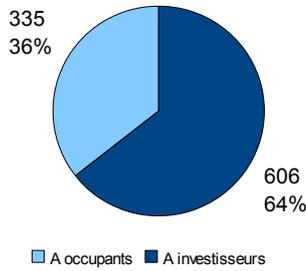


Territoire des Scot des Pays de Vannes et d'Auray

(Réservations exprimées en nombre de logements)

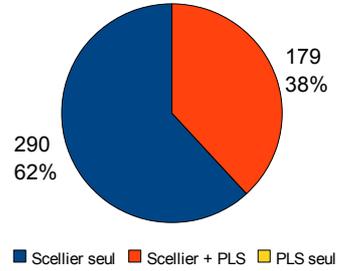
Réservations nettes en 2010

(Source : Adéquation - Oreal)

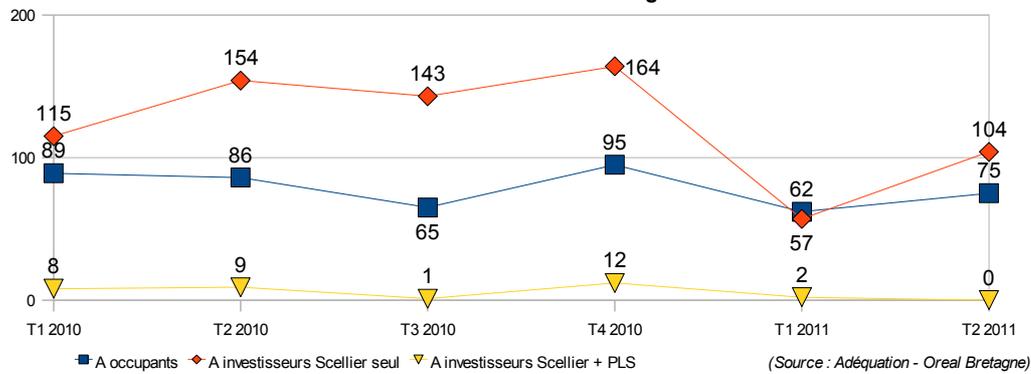


Typologie des réservations nettes à investisseurs en 2010

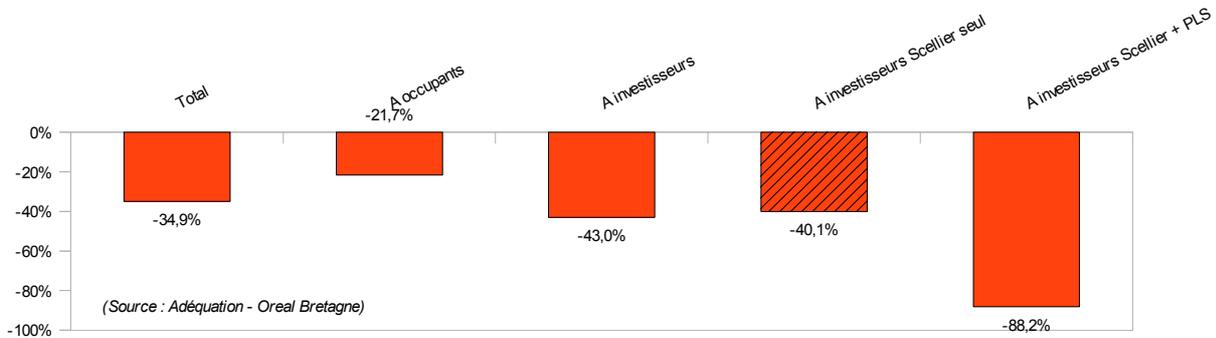
(Source : Adéquation - Oreal)



Évolution des réservations nettes de logements neufs



Évolution des réservations nettes de logements neufs entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011



Territoire couvert par les Scot des Pays de Vannes et d'Auray

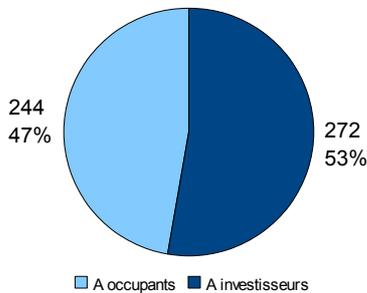


Territoire du Scot du Pays de Lorient

(Réservations exprimées en nombre de logements)

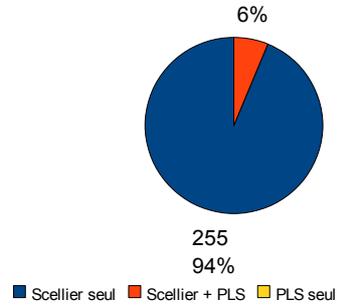
Réservations nettes en 2010

(Source : Adéquation - Oreal)

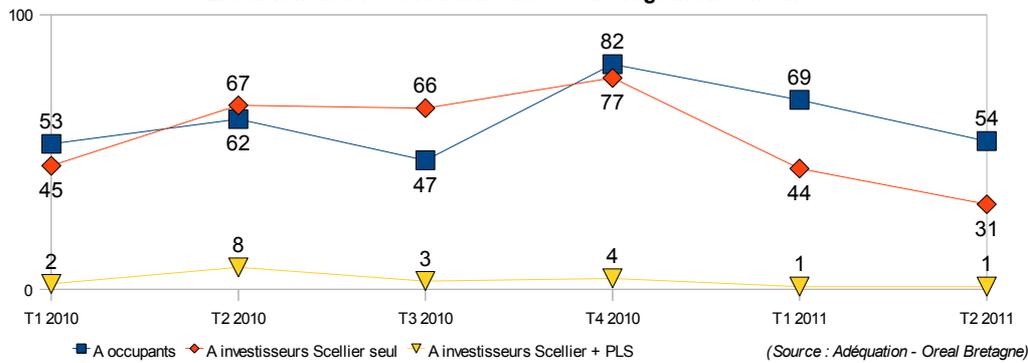


Typologie des réservations nettes à investisseurs en 2010

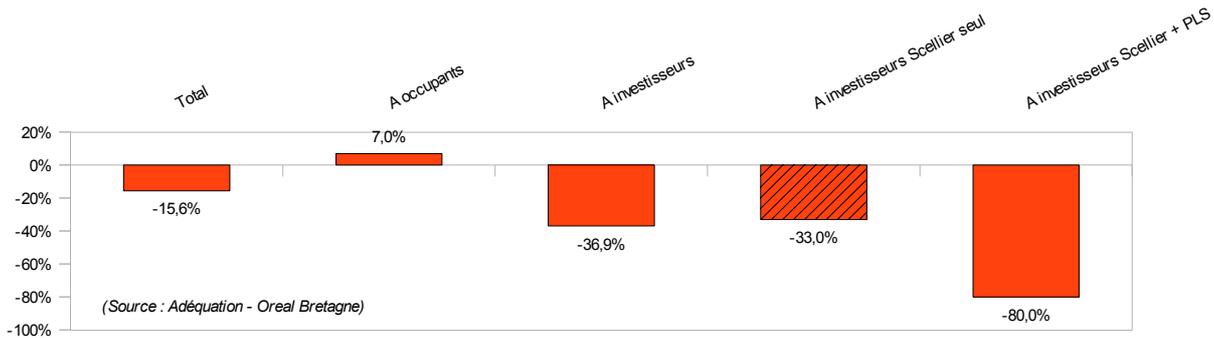
(Source : Adéquation - Oreal)



Évolution des réservations nettes de logements neufs



Évolution des réservations nettes de logements neufs entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011



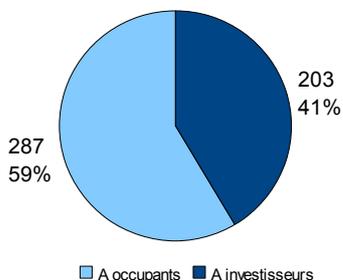
Territoire couvert par le Scot du Pays de Lorient



Territoire du Scot du Pays de Brest (Réservations exprimées en nombre de logements)

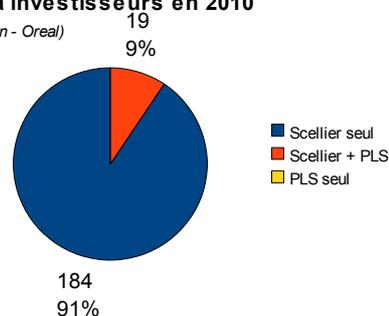
Réservations nettes en 2010

(Source : Adéquation - Oreal)

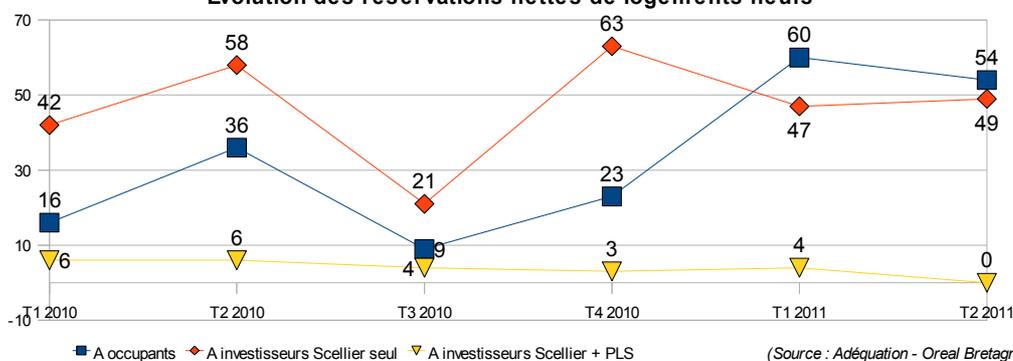


Typologie des réservations nettes à investisseurs en 2010

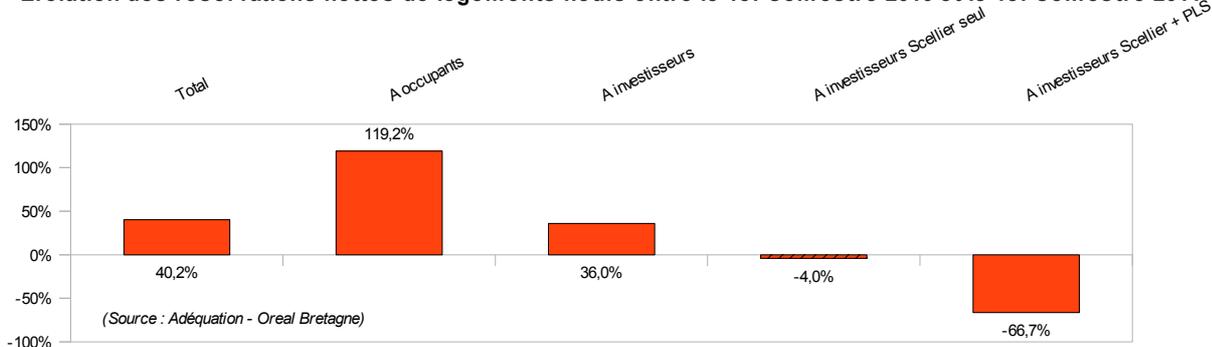
(Source : Adéquation - Oreal)



Évolution des réservations nettes de logements neufs



Évolution des réservations nettes de logements neufs entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011



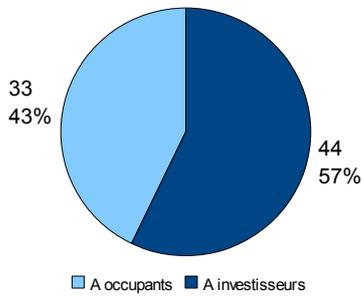
Territoire couvert par le Scot du Pays de Brest



Territoire du Scot du Pays de Quimper (Réservations exprimées en nombre de logements)

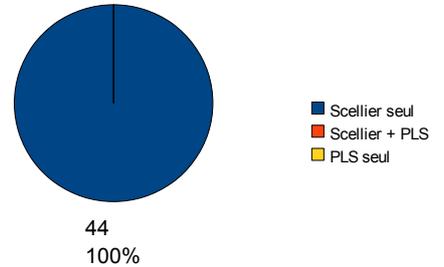
Réservations nettes en 2010

(Source : Adéquation - Oreal)

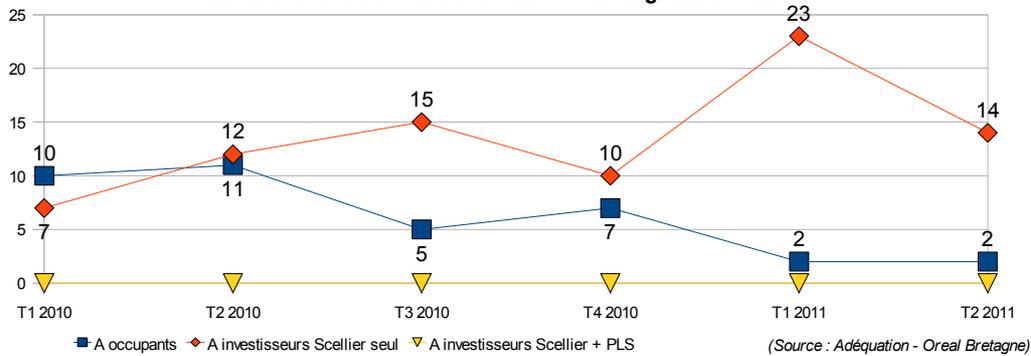


Typologie des réservations nettes à investisseurs en 2010

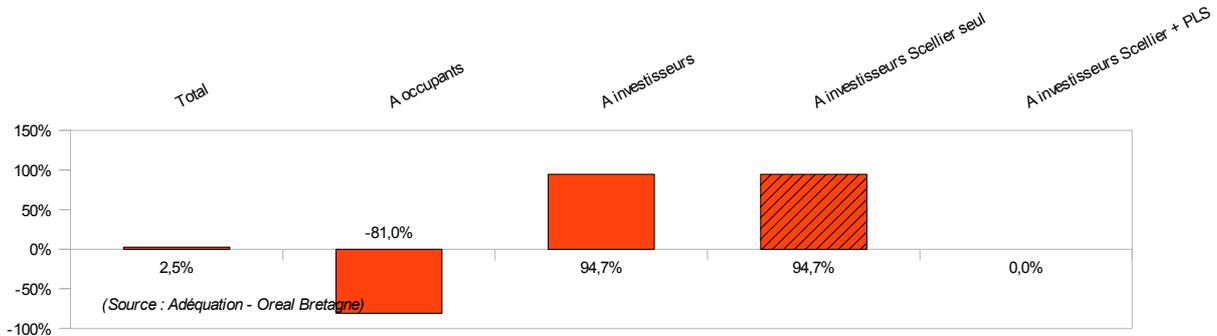
(Source : Adéquation - Oreal)



Évolution des réservations nettes de logements neufs



Évolution des réservations nettes de logements neufs entre le 1er semestre 2010 et le 1er semestre 2011



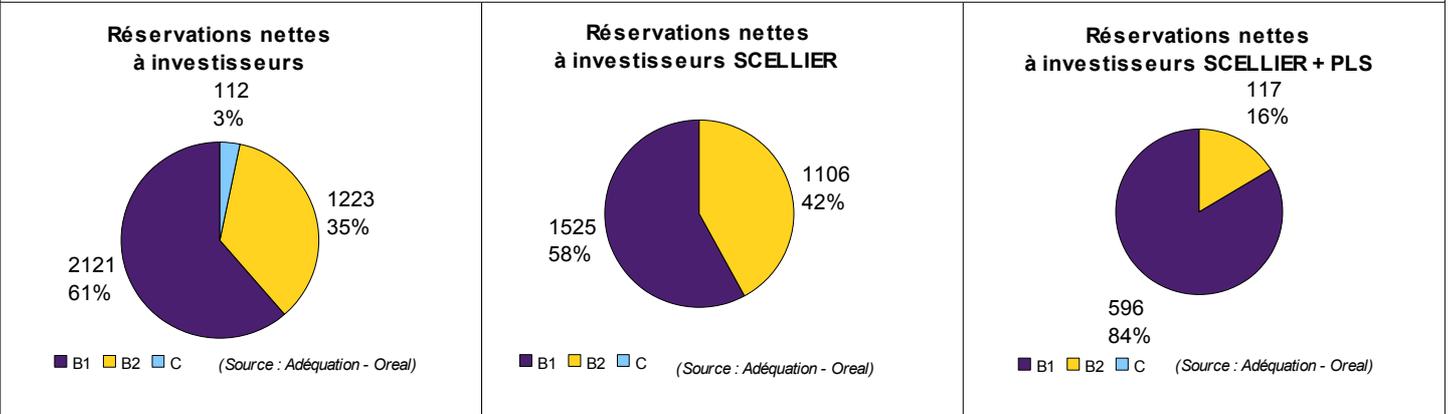
Territoire couvert par le Scot du Pays de Quimper (Scot de l'Odet)



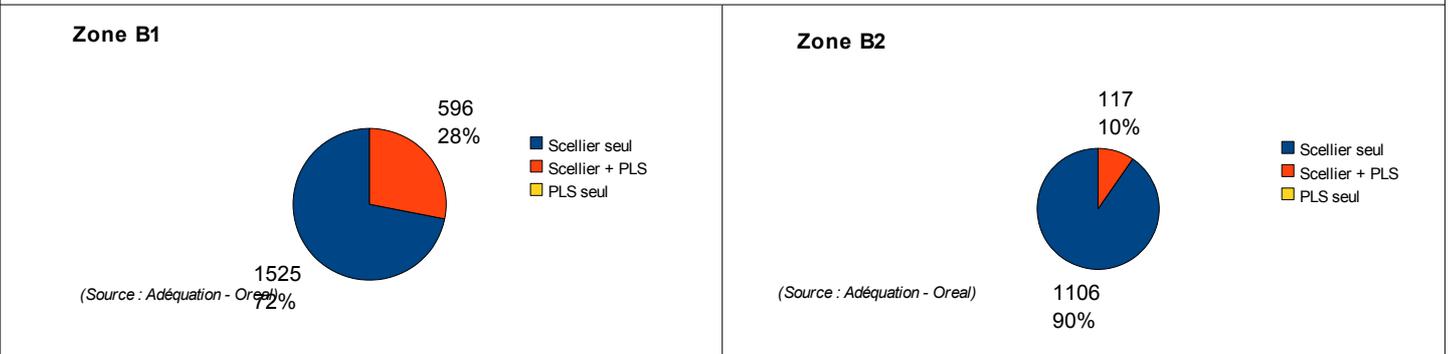
Analyse selon la répartition du zonage B1, B2 et C

(Réservations exprimées en nombre de logements – Périmètre OREAL Bretagne)

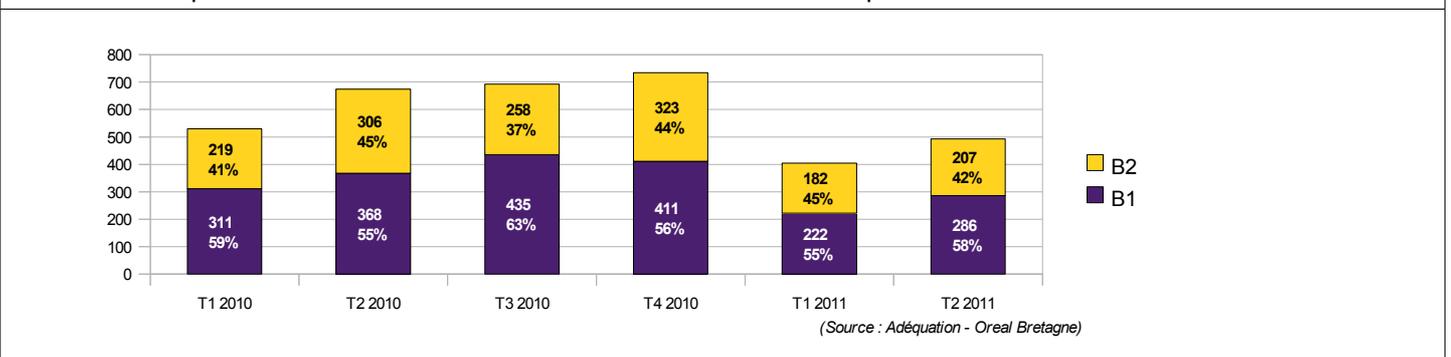
Répartition des réservations nettes à investisseurs selon le zonage B1, B2 C en 2010 en Bretagne



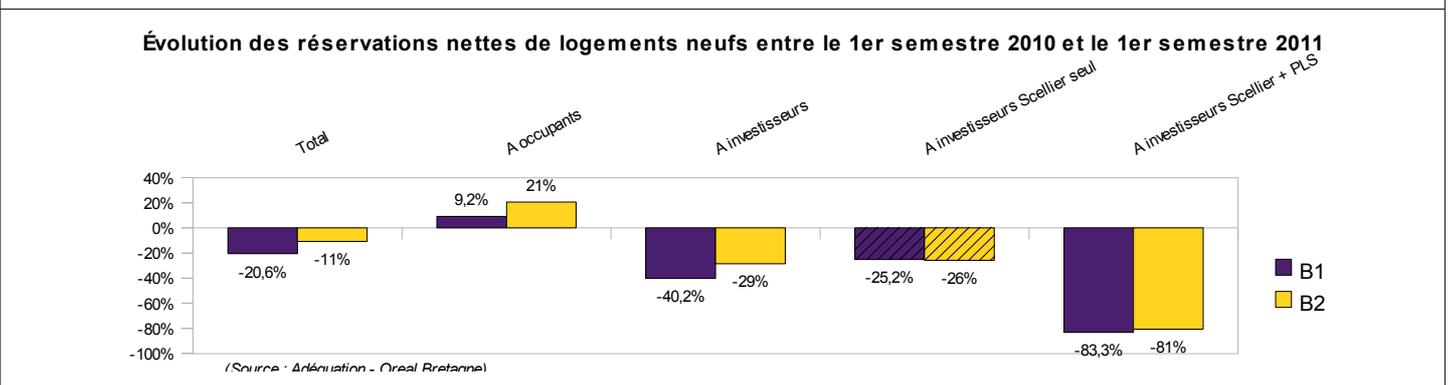
Typologie des réservations nettes à investisseurs par zone B1 et B2



Évolution de la part des réservations nettes à investisseurs Scellier seul par zone B1 et B2



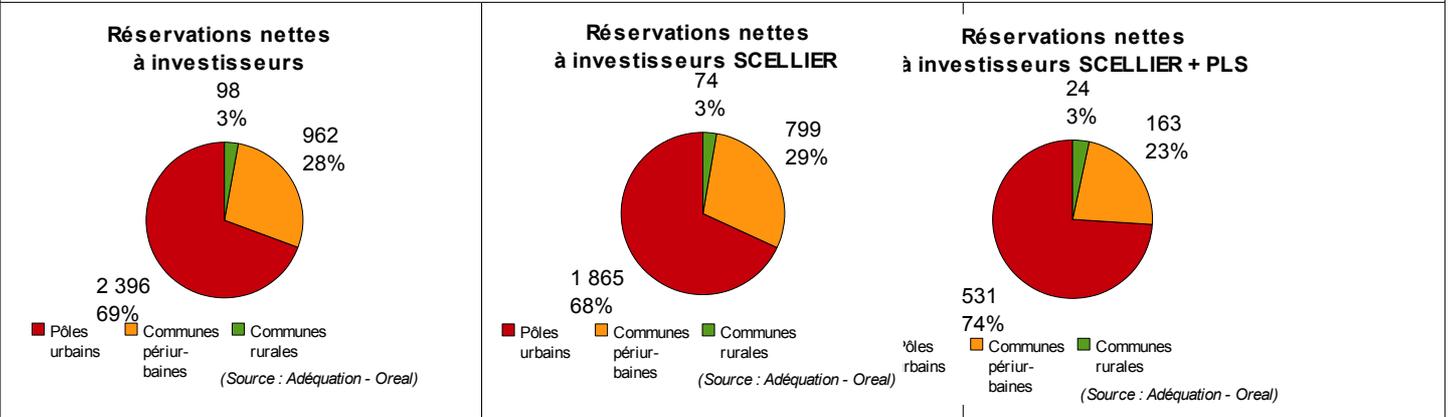
Évolution des réservations nettes entre le 1^{er} semestre 2010 et le 1^{er} semestre 2011



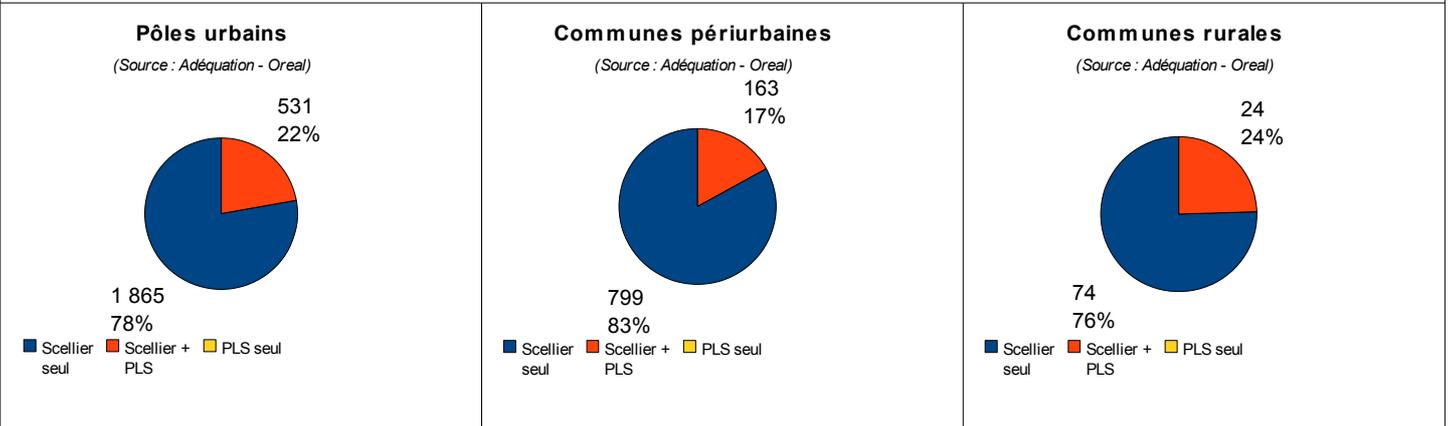
Analyse selon le type de territoires au sens de l'INSEE

(Réservations exprimées en nombre de logements – Périmètre OREAL Bretagne)

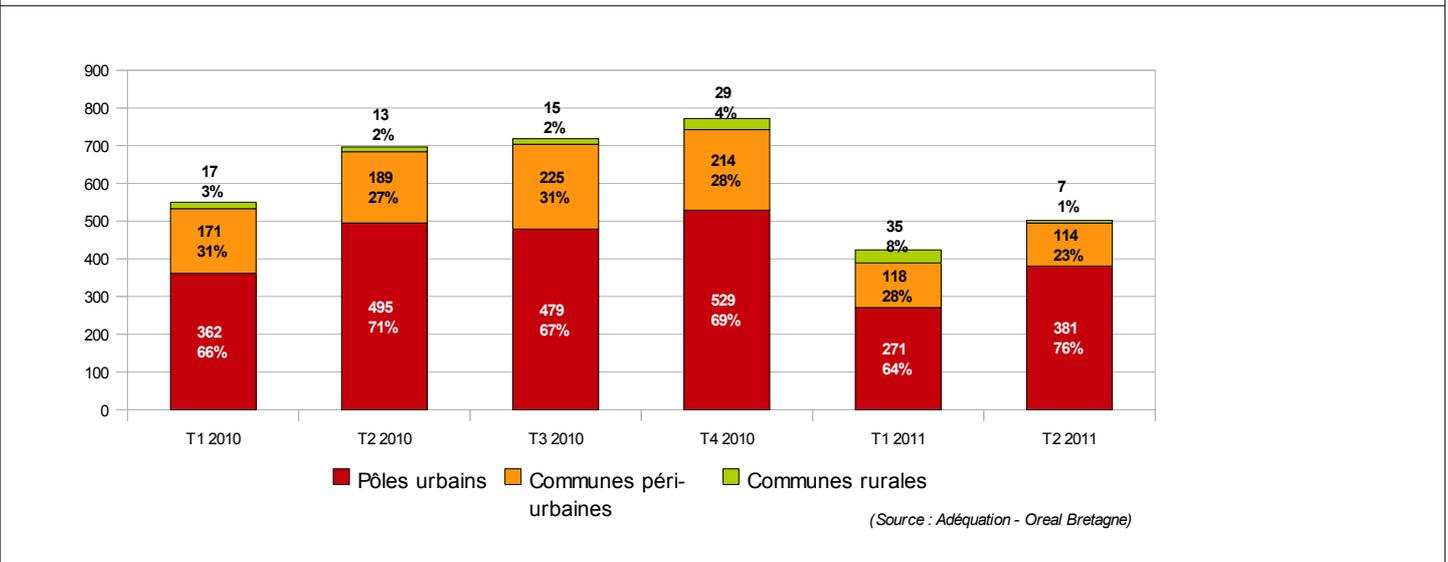
Répartition des réservations nettes à investisseurs selon le type de territoires en 2010 en Bretagne



Typologie des réservations nettes à investisseurs par type de territoires



Évolution de la part des réservations nettes à investisseurs Scellier seul par type de territoires



Prix au m² habitable hors parking des réservations nettes de logements collectifs

Total du périmètre Oreal Bretagne

Prix/m ² réservations	2010/T1	2010/T2	2010/T3	2010/T4	2011/T1	2011/T2
Occupant TVA 19,6%	2 738 €/m ²	2 801 €/m ²	2 764 €/m ²	2 934 €/m ²	2 808 €/m ²	3 096 €/m ²
Occupant TVA 5,5%	1 904 €/m ²	1 943 €/m ²	1 787 €/m ²	1 893 €/m ²	1 837 €/m ²	1 914 €/m ²
Scellier TVA 19,6%	2 796 €/m ²	2 847 €/m ²	2 810 €/m ²	2 844 €/m ²	2 944 €/m ²	3 088 €/m ²
PLS TVA 5,5%	2 317 €/m ²	2 365 €/m ²	2 603 €/m ²	2 519 €/m ²	2 611 €/m ²	2 440 €/m ²

CA réservations	2010/T1	2010/T2	2010/T3	2010/T4	2011/T1	2011/T2
Occupant TVA 19,6%	57 903 620 €	63 279 388 €	56 272 665 €	68 379 475 €	60 741 765 €	92 567 355 €
Occupant TVA 5,5%	12 436 176 €	13 664 186 €	17 885 106 €	18 802 079 €	11 475 587 €	13 104 348 €
Scellier TVA 19,6%	77 641 195 €	96 814 148 €	99 127 398 €	109 545 372 €	60 282 826 €	72 560 245 €
PLS TVA 5,5%	18 334 633 €	26 466 294 €	22 989 949 €	21 940 484 €	6 106 250 €	10 466 709 €

Shab réservations	2010/T1	2010/T2	2010/T3	2010/T4	2011/T1	2011/T2
Occupant TVA 19,6%	21 149 m ²	22 592 m ²	20 357 m ²	23 303 m ²	21 633 m ²	29 901 m ²
Occupant TVA 5,5%	6 531 m ²	7 031 m ²	10 010 m ²	9 934 m ²	6 247 m ²	6 846 m ²
Scellier TVA 19,6%	27 768 m ²	34 001 m ²	35 280 m ²	38 520 m ²	20 480 m ²	23 496 m ²
PLS TVA 5,5%	7 914 m ²	11 190 m ²	8 834 m ²	8 710 m ²	2 338 m ²	4 289 m ²

Source : Adequation - Oreal Bretagne

Répartition typologique, shab et prix unitaire moyen des réservations nettes de logements collectifs suivant la destination

Total de l'année 2010 et du 1er semestre 2011 sur l'ensemble du périmètre Oreal Bretagne

Répartition	Occupant TVA 19,6%	Occupant TVA 5,5%	Scellier TVA 19,6%	PLS TVA 5,5%
Studio	2,3%	0,4%	10,5%	4,0%
T2	23,4%	28,2%	53,0%	35,8%
T3	47,9%	47,2%	31,2%	47,9%
T4	21,2%	20,7%	4,6%	11,1%
T5 et +	5,1%	3,6%	0,6%	1,2%

Shab	Occupant TVA 19,6%	Occupant TVA 5,5%	Scellier TVA 19,6%	PLS TVA 5,5%
Studio	33 m ²	35 m ²	30 m ²	34 m ²
T2	46 m ²	47 m ²	45 m ²	46 m ²
T3	65 m ²	65 m ²	64 m ²	65 m ²
T4	84 m ²	81 m ²	83 m ²	81 m ²
T5 et +	112 m ²	103 m ²	105 m ²	101 m ²

Prix unitaire	Occupant TVA 19,6%	Occupant TVA 5,5%	Scellier TVA 19,6%	PLS TVA 5,5%
Studio	119 071 €	68 083 €	102 900 €	94 263 €
T2	134 813 €	91 484 €	131 550 €	115 721 €
T3	179 334 €	122 817 €	174 446 €	157 435 €
T4	242 299 €	147 745 €	238 331 €	196 065 €
T5 et +	378 421 €	185 386 €	351 905 €	264 891 €

Prix/m ²	Occupant TVA 19,6%	Occupant TVA 5,5%	Scellier TVA 19,6%	PLS TVA 5,5%
Studio	3 664 €/m ²	1 927 €/m ²	3 465 €/m ²	2 803 €/m ²
T2	2 916 €/m ²	1 946 €/m ²	2 898 €/m ²	2 515 €/m ²
T3	2 741 €/m ²	1 883 €/m ²	2 738 €/m ²	2 416 €/m ²
T4	2 881 €/m ²	1 818 €/m ²	2 859 €/m ²	2 416 €/m ²
T5 et +	3 387 €/m ²	1 809 €/m ²	3 356 €/m ²	2 616 €/m ²

Source : Adequation - Oreal Bretagne

Réservations	Occupant TVA 19,6%	Occupant TVA 5,5%	Scellier TVA 19,6%	PLS TVA 5,5%
Studio	49	3	367	29
T2	489	203	1845	261
T3	1002	340	1087	350
T4	444	149	160	81
T5 et +	106	26	22	9
Total	2090	721	3481	730

Shab	Occupant TVA 19,6%	Occupant TVA 5,5%	Scellier TVA 19,6%	PLS TVA 5,5%
Studio	1 593 m ²	106 m ²	10 899 m ²	975 m ²
T2	22 611 m ²	9 544 m ²	83 742 m ²	12 009 m ²
T3	65 547 m ²	22 177 m ²	69 255 m ²	22 807 m ²
T4	37 341 m ²	12 108 m ²	13 340 m ²	6 573 m ²
T5 et +	11 844 m ²	2 665 m ²	2 307 m ²	911 m ²
Total	138 935 m ²	46 600 m ²	179 543 m ²	43 275 m ²

CA	Occupant TVA 19,6%	Occupant TVA 5,5%	Scellier TVA 19,6%	PLS TVA 5,5%
Studio	5 834 488 €	204 250 €	37 764 227 €	2 733 633 €
T2	65 923 447 €	18 571 333 €	242 708 992 €	30 203 280 €
T3	179 693 146 €	41 757 901 €	189 623 094 €	55 102 135 €
T4	107 580 610 €	22 013 958 €	38 132 951 €	15 881 252 €
T5 et +	40 112 577 €	4 820 040 €	7 741 920 €	2 384 019 €
Total	399 144 268 €	87 367 482 €	515 971 184 €	106 304 319 €

Bibliographie

Titre de la publication	Auteur	Année de publication	Lien internet
Références réglementaires et législatives, rapports parlementaires, ...			
CGI - 19° decies : Réduction d'impôt accordée au titre des investissements locatifs	État	2011	http://droit.org/code/general_impots/#sectionLEGISCTA000022508683
Décret n°2011-520 du 13 mai 2011 pris pour l'application de l'article 105 de la loi n°2010-1657 du 29 décembre 2010 de finances pour 2011	État	2011	http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023995355&dateTexte=&categorieLien=id
Comptes du logement – Premiers résultats 2010/Le compte 2009	CGDD/SOeS	2010	http://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=589
Rapport d'information de l'Assemblée nationale n°1088 sur l'évaluation des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif	Assemblée Nationale	2008	http://www.assemblee-nationale.fr/13/pdf/rap-info/i1088.pdf
Rapport d'information de l'Assemblée nationale n°3661 sur l'application des mesures fiscales contenues dans les lois de finances	Assemblée Nationale	2011	http://www.assemblee-nationale.fr/13/rap-info/i3631.asp
Projet annuel de performances – Annexe au projet de loi de finances pour 2010 – Ville et Logement	Ministère du Budget	2010	http://www.performance-publique.gouv.fr/farandole/2010/pap/pdf/PAP2010_BG_Ville_logement.pdf
Annexe au PLF pour 2010 – Rapport évaluant l'efficacité des dépenses fiscales en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre de logements	Ministère du Budget	2010	http://www.performance-publique.gouv.fr/farandole/2010/pap/pdf/Jaune2010logement.pdf
Annexe au PLF pour 2011 – Rapport évaluant l'efficacité des dépenses fiscales en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre de logements	Ministère du Budget	2011	http://www.performance-publique.budget.gouv.fr/farandole/2011/pap/pdf/Jaune2011_depenses_fiscales_logement.pdf
Bulletin officiel des impôts n°52 du 15 mai 2009 5 B-17-09	Ministère du Budget	2009	http://www11.minefi.gouv.fr/boi/boi2009/5fppub/textes/5b1709/5b1709.pdf
L'actualité 2011 du logement : fiscalité - financement	ADIL 29	2011	http://www.adil.org/29/
Tableau comparatif des différents dispositifs fiscaux (année 2011)	ANIL	2011	http://www.anil.org/fr/profil/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/comparaison-des-dispositifs-fiscaux/index.html
Fiche 16 : Cours de droit fiscal – Les amortissements – Définition et régime	Cours de droit en ligne	2011	http://cours-de-droit.over-blog.com/article-4764029.html
Études, publications			
Une comparaison entre loyers de marché et loyers plafonds Scellier	ADIL Hérault	2010	http://www.anil.org/fr/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/etudes-et-eclairages-2011/investissement-locatif-comparaison-entre-loyers-de-marche-et-loyers-plafonds-scellier-dans-l-herault/index.html
L'impact de l'investissement en logement neufs sur les marchés locatifs	J. Bosvieux ANIL	2008	http://www.anil.org/fr/publications-et-etudes/etudes-et-eclairages/2008/l-impact-de-l-investissement-en-logements-neufs-sur-les-marches-locatifs/index.html
Évaluation du dispositif De Robien en Bretagne	Cellule économique de Bretagne	2005	http://www.cellule-eco-bretagne.asso.fr/Data/PDF/Public/EE/DeRobien.pdf
Impact de l'investissement locatif neuf sur le marché locatif et les transactions dans le Finistère	ADIL29 ADEUPa	2008	http://www.adil.org/29/Docadil/Etudes/etude_investissement.pdf
Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif	DGUHC	2008	http://www.dguhc-logement.fr/infolog/filog/rapport_eval_investloc_200802.pdf
Les dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif – Les zones éligibles au dispositif de la Loi «scellier»	DREAL Pays de Loire	2010	http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_dispositif_scellier_cle2f3e19.pdf
L'investissement locatif privé en Ile-de-France : essai d'évaluation	ADIL 75	2008	http://www.adil75.org/pdf/note%20de%20synthese%20etude%20investisseurs%20EN%20LIGNE.pdf

Observatoire du parc locatif privé – Les loyers du parc privé dans le Morbihan en 2009	ADIL 56	2010	http://www.adil.org/56/images/a/pdf/RapportLoyer09Morbihan.pdf
Le marché locatif en Côtes d'Armor – Diagnostic, prix et tendance	ADIL 22	2010	http://www.adil22.org/fileadmin/Sites/ADIL_22/pdf/Etude_marche_locatif_2010.pdf
Le marché locatif en Ille-et-Vilaine	ADIL 35	2010	http://www.adil35.org/inclure.php?cible=http://www.adil35.org/images/a/pdf/Note2010Loyers352009c.pdf
Les dépenses fiscales dans les Pays de l'OCDE	OCDE	2010	http://excerpts.numilog.com/books/9789264076914.pdf
L'investissement locatif et le dispositif « De Robien » en Rhône Alpes	DRE Rhône Alpes	2008	http://www.orhl.org/IMG/pdf/tude_dispo_DE_ROBIEN_en_RA_partie_1.pdf
L'investissement locatif : A qui profite le dispositif Robien – Propos liminaires : l'investissement locatif en Ille-et-Vilaine	ANIL	2005	http://www.adil.org/35//acrobat/ADIL%20Impact%20du%20Robien.pdf
ANIL Habitat Actualité – Investissement locatif : la réduction d'impôt plus favorable que l'amortissement	ANIL	2008	http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Etudes/2008/reduction_impots.pdf
L'impact du logement « De Robien » en Basse-Normandie	DRE Basse-Normandie	2007	
Articles, dossiers de presse, communiqués, ...			
Communiqué de presse : le dispositif « Scellier » répond à une demande locative ciblée	Cabinet du Secrétaire d'Etat au logement	2009	http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/spipwwwmedad/pdf/communique_dispositif_scellier_cle748ba4.pdf
Dossier de presse « Dispositif Scellier : l'évolution des plafonds de loyers – Délivrance d'agrément en zone C »	MEEDDM	2010	http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier_de_Presse_Plafonds_Scellier.pdf
Article « le Scellier dans le viseur de l'union européenne »	M.RAIMBAULT Le Moniteur	2011	http://www.lemoniteur.fr/145-logement/article/actualite/846415-logement-le-scellier-dans-le-viseur-de-l-union-europeenne
Article « Nantes : les investisseurs toujours à la conquête de l'Ouest ? »	Promotion immobilière	2011	
Article « Logements neufs : coup de frein sur les achats en Scellier »	L'Expansion	2011	http://lexpansion.lexpress.fr/
Les tendances du marché du logement en 2011	PROMOGIM	2011	http://www.lesechos.fr/medias/2011/05/24/167824_0201393491195_print.pdf
Observatoire de la FPI – Les chiffres du logement neuf au 1er trimestre 2011	FPI	2011	http://www.fpi-france.fr/Upload/Communique115.pdf

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergie et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**

DREAL Bretagne

10 rue Maurice Fabre
CS 96515
35065 Rennes cedex
Tél. : 02 99 33 45 55

www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr