

11

2010

R EPÈRES

CONSTRUIRE

« PÉRISSOL, BESSON, ROBIEN...

Que sont devenus les logements locatifs neufs ? »

UNE EXPLOITATION CONJOINTE DE FILOCOM

ET DE LA BASE DE LOYERS DE L'OLAP



AUTEURS

GENEVIÈVE PRANDI,

GAËLLE COZ,

**OBSERVATOIRE
DES LOYERS
DE LA
RÉGION PARISIENNE**



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT





INTRODUCTION

Les données, notamment chiffrées, permettant l'évaluation de l'efficacité des dispositifs d'aide à l'investissement locatif sont particulièrement peu nombreuses. En effet, si les statistiques de la construction neuve fournissent une mesure correcte du nombre de logements construits pour les investisseurs, nombre de questions reste sans réponse précise parmi lesquelles :

- les investisseurs locatifs augmentent-ils durablement l'offre locative privée ?
- la rentabilité annoncée par les promoteurs aux investisseurs se vérifie-t-elle ?
- les plafonds de loyer ont-ils un effet modérateur sur le niveau des loyers dans les zones tendues ?

La présente étude tente d'apporter des réponses, au moins partielles, à ces questions.

La 1^{ère} partie vise à éclairer la DRIHL sur le devenir des logements neufs d'Ile-de-France en terme de statut d'occupation au fil du temps à partir des différents millésimes de FILOCOM. Il sera en particulier analysé les éventuels changements de statut des logements neufs initialement dans le parc locatif privé, dont on peut supposer que la très grande majorité a été construite dans le cadre d'un dispositif d'aide à l'investissement locatif.

La 2^{ème} partie compare, pour l'agglomération parisienne, les loyers de ces logements aux plafonds fixés dans le cadre des différents dispositifs. Pour rendre cette comparaison possible, un loyer a été affecté à chaque logement de FILOCOM à partir d'une modélisation réalisée sur les bases de loyer de l'OLAP.

La période étudiée couvre les dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif depuis le dispositif Périssol, soit de 1996 à 2008. Elle a été découpée en sous périodes correspondant aux dispositifs successifs :

- o Périssol de 1996 à 1999,
- o Besson de 2000 à 2002,
- o De Robien de 2003 à 2005,
- o Borloo de 2006 à 2008.

Résultats

Certains résultats sont présentés par zone de loyer pour mettre en évidence une éventuelle influence du niveau des loyers sur la construction de logements locatifs.

Les zones de loyer utilisées sont celles qui servent aux traitements internes de l'OLAP. Elles ont été déterminées par l'OLAP par une modélisation économétrique à partir de sa base de loyers. Les communes de l'agglomération ont ainsi été regroupées en 8 zones homogènes en terme de loyer au m². Ces zones vont du coefficient 100 (zone la plus chère) au coefficient 44 (zone la moins chère).

Par convention, il est appelé « construction neuve » tout au long de cette étude les logements construits de 1996 à 2008.



SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
PARTIE I – LE PARC DE LOGEMENTS NEUFS	p 5
I. 1. DONNEES DE CADRAGE	p 5
10 % des logements franciliens ont été construits entre 1996 et 2008	p 5
Un déplacement de la construction neuve du centre et de l'ouest vers l'est de la région	p 6
Près d'un logement construit en accession pour un en location	p 8
I. 2. CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUE DU PARC	p 12
Les logements neufs plus grands que ceux d'avant 1996	p 12
Une érosion rapide du parc locatif privé neuf dans les zones les plus chères	p 13
Les logements neufs plébiscités par les 40-59 ans	p 14
Des investisseurs de la région dans près de 8 cas sur 10	p 15
Des locataires plus jeunes que la moyenne	p 16
Des locataires plus riches que la moyenne	p 17
PARTIE II – NIVEAUX DE LOYER ET PLAFONDS	p 17
II. 1. LOYERS ESTIMES	p 17
Méthodologie	p 17
Résultats	p 18
II. 2. INCIDENCE DES PLAFONDS DE LOYER	p 21
CONCLUSION	p 24

PARTIE I – LE PARC DE LOGEMENTS NEUFS

I.1. DONNEES DE CADRAGE

10 % des logements franciliens ont été construits entre 1996 et 2008

Début 2009, on dénombre 554 849 logements construits entre 1996 et 2008 pour un parc total de 5 559 105 unités.

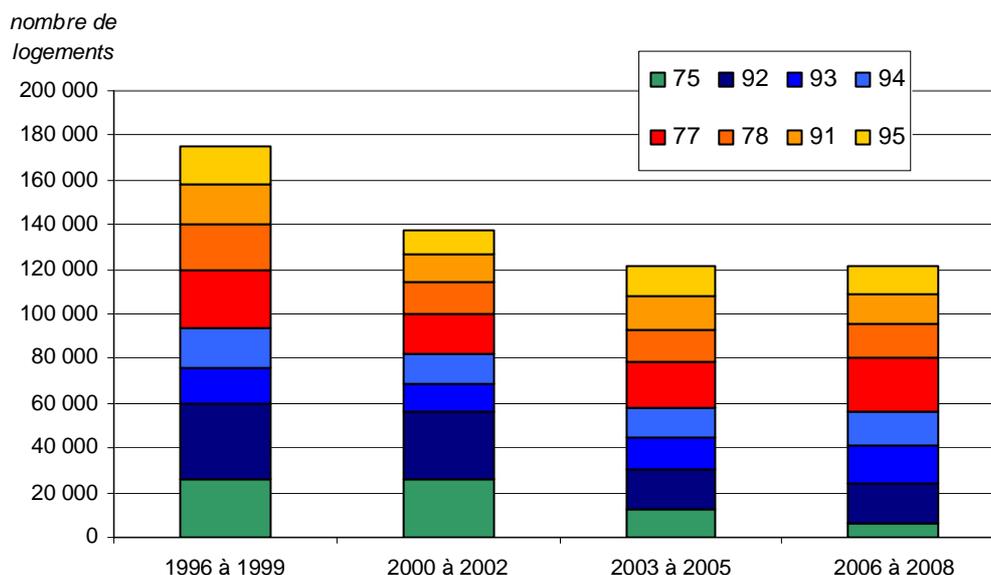
Près de la moitié l'ont été en grande couronne, dont la part augmente dans la construction neuve de la région pour atteindre 53,5 % sur la période 2006-2008, alors qu'elle s'est effondrée à Paris.

Les constructions neuves ont été moins nombreuses sur les deux dernières périodes (environ 40 000 par an) que sur les deux périodes précédentes (44 000-46 000 par an).

Parc de logements par département début 2009

Département	Nombre de logements						
	Parc total	Dont construit en		Détail par période			
		1996-2008	% du parc	1996-1999	2000-2002	2003-2005	2006-2008
75	1 382 505	70 737	5,1 %	25 906	25 801	12 533	6 491
92	773 016	99 457	12,9 %	33 710	30 296	18 230	17 220
93	640 380	59 889	9,4 %	15 925	12 753	13 625	17 586
94	604 319	59 900	9,9 %	17 970	13 557	13 277	15 088
<i>Petite couronne</i>	<i>2 017 715</i>	<i>219 246</i>	<i>10,9 %</i>	<i>67 605</i>	<i>56 606</i>	<i>45 132</i>	<i>49 894</i>
77	563 509	89 091	15,8 %	25 893	17 894	21 209	24 095
78	603 040	64 451	10,7 %	20 519	14 408	14 067	15 457
91	516 820	58 708	11,4 %	18 173	12 433	14 824	13 278
95	475 516	52 616	11,1 %	17 137	9 999	13 409	12 068
<i>Grande couronne</i>	<i>2 158 885</i>	<i>264 866</i>	<i>12,3 %</i>	<i>81 722</i>	<i>54 734</i>	<i>63 509</i>	<i>64 898</i>
Total région	5 559 105	554 849	10,0 %	175 233	137 141	121 174	121 283

Répartition début 2009 des constructions de 1996 à 2008 par département



Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

Un déplacement de la construction neuve du centre et de l'ouest vers l'est de la région

La localisation de la construction neuve a sensiblement changé entre la première et la dernière période de notre étude. Alors que Paris et les Hauts-de-Seine représentaient 34 % de la construction neuve des années 1996-1999, leur part est tombée à 19,6 % pour la période 2006-2008. Inversement les départements de Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne ont accru leur part de plus de 10 % pour représenter à eux deux 34,4 % des logements neufs des années 2006-2008 contre seulement 23,9 % en 1996-1999.

Part de chaque département dans la construction neuve selon la période

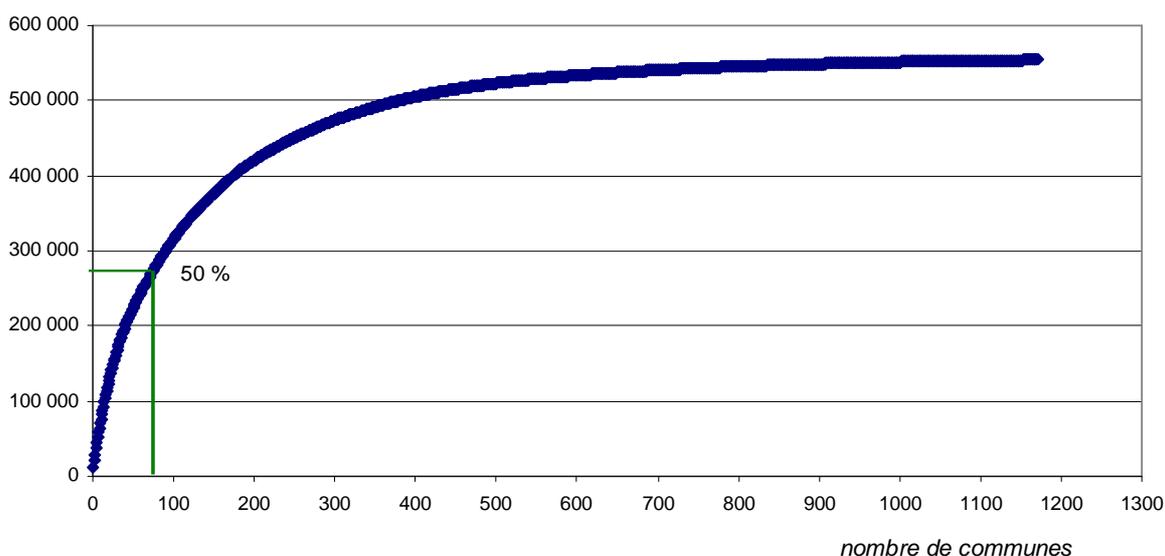
Département			Variation 2006-2008/1996-1999		
	1996-1999	2006-2008	Réduction	Stable ou faible hausse	Forte hausse
75	14,8%	5,4%	-9,4%		
92	19,2%	14,2%	-5,0%		
93	9,1%	14,5%			5,4%
94	10,3%	12,4%		2,2%	
77	14,8%	19,9%			5,1%
78	11,7%	12,7%		1,0%	
91	10,4%	10,9%		0,6%	
95	9,8%	10,0%		0,2%	

La moitié des logements construits dans seulement 77 communes sur les 1300 de la région

La construction de logements de la période 1996-2008 a été fortement concentrée puisque 77 communes ou arrondissements parisiens ont accueilli 50,1 % de ces logements pour un parc représentant début 2009 48,6 % du parc de la région. A l'opposé, 924 communes se sont réparties 10 % des logements neufs, ces communes représentant 9,5 % du parc de la région.

Courbe de concentration de la construction de logements de 1996 à 2008

cumul du nombre de logements



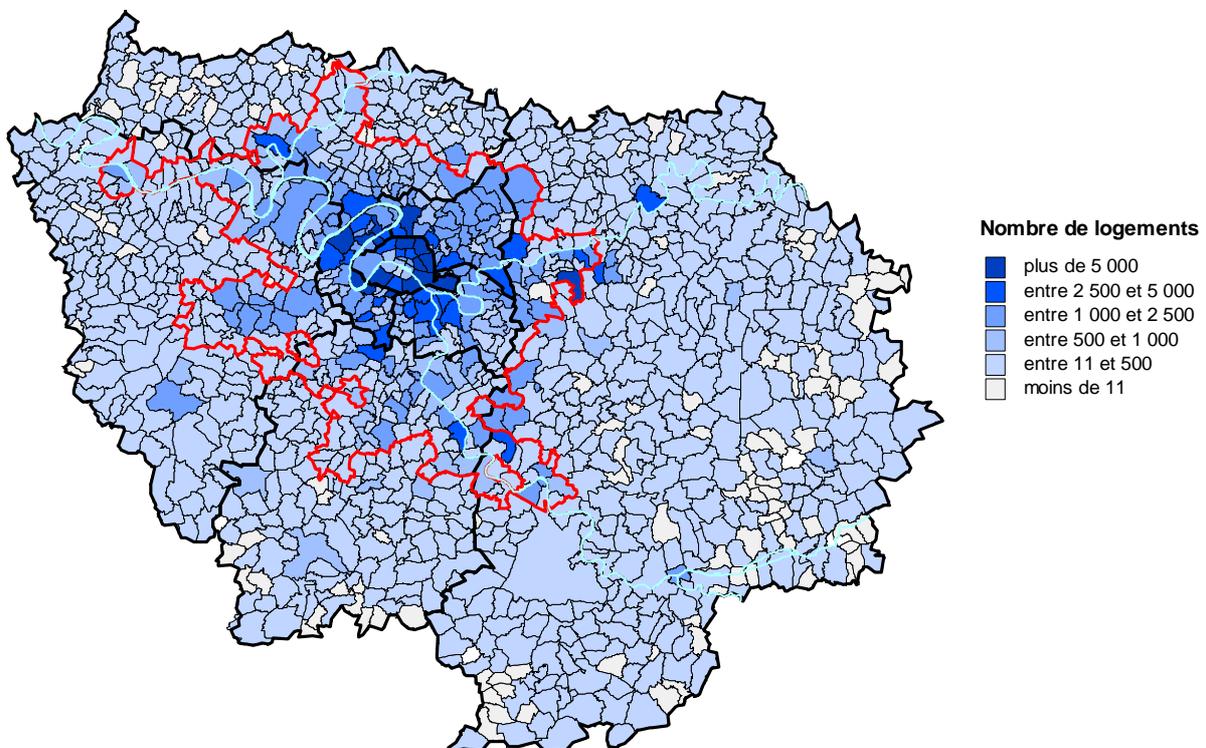
Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

Communes et arrondissements ayant construit plus de 5000 logements de 1996 à 2008

Commune ou arrondissement	Logements construits 1996-2008		Parc de logements	
	Nombre	Part cumulée*	Nombre	Part cumulée*
92 - Courbevoie	10 950	2,0 %	46 419	0,8 %
75 - Paris 19 ^{ème}	9 334	3,7 %	95 934	2,6 %
75 - Paris 15 ^{ème}	9 176	5,3 %	148 595	5,2 %
92 - Issy-les-Moulineaux	8 798	6,9 %	33 551	5,8 %
75 - Paris 20 ^{ème}	7 039	8,2 %	108 363	7,8 %
77 - Bussy Saint Georges	6 809	9,4 %	9 518	8,0 %
93 - Saint Denis	6 549	10,6 %	45 713	8,8 %
92 - Levallois-Perret	6 116	11,7 %	35 565	9,4 %
92 - Nanterre	6 086	12,8 %	38 524	10,1 %
75 - Paris 11 ^{ème}	5 638	13,8 %	102 167	12,0 %
75 - Paris 13 ^{ème}	5 544	14,8 %	102 441	13,8 %
75 - Paris 18 ^{ème}	5 526	15,8 %	123 230	16,0 %
92 - Montrouge	5 302	16,7 %	26 517	16,5 %
92 - Boulogne-Billancourt	5 286	17,7 %	63 570	17,6 %
75 - Paris 12 ^{ème}	5 102	18,6 %	86 496	19,2 %
92 - Asnières	5 081	19,5 %	42 302	19,9 %
Total de la région	554 849	100,0 %	5 559 105	100,0 %

* du parc correspondant de la région

Nombre de logements construits par commune d'Ile-de-France de 1996 à 2008



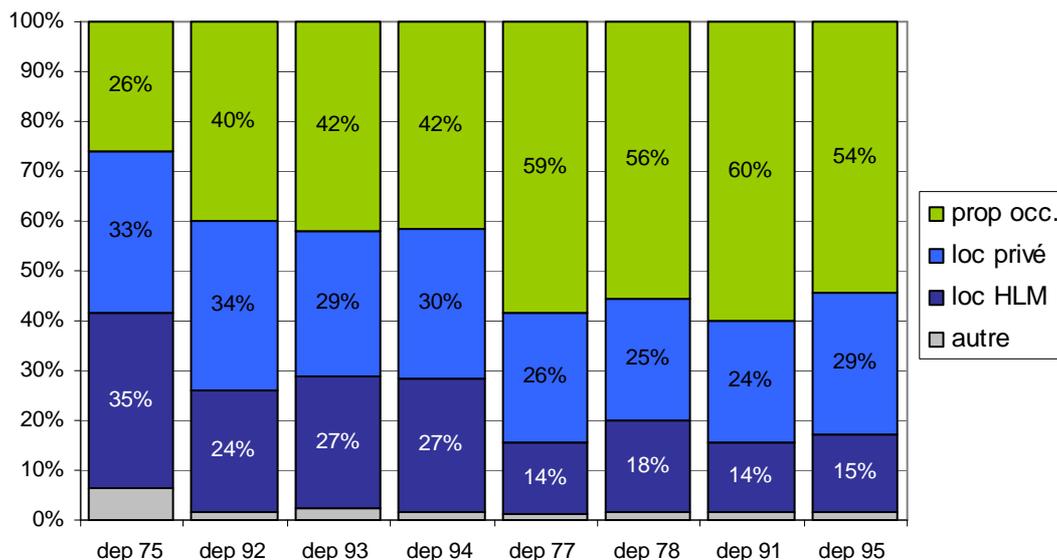
Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

Près d'un logement construit en accession pour un en location

Début 2009 les logements construits entre 1996 et 2008 bénéficient en premier lieu à la propriété occupante pour 47 % d'entre eux puis au secteur locatif privé (29 %) et enfin au secteur social (23 %).

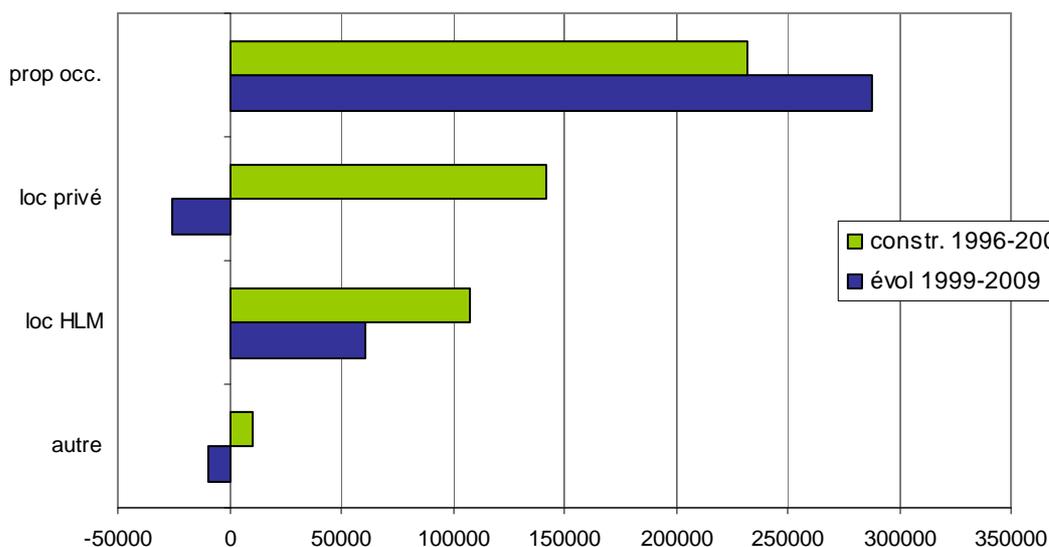
Les 142 300 logements locatifs privés sont trois fois plus nombreux en petite ou en grande couronne (respectivement 61 150 et 61 900 unités) qu'à Paris (19 300).

Répartition début 2009 des logements construits de 1996 à 2008



Les apports de la construction neuve n'ont pas toujours permis une augmentation du parc des statuts concernés, les démolitions et transferts de parc vers d'autres statuts pouvant se révéler importants comme dans le cas du secteur locatif privé en léger recul entre 1999 et 2009.

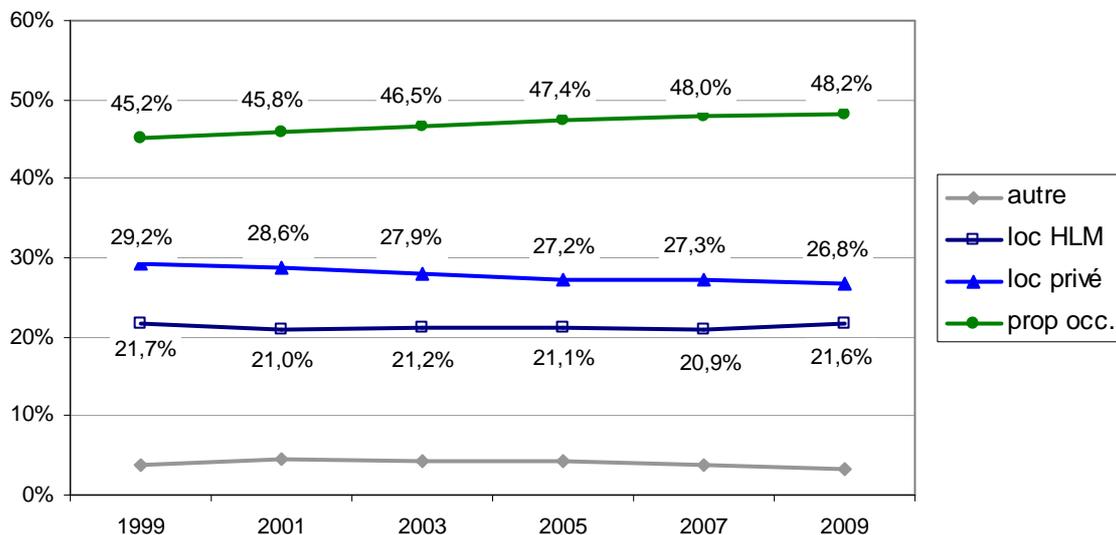
Evolution du parc de la région par statut d'occupation et apport de la construction 1996-2008



Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

En une décennie, la propriété occupante a ainsi progressé de 3 % au détriment du secteur locatif privé qui perd 2,4 %, le secteur social se maintenant tout juste à 21,6 %.

Répartition des résidences principales par statut d'occupation de 1999 à 2009



56 communes sont à l'origine de la moitié de l'offre locative privée nouvelle

A l'opposé 193 communes n'ont construit de 1996 à 2008 aucun logement encore locatif en 2009 et 524 en ont construit moins de 11 (niveau du secret statistique dans FILOCOM). Il faut noter que ces communes sont généralement de très petite taille (moins de 100 logements) à l'exception notable de Vélizy-Villacoublay (977 logements).

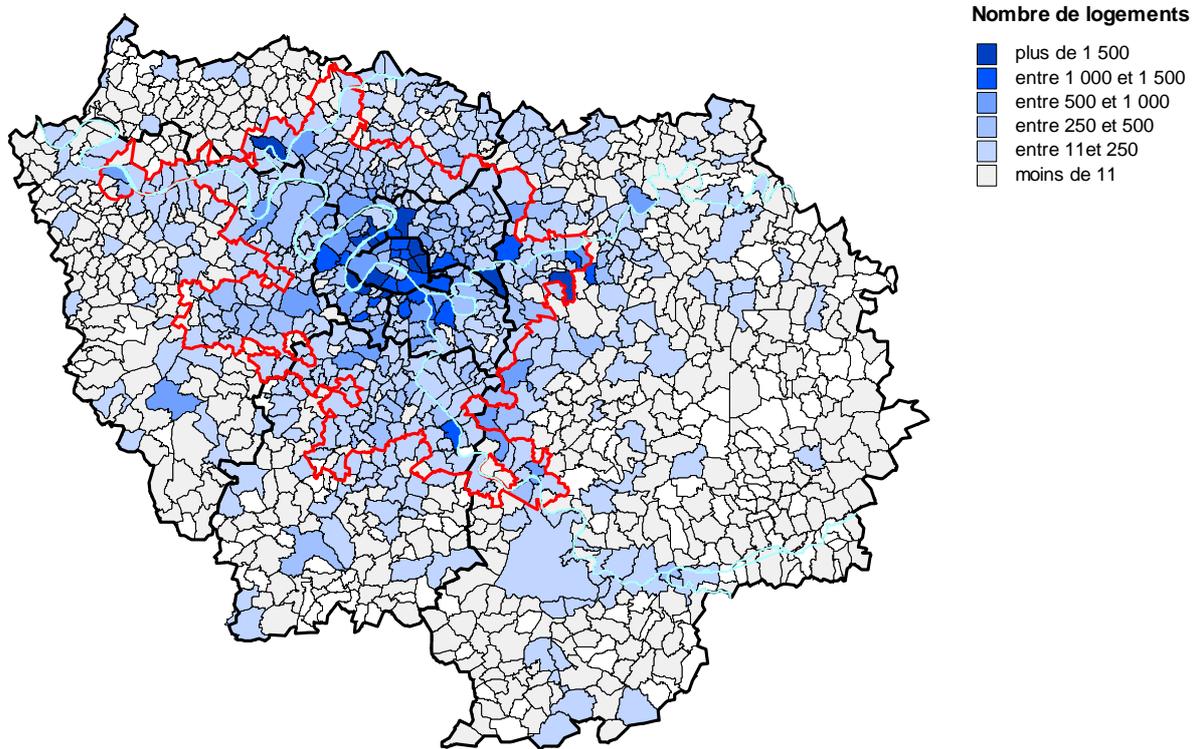
Communes où l'offre nouvelle de logements locatifs privés est supérieure à 1 500 unités

Commune ou arrondissement	Logements locatifs privés construits de 1996 à 2008		Parc total de logements	
	Nombre	Part cumulée*	Nombre	Part cumulée*
92 - Courbevoie	4 064	2,9 %	46 419	0,8 %
92 - Issy-les-Moulineaux	3 130	5,0 %	33 551	1,9 %
75 - Paris 15 ^{ème}	2 962	7,1 %	148 595	6,1 %
75 - Paris 19 ^{ème}	2 375	8,8 %	95 934	8,2 %
77 - Bussy Saint Georges	2 307	10,4 %	9 518	8,4 %
92 - Levallois-Perret	2 240	12,0 %	35 565	9,4 %
95 - Cergy	1 993	13,4 %	6 946	9,9 %
92 - Boulogne-Billancourt	1 915	14,7 %	63 570	11,6 %
75 - Paris 11 ^{ème}	1 858	16,1 %	102 167	14,7 %
92 - Montrouge	1 744	17,3 %	26 517	15,3 %
93 - Saint Denis	1 724	18,5 %	45 713	16,1 %
92 - Asnières	1 646	19,6 %	42 302	17,2 %
75 - Paris 20 ^{ème}	1 595	20,8 %	108 363	19,8 %
93 - Noisy-le-grand	1 530	21,8 %	38 524	20,2 %
Total de la région	554 849		5 559 105	

* du parc correspondant de la région (dernière ligne du tableau)

Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

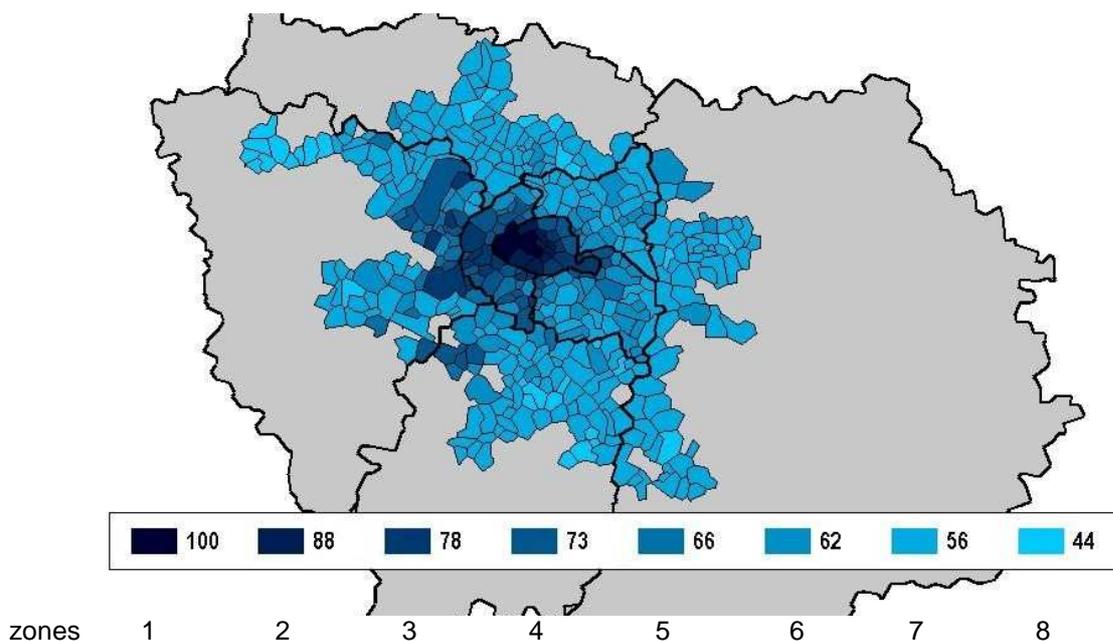
Nombre de logements locatifs privés construits par commune d'Ile-de-France de 1996 à 2008



Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

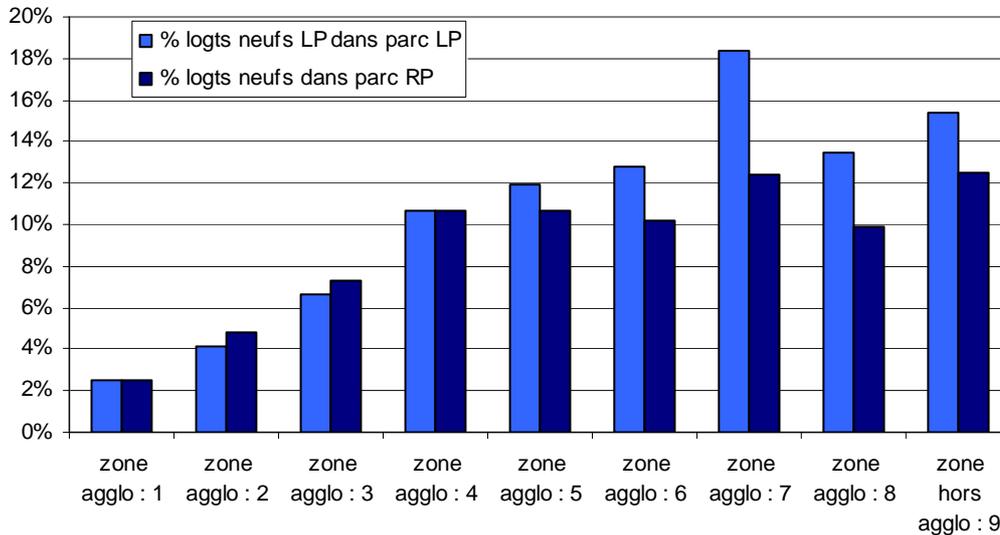
Le rapprochement de la carte ci-dessus avec celle des zones de loyer fait apparaître une construction de logements locatifs plus importante dans les zones de loyer les moins chères de chaque périmètre (Paris, petite couronne, grande couronne).

Zones de loyer OLAP dans l'agglomération parisienne



Ce constat peut être illustré par le graphique ci-dessous où les zones les moins chères enregistrent un excédent de logements locatifs neufs par rapport à l'importance de ce parc alors que les zones les plus chères sont en déficit ou au mieux à l'équilibre.

Parc de la construction neuve dans le locatif privé et dans les résidences principales



Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

I.2. CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUE DU PARC

Les logements neufs plus grands que ceux d'avant 1996

Les logements construits de 1996 à 2008 font en moyenne près de 6 m² de plus que ceux d'avant 1996 : 74,7 m² contre 68,8 m². Ce gain moyen de surface masque une grande disparité selon le statut d'occupation :

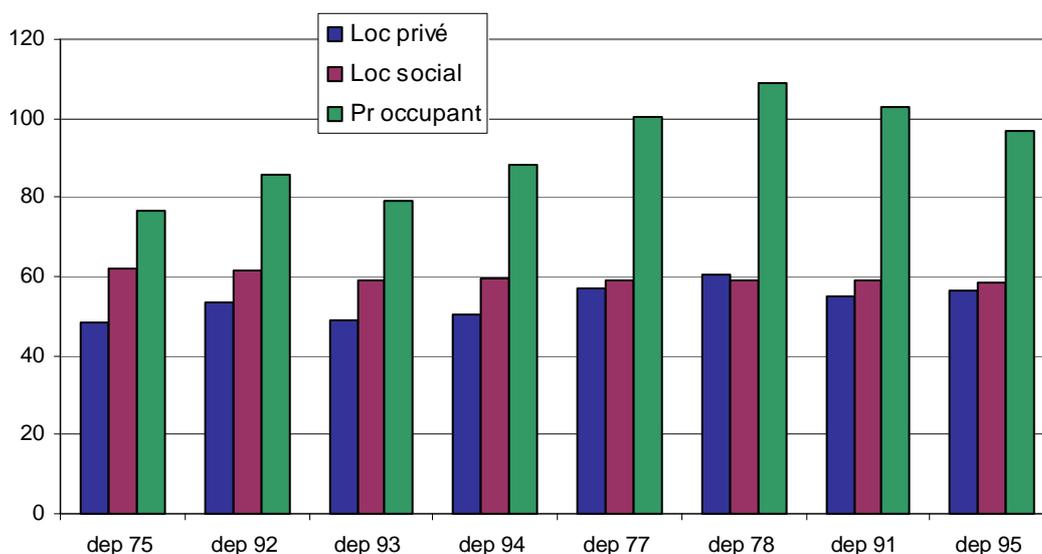
Propriétaire occupant	+ 11,6 m ²
Locataire privé	+ 4,1 m ²
Locataire social	- 2 m ² .

Les écarts de surface disponible selon le statut d'occupation se sont ainsi creusés dans le parc privé, les propriétaires occupants de logements neufs disposant début 2009 de plus de 40 m² de plus que les locataires. Ceci s'explique en grande partie par la part importante de maisons individuelles, dont la surface est traditionnellement supérieure à celle des appartements, dans les choix d'acquisition des candidats propriétaires.

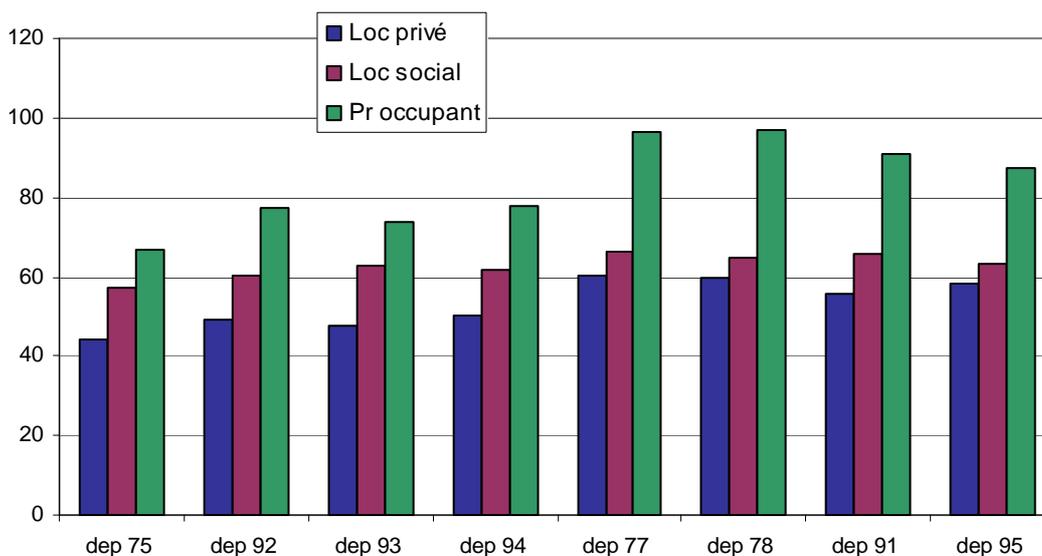
Alors que les logements du parc social ont une surface indépendante du département, c'est toujours à Paris et en Seine-Saint-Denis que les logements du parc privé sont les plus petits et en grande couronne et plus particulièrement dans les Yvelines qu'ils sont les plus grands.

Les constructions des 13 dernières années, tout en permettant d'augmenter les surfaces moyennes du parc privé, ont ainsi peu modifié la double hiérarchie des surfaces par département et par statut d'occupation.

Surface des logements construits de 1996 à 2008 par statut et département



Surface des logements construits avant 1996 par statut et département



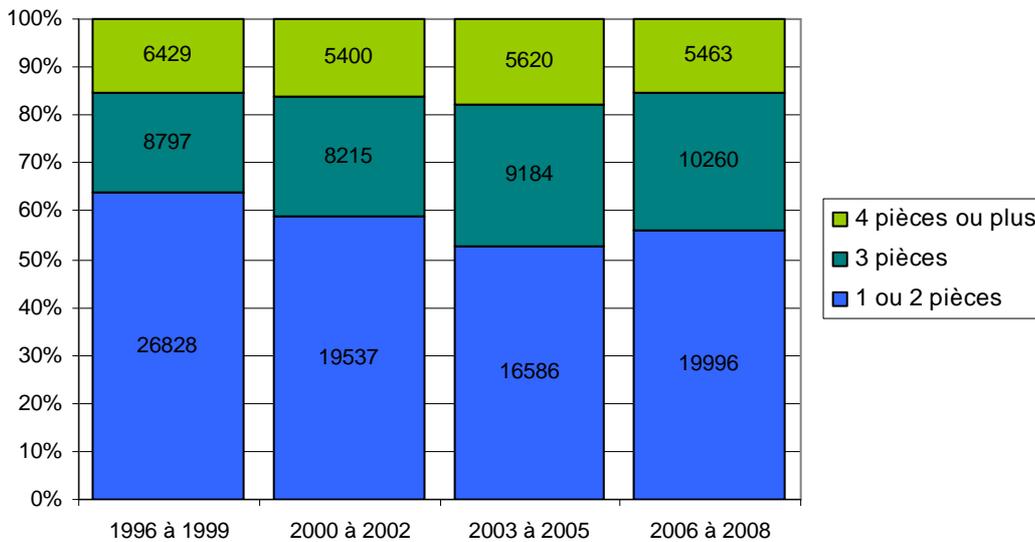
Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

En terme de nombre de pièces du logement, si le dispositif Périsso a surtout favorisé la construction de petits logements (64 % de 1 et 2 pièces), les dispositifs suivants ont permis d'augmenter la part des 3 pièces et plus, qui représentent ainsi près de la moitié de la production de la période 2003-2005.

Cette situation s'explique par le déplacement progressif des investissements en grande couronne (cf page 5), où les prix moins élevés permettent, à budget constant, l'achat d'une surface plus importante dont le loyer mensuel sera équivalent voire supérieur à celui d'un logement plus petit et plus central.

Il convient de rappeler ici que les investisseurs, à la différence des accédants, ont un moindre choix dans la localisation, les investissements locatifs se faisant presque exclusivement dans le collectif et donc dans les programmes proposés par les promoteurs.

Répartition des logements construits par nombre de pièces selon la période

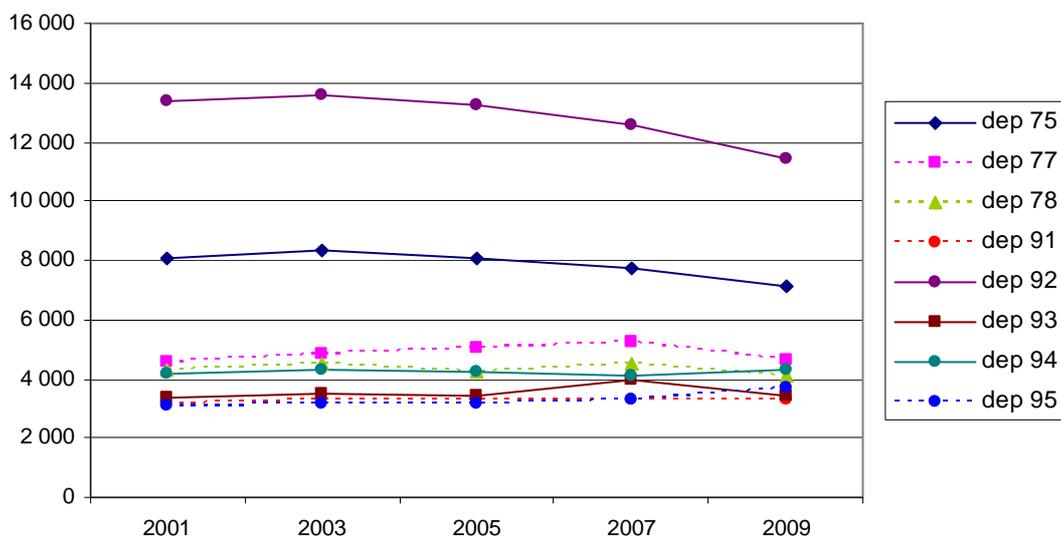


Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

Une érosion rapide du parc locatif privé neuf dans les zones les plus chères

Face aux questions récurrentes sur l'efficacité des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif, il a paru intéressant d'analyser l'évolution du parc de logements neufs dans le temps. En raison de la durée de location obligatoire de 9 ans, seul le 1^{er} dispositif étudié, le Périsso, est actuellement en phase de sortie de période d'amortissement.

Nombre de logements restés locatifs privés (construits de 1996 à 1999 par département de 2001 à 2009

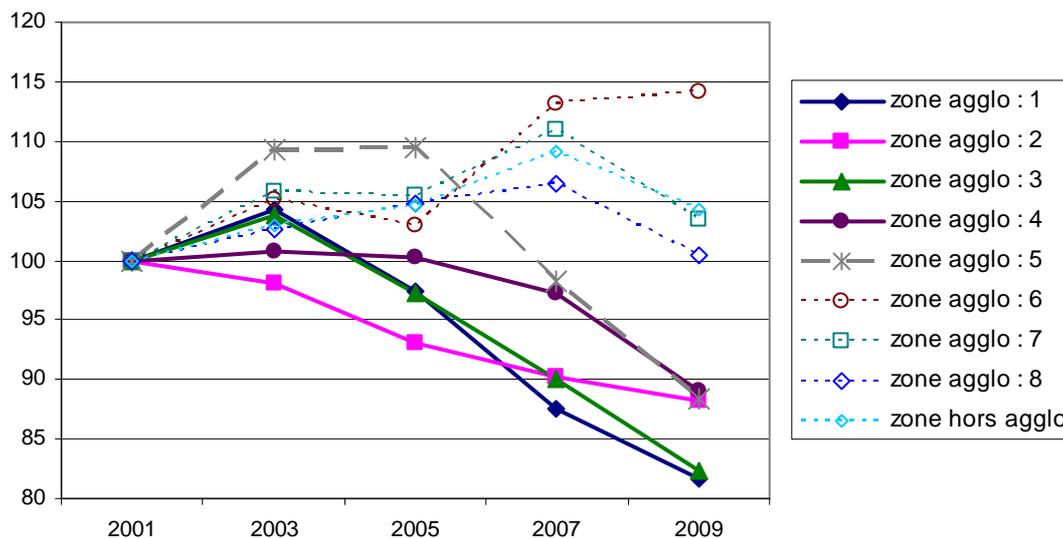


Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

L'examen du parc locatif privé construit de 1996 à 1999 et toujours locatif en 2009 montre une érosion dans la majorité des départements en 2009, voire dès 2007. Cette baisse est particulièrement marquée dans les deux départements les plus « bâtisseurs » de la période et qui sont aussi les plus

chers de la région. Le graphique par zone de loyer confirme cette constatation : la baisse est forte dans les 4 zones de loyer les plus chères de l'agglomération alors que le parc se maintient dans les 3 zones les moins chères et hors agglomération. Il est vraisemblable que la forte hausse des prix intervenue sur la période dans les zones les plus chères, non suivie dans les mêmes proportions par la hausse des loyers, a conduit certains bailleurs à arbitrer en faveur de la revente.

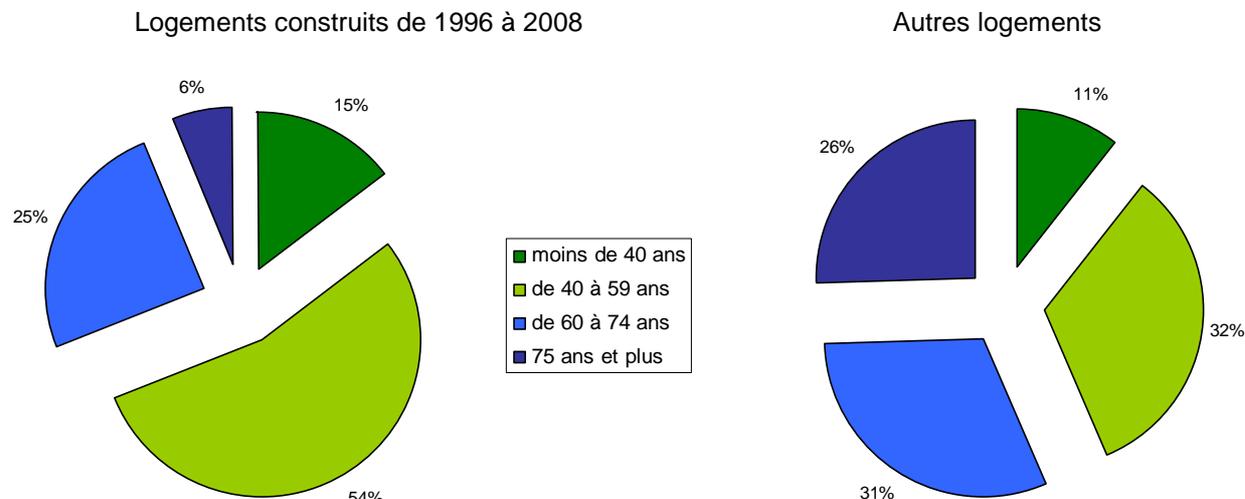
Logements locatifs construits de 1996 à 1999 par zone de loyer (base 100 en 2001)



Les logements neufs plébiscités par les 40-59 ans

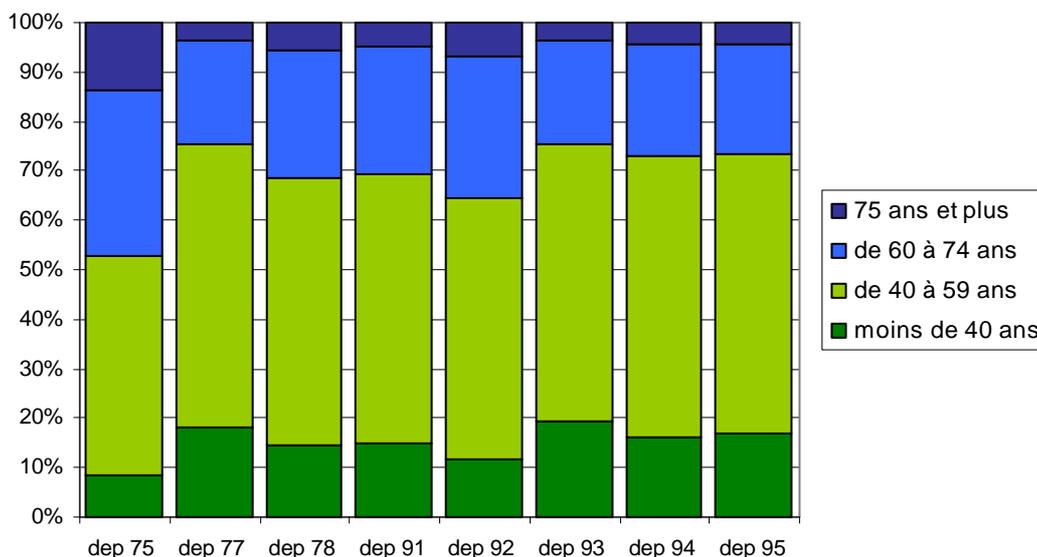
Début 2009, près de 7 sur 10 des propriétaires de logements locatifs privés construits entre 1996 et 2008 ont moins de 60 ans, soit 26 % de plus que dans le parc d'avant 1996. A l'inverse, les 75 ans et plus n'investissent que très peu dans les logements neufs alors qu'ils détiennent le quart du parc locatif d'avant 1996.

Répartition en 2009 des propriétaires de logements locatifs privés selon leur âge



La cherté des départements influe sur l'âge des propriétaires : ainsi Paris et dans une moindre mesure les Hauts-de-Seine attirent les 60 ans et plus (près de 50 % dans la capitale) alors que la Seine-Saint-Denis et la Seine-et-Marne concentrent des bailleurs plus jeunes : 75 % ont moins de 60 ans et près de 20 % moins de 40 ans.

Répartition début 2009 des propriétaires bailleurs selon l'âge et le département

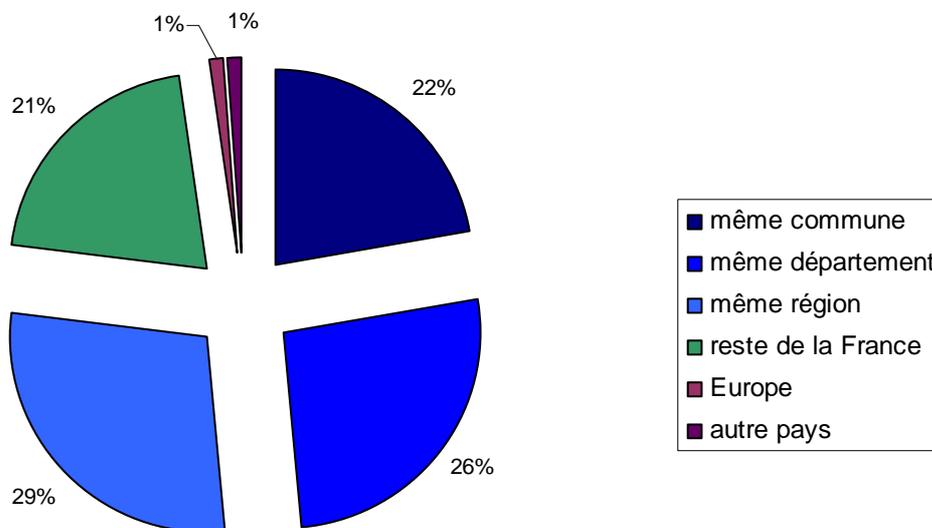


Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

Des investisseurs de la région dans près de 8 cas sur 10

Les bailleurs de logements neufs sont à 98 % résidents en France et pour 77 % d'entre eux des habitants de la région. Ces pourcentages sont très proches de ceux des bailleurs des logements d'avant 1996 : 98 et 78 % respectivement.

Répartition des investisseurs selon leur lieu de résidence

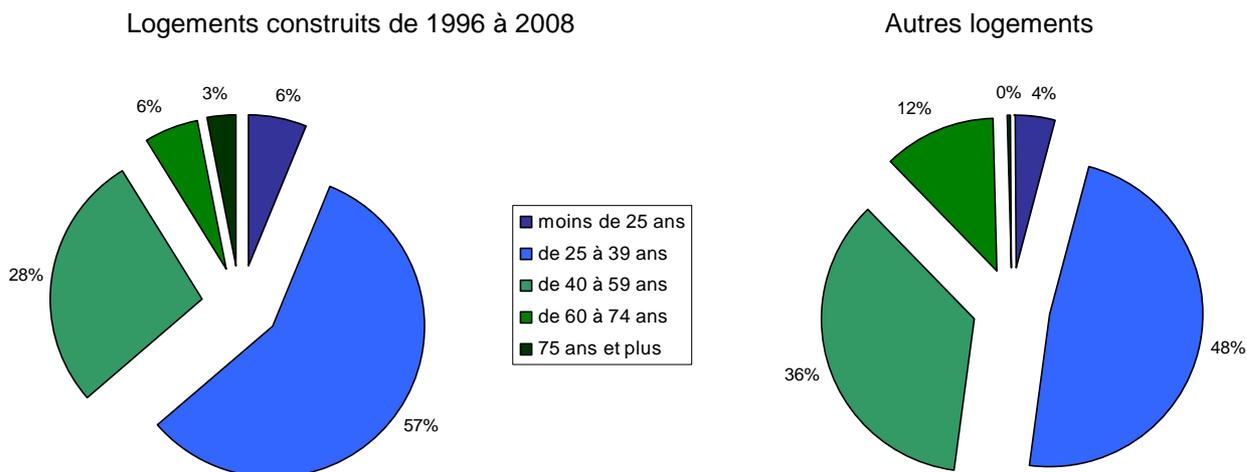


Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

Des locataires plus jeunes que la moyenne...

Les logements neufs accueillent plus de locataires de moins de 40 ans que les logements d'avant 1996 : 63 % contre 52 %. Inversement les locataires de 60 à 74 ans y sont beaucoup moins présents : 34 % contre 48 %. Il faut par ailleurs noter la présence de 3 % de locataires de 75 ans et plus dans les logements neufs alors que ces derniers sont quasiment absents des logements d'avant 1996. Faut-il y voir en cas de retour à la location (décès du conjoint, perte d'autonomie...), la recherche de logements confortables et ne nécessitant pas d'entretien ?

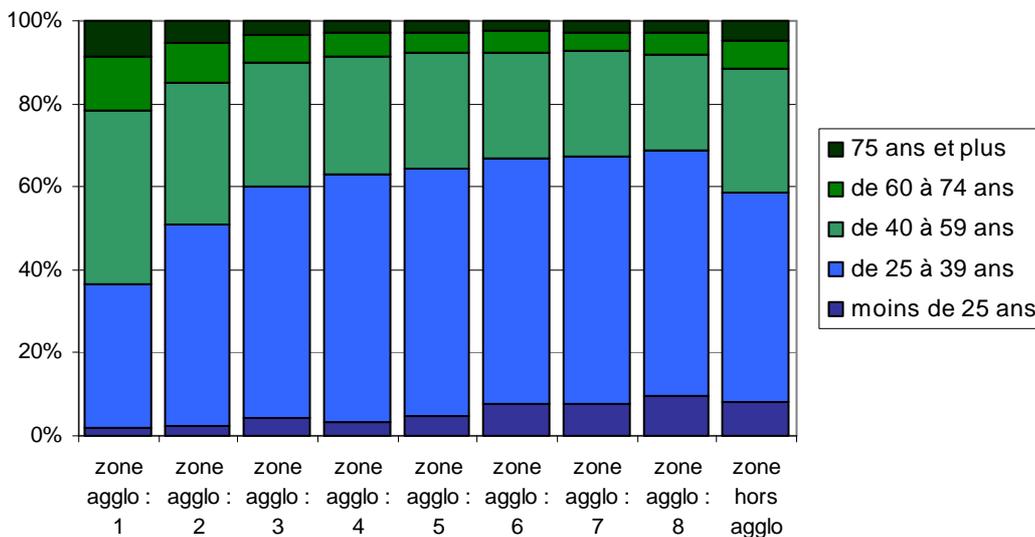
Répartition en 2009 des locataires du parc privé selon leur âge



... mais pas uniformément

Les plus âgés des locataires privilégient les zones les plus chères de l'agglomération alors que la part des plus jeunes augmente quand la cote de la zone diminue.

Répartition des locataires des logements neufs par âge selon le département

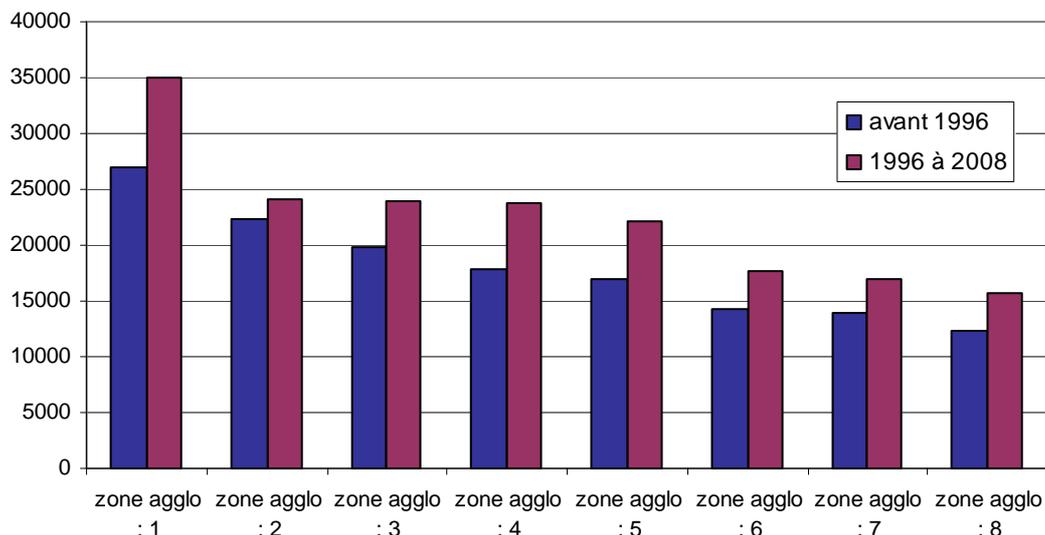


Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

Des locataires plus riches que la moyenne

Les locataires des logements neufs disposent en moyenne d'un revenu médian par unité de consommation plus élevé que ceux du parc d'avant 1996.

Revenu médian des locataires par zone de loyer et selon l'époque de construction du logement



Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

PARTIE II – NIVEAUX DE LOYER ET PLAFONDS

II. 1. LOYERS ESTIMES

Méthodologie

L'objet de cette partie est d'estimer le loyer des logements construits entre 1996 et 2008 et de comparer les loyers obtenus par rapport aux plafonds des différents dispositifs fiscaux. Ce loyer estimé est celui qu'auraient eu ces logements s'ils avaient été loué sur le marché libre, indépendamment des plafonds de loyer des dispositifs fiscaux.

L'estimation des loyers a été faite à partir de la base de loyers de l'OLAP.

Les différentes étapes de la méthodologie peuvent être résumées ainsi :

- Calcul d'estimateurs à partir de la base de références de l'OLAP au 1^{er} janvier 2009 avec les principales variables explicatives communes avec FILOCOM,
- Calcul d'un loyer estimé pour chaque logement du parc locatif privé de FILOCOM 2009 en fonction de ces variables.

Le niveau de loyer d'un logement dépend de nombreux paramètres tenant à ses caractéristiques propres (confort, étage...), à celles de l'immeuble (équipement...) et à sa localisation ainsi qu'à la situation du marché locatif (tension plus ou moins forte). Trois paramètres ont cependant une influence plus forte que les autres : la taille du logement, la localisation et l'ancienneté du locataire (ou situation du marché au moment de l'emménagement).

Les déterminants du niveau des loyers sont regroupés ici en 4 catégories :

- la taille du logement
- la localisation du logement
- l'ancienneté du locataire dans le logement
- les caractéristiques et équipements du logement et de l'immeuble.

Un bon modèle explicatif devra comporter une ou plusieurs variables explicatives dans chacun des ces groupes.

Rappel sur la modélisation économétrique

La modélisation présentée ici a pour objet d'estimer les coefficients (ou estimateurs) A, B et C_i à partir de valeurs observées (bases OLAP) et de définir une loi entre la variable expliquée (le loyer mensuel) et les variables explicatives (Surf et les X_i).

Chaque coefficient isole l'influence de la variable associée sur le niveau du loyer, toutes choses égales par ailleurs.

Les coefficients obtenus peuvent ensuite être utilisés pour calculer le loyer de tout logement dont les caractéristiques (variables explicatives) utilisées dans le modèle sont connues.

Deux tests statistiques permettent d'apprécier la qualité d'un modèle : le R^2 ajusté qui indique le pouvoir explicatif global du modèle et les tests de significativité de chaque variable. La hiérarchie des coefficients est aussi contrôlée pour chaque variable.

Résultats

Les estimations ont été réalisées dans FILOCOM sur le parc locatif privé et pour les locataires de moins de 15 ans d'ancienneté dans le logement.

Des loyers plus élevés que dans le parc ancien

Les loyers des logements neufs sont plus élevés que ceux des logements d'avant 1996 quelle que soit la zone de loyer, donc en éliminant l'effet localisation et ceci alors que ces logements sont plus grands à Paris (50 m² contre 45) et en petite couronne (52 m² contre 48) et de même taille en grande couronne (58 et 59 m²).

Loyer au m² début 2009

en €	Paris		Petite couronne		Grande couronne	
	Avant 1996	1996-2008.	Avant 1996	1996-2008.	Avant 1996	1996-2008.
1	21,2	23,4	20,9	22,7		
2	20,5	21,9				
3	18,9	20,8	16,8	18,5	14,8	15,6
4	17,7	19,0	16,0	18,0	14,8	16,0
5			15,1	16,6	13,3	14,3
6			13,3	15,5	12,6	14,1
7			12,3	14,2	11,8	12,9
8					10,1	12,0

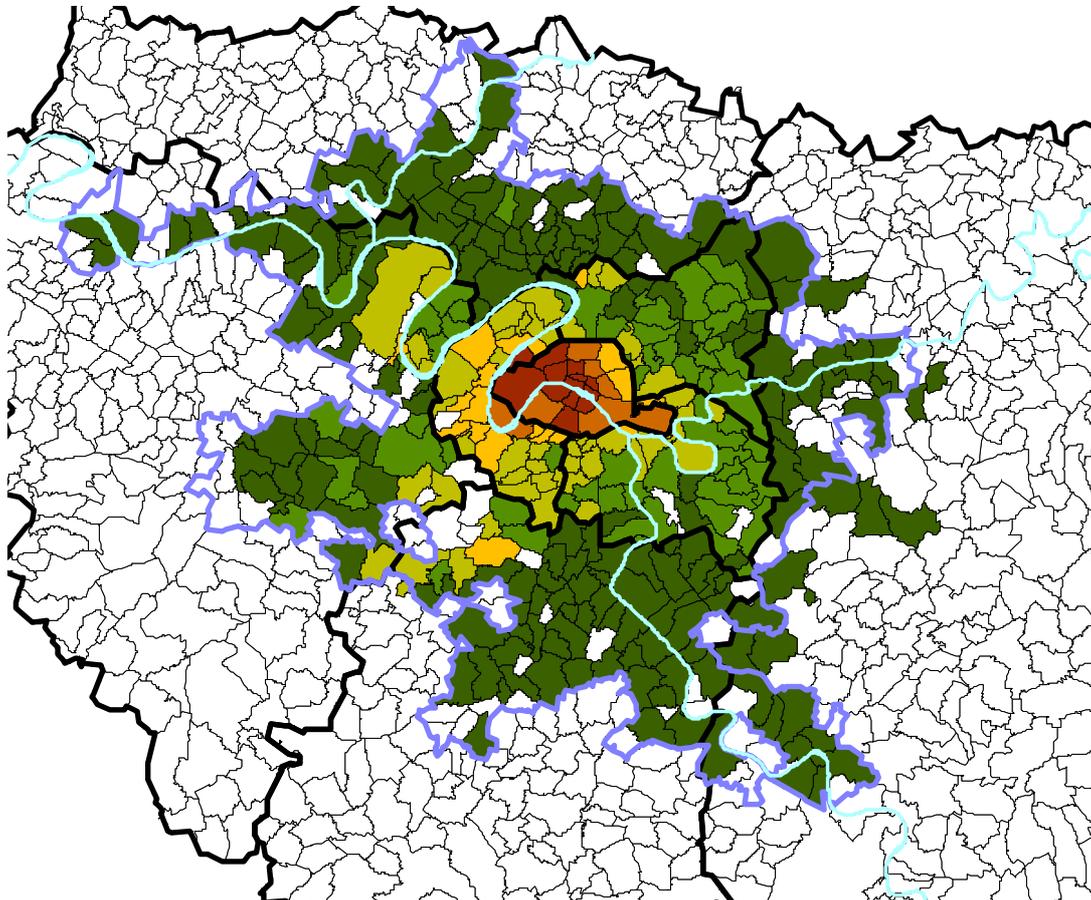
Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP

Loyer mensuel début 2009

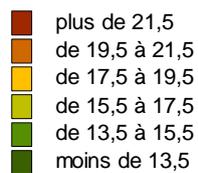
en €	Paris		Petite couronne		Grande couronne	
	Avant 1996	1996-2008.	Avant 1996	1996-2008.	Avant 1996	1996-2008.
1	1 370	1 606	1 423	2 004		
2	919	1 199				
3	766	897	830	1 018	898	1 095
4	702	888	753	947	907	1 068
5			657	864	874	881
6			638	755	736	760
7			601	707	685	749
8					631	698

Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP

Loyer au m² estimé des logements neufs selon la commune

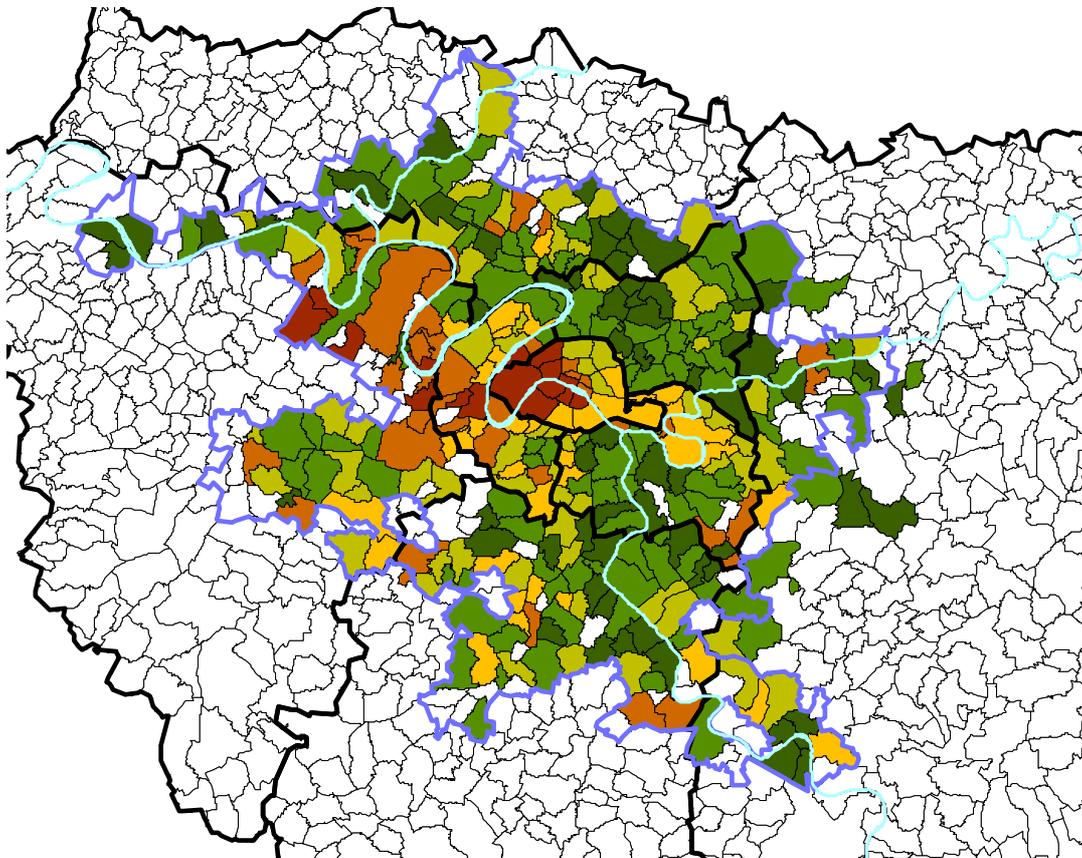


Loyer en €/m²

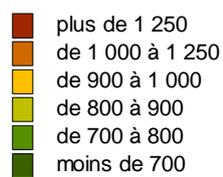


Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP

Loyer mensuel estimé des logements neufs selon la commune



Loyer mensuel en €



Sources : « *FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI* » et OLAP

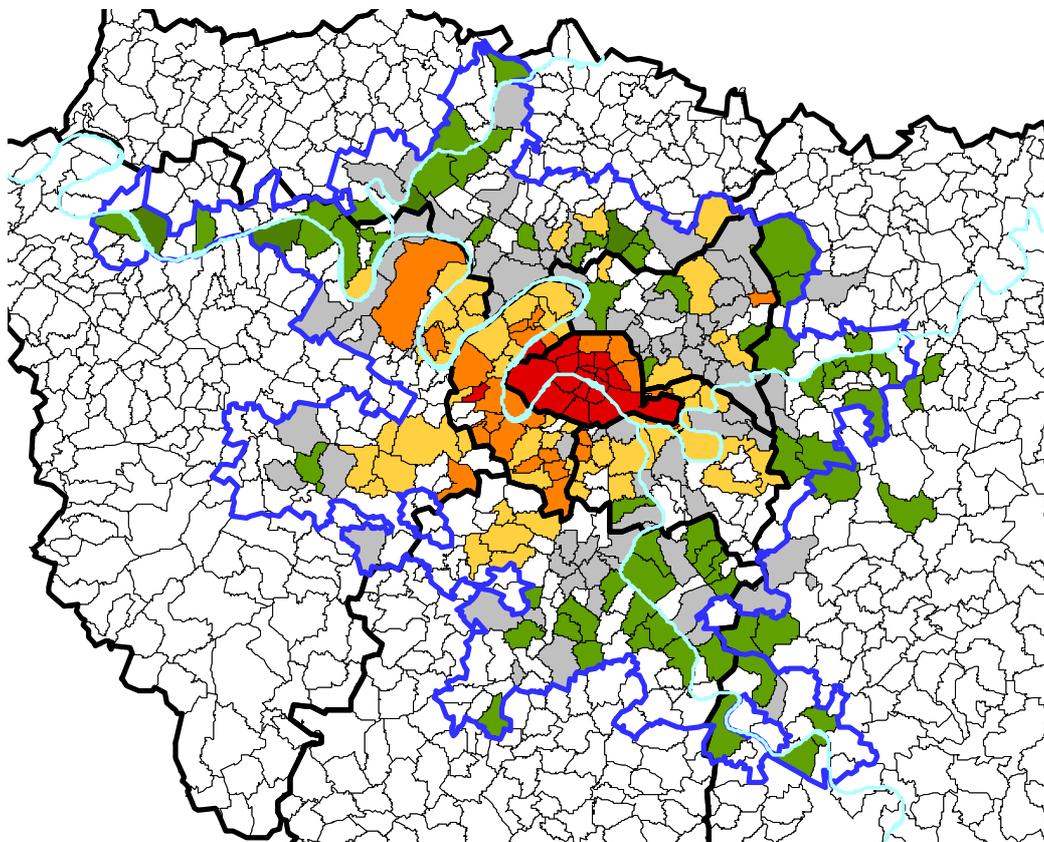
Cette 2^{ème} carte illustre l'influence combinée de la taille et de la localisation des logements avec une géographie de la dépense loyer assez éloignée de celle des loyers au m².

II. 2. INCIDENCE DES PLAFONDS DE LOYER

Ce dernier paragraphe compare les loyers estimés des logements neufs aux plafonds des différents dispositifs fiscaux.

L'écart entre loyer estimé et plafond est un indicateur de l'effet du plafond sur le marché et donc de la rentabilité de l'investissement : dans une commune dont le loyer est supérieur au plafond, le logement sera loué au plafond (ou à un niveau proche) et la rentabilité réelle correspondra à la rentabilité attendue, mais à un niveau de loyer inférieur au loyer libre. En revanche, plus le niveau de loyer de la commune sera inférieur au plafond, plus la rentabilité sera faible par rapport à la rentabilité espérée avec un loyer au plafond.

Ecart de loyer début 2009 entre le plafond Besson et le loyer de la commune
(plafond de 15,51 €/m² Paris et communes limitrophes, 13,73 €/m² reste de l'agglomération)



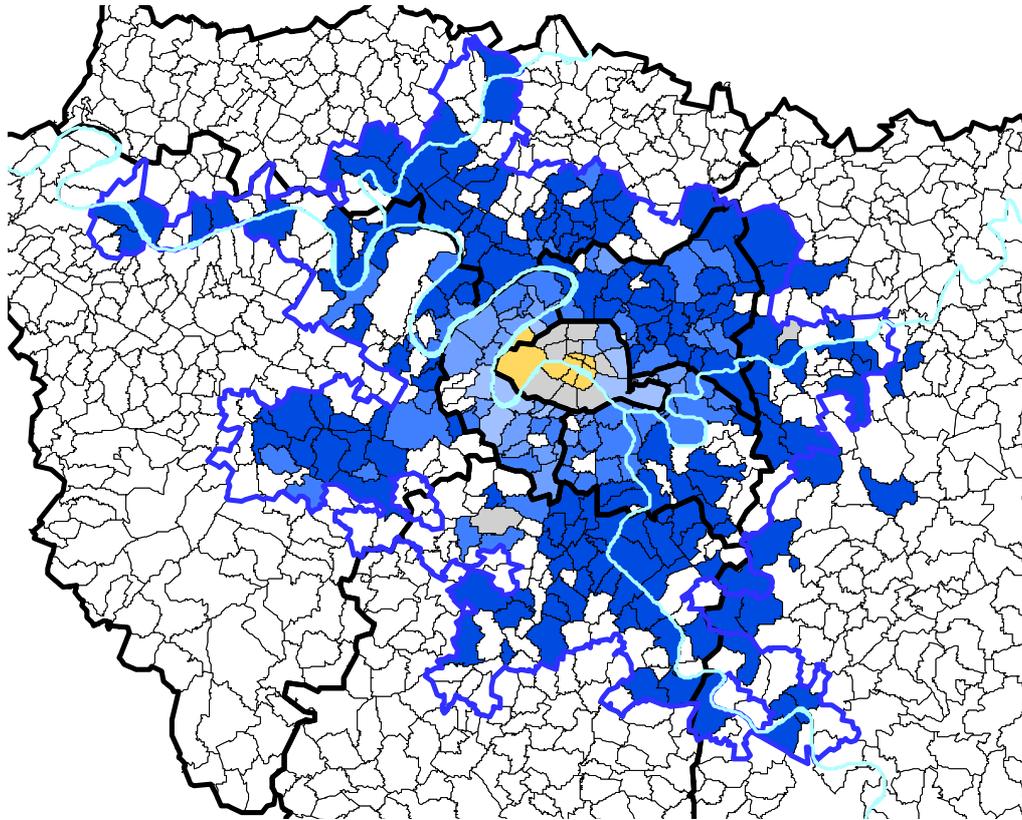
Ecart de loyer en €/m²



Lecture : dans la commune de Boulogne-Billancourt, le loyer libre auquel aurait pu prétendre le bailleur d'un logement neuf est de 3 à 5 €/m² supérieur à celui du plafond du dispositif Besson

Le plafond du Besson étant inférieur dans de nombreuses communes au loyer libre, il est vraisemblable que certains investisseurs ont préféré renoncer à l'aide fiscale et louer au niveau du marché, en particulier à Paris où l'écart est supérieur à 5 €/m² dans la plupart des arrondissements.

Ecart de loyer début 2009 entre le plafond Robien et le loyer de la commune
(plafond de 21,65 €/m² dans l'agglomération)



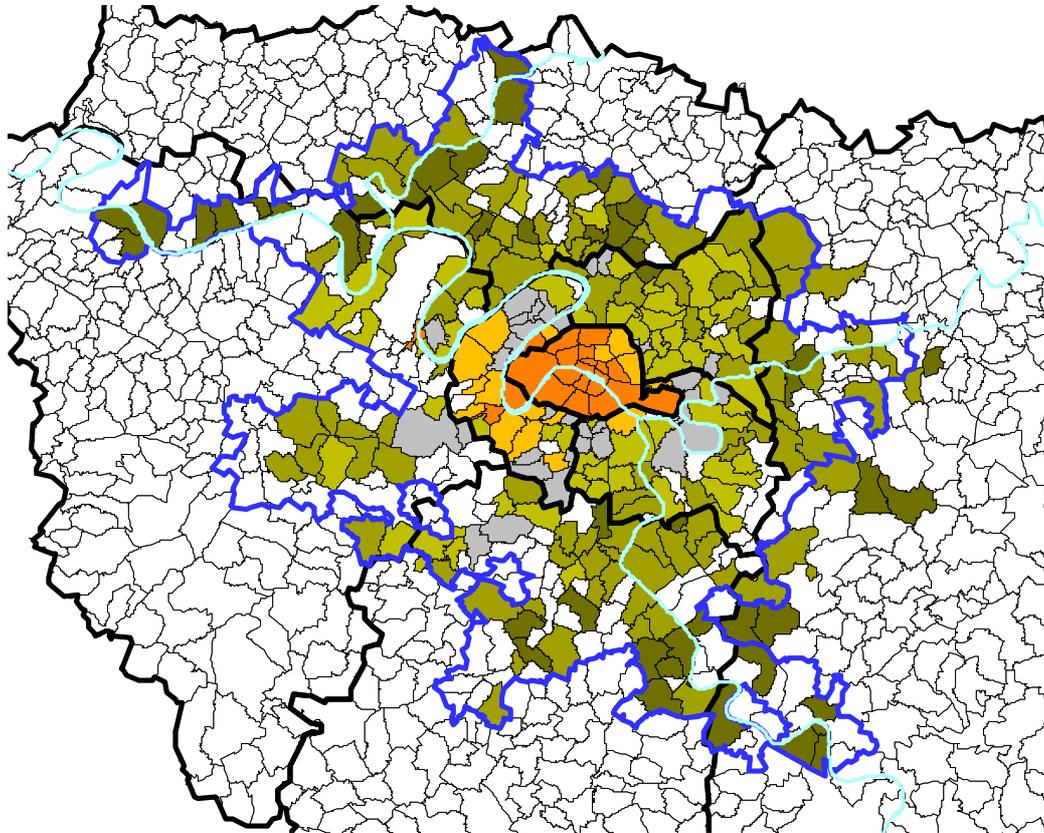
Ecart de loyer en €/m²



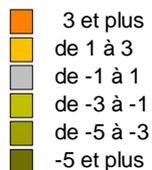
Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP

L'effet modérateur du plafond est, dans le dispositif Robien, limité aux arrondissements les plus cotés de la capitale et à Neuilly-sur-Seine. A l'exception de ces localisations on peut dire en simplifiant que le plafond n'a aucun effet sur le niveau des loyers, les bailleurs ayant intérêt à retenir un loyer proche du marché pour éviter la vacance. Le dispositif est donc en pratique ouvert à tous les investisseurs sans contrainte de loyer. Les bailleurs ont dans de nombreux cas une rentabilité inférieure à celle attendue.

Ecart de loyer début 2009 entre le plafond Borloo et le loyer de la commune
(plafond de 17,32 €/m² dans l'agglomération)



Ecart de loyer en €/m²



Sources : « *FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI* » et OLAP

L'effet modérateur du dispositif Borloo est essentiellement limité aux deux départements les plus chers de la région : Paris et les Hauts-de-Seine. Son plafond unique dans l'agglomération parisienne, à la différence du Besson dont les 2 niveaux prennent mieux en compte la réalité du marché, le rend peu efficace dans les autres départements.

Comme on peut le voir sur les 3 cartes, le niveau retenu pour les plafonds déplace les localisations « indifférentes » au plafond : les communes où les loyers sont proches du plafond (communes en gris sur chaque carte). Ces communes permettent aux bailleurs de bénéficier des aides fiscales sans contrainte sur le loyer pratiqué.

CONCLUSION

Sur la période couverte par l'étude (1996 à 2008), la construction neuve a représenté, avec 555 000 unités, 10 % des 5 559 000 logements comptabilisés dans la région début 2009. Cette construction neuve s'est réalisée pour plus de la moitié en grande couronne.

La construction neuve se répartit à peu près à égalité entre la propriété occupante (47 % de l'ensemble) et les deux secteurs locatifs : 29 % pour le parc privé et 23 % pour le parc social. Les 142 300 logements locatifs privés sont trois fois plus nombreux en petite ou en grande couronne (respectivement 61 150 et 61 900 unités) qu'à Paris (19 300). La construction locative privée est très concentrée géographiquement puisque seulement 56 des 1300 communes de la région ont accueilli 50 % des nouvelles constructions.

Alors que la construction neuve de logements locatifs privés a été significative sur la dernière décennie, ce parc a cependant diminué de près de 26 000 unités en 10 ans (1999-2009), et ce, malgré les dispositifs successifs d'aide à l'investissement locatif. Se reposent donc les questions récurrentes sur l'efficacité des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif, notamment sur l'accroissement durable du parc. Il a ainsi paru intéressant d'analyser l'évolution du parc de logements neufs dans le temps. Pour cela, l'hypothèse que l'essentiel des constructions locatives neuves s'est réalisé dans le cadre d'un dispositif fiscal a été faite.

En raison de la durée de location minimale de 9 ans, seul le 1^{er} dispositif étudié, le Périsol, est actuellement en phase de sortie de période d'amortissement. L'examen du parc locatif privé construit de 1996 à 1999 et toujours locatif en 2009 montre une érosion dans la majorité des départements en 2009, voire dès 2007. Cette baisse est particulièrement marquée dans les deux départements les plus « bâtisseurs » de la période et qui sont aussi les plus chers de la région : Paris et les Hauts-de-Seine. Ce sont ainsi 3 300 des 22 000 logements concernés qui sont sortis du statut locatif en 2009.

Les plafonds de loyer associés aux dispositifs aboutissent à un découpage de l'agglomération en trois zones :

- une zone indifférente aux plafonds (le plafond est au niveau du marché) qui varie du centre de l'agglomération (dispositif Robien) à des communes majoritairement situées en grande couronne et en Seine-Saint-Denis (Besson)
- une zone où le plafond a un effet modérateur (inférieur au loyer de marché), très réduite pour le Robien, étendue pour le Besson ;
- une zone où le plafond ne joue pas (supérieur au marché) et l'amortissement fiscal est accordé sans contrepartie sur le loyer (situation inverse du cas précédent).

L'importance relative de chaque zone dépend bien évidemment du niveau de plafond retenu. Le candidat bailleur attentif à la rentabilité de son investissement pourrait rechercher en priorité les zones neutres lui permettant de bénéficier de l'amortissement fiscal sans contrainte de loyer.

HÉBERGER

SE LOGER

■ **CONSTRUIRE**

pour développer l'offre de logement
en Ile - de - France ■

HABITER MIEUX