

Les dynamiques du parc locatif privé dans l'agglomération parisienne

Le parc locatif privé de l'agglomération parisienne représente plus d'un million de logements soit 26% du total et joue un rôle essentiel dans les trajectoires résidentielles et la vie économique en accueillant de manière privilégiée les ménages mobiles et les jeunes. Ce parc est pourtant relativement mal connu. Il est essentiellement détenu par les particuliers, pour lesquels les dispositifs fiscaux jouent un rôle majeur d'incitation. Toutefois, si la construction neuve permet un accroissement de l'offre, d'autres mouvements en sens inverse viennent l'amputer : démolitions, fusions de petits logements, vente à l'issue de la période de neuf ans, ou autres sorties du statut locatif au profit notamment de la propriété occupante. Une exploitation des fichiers fiscaux donne un éclairage inédit sur ces tendances lourdes pour une période de dix ans 2005/2015, selon la localisation.

De 1,1 à 2 logements à construire selon la localisation pour augmenter le parc d'une unité

Dans l'agglomération parisienne, en dix ans, 467 023 logements ont été construits, mais le parc de logements ne s'est accru que de 390 452 logements, compte tenu des démolitions et fusions de logements.

En moyenne, il a donc fallu construire 1,2 logements pour augmenter le parc d'une unité. Ce ratio est d'autant plus élevé que l'on se rapproche de la partie centrale de la région : plus de 2 à Paris, 1,3 en petite couronne, 1,1 en grande couronne. En zone centrale, la construction neuve est souvent réalisée par renouvellement urbain et suppose des démolitions, et les fusions de très petits logements (chambres de service notamment) y sont importantes.

Plus de la moitié de la construction s'est faite en grande couronne et environ 40% en petite couronne la part de Paris ayant chuté de 15 % avant 2002 à 6 % après. La Seine et Marne, département le plus étendu, est également le plus dynamique (22 % de la construction). 50 % de la construction est réalisée dans 83 communes ou arrondissements parisiens et 75 % dans 200 communes sur les 1300 de la région.

La production de logements locatifs a pris une place croissante dans la construction neuve, la part de logements destinés à la propriété occupante s'étant réduite de 47 % en 2010 à 43 % en 2015. La part des propriétaires occupants dans l'offre neuve croît en fonction de la distance au centre (seulement 25 % à Paris, plus de 50% en Seine et Marne sur 20 ans, respectivement 20 % et 50 % en 2013/2014).

Toutefois, la grande couronne est très dynamique et représente plus de 50 % de la construction de nouveaux logements locatifs.

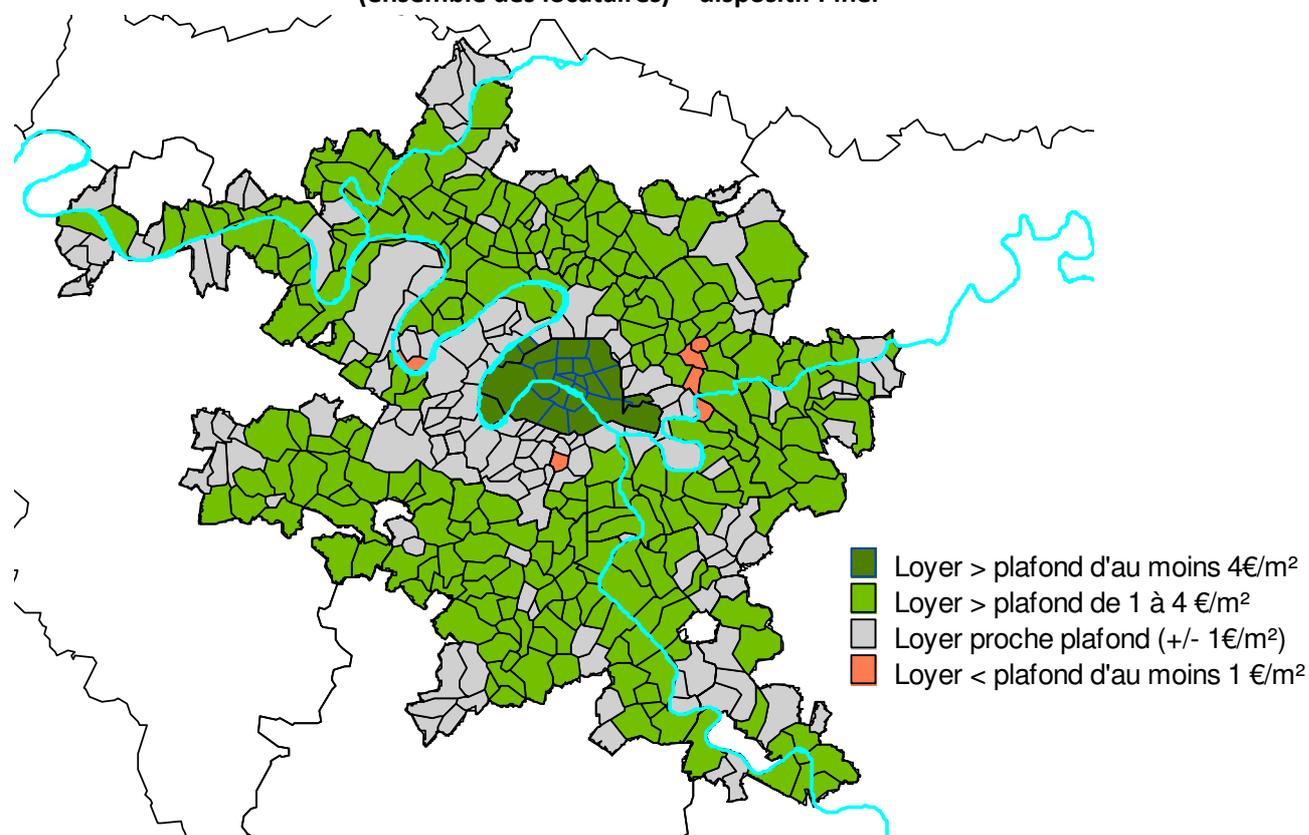
Communes où l'offre neuve de logements locatifs privés est la plus importante

Classement/Département	Classement précédent	Logements locatifs privés construits de 1996 à 2014		Parc locatif privé	
		Nombre	Part cumulée*	Nombre	Part neuf/total
Commune/arrondissement					
1/ 92 - Issy-les-Moulineaux	1	4 525	2,0 %	10 589	42,7 %
2/ 92 - Courbevoie	2	3 660	3,6 %	13 572	27,0 %
3/ 93 - Saint Denis	9	3 244	5,1 %	11 768	27,6 %
4/ 95 - Cergy	8	3 236	6,5 %	6 861	47,2 %
5/ 75 - Paris 19 ^{ème}	4	3 190	7,9 %	26 993	11,8 %
6/ 92 - Boulogne-Billancourt	5	3 173	9,3 %	22 130	14,3 %
7/ 75 - Paris 15 ^{ème}	3	3 053	10,6 %	55 139	5,5 %
8/ 77 - Bussy Saint Georges	6	2 769	11,9 %	3 226	85,8 %
9/ 91 - Massy	nc	2 470	13,0 %	4 618	53,5 %
10/ 93 - Montreuil	nc	2 415	14,0 %	12 812	18,8 %
Total de la région		226 311	100,0%	1 339 220	16,9%

* du parc correspondant de la région (dernière ligne du tableau), nc =non classé

60 % de l'offre locative privée due aux dispositifs fiscaux

Ecart entre loyer moyen Olap et plafond en €/m² pour les 2 pièces (ensemble des locataires) – dispositif Pinel



Les dispositifs fiscaux s'avèrent particulièrement pertinents lorsque le loyer plafond est assez proche du loyer de marché, ce qui est à de rares exceptions près, le cas du Pinel hors Paris. La construction neuve y est stimulée par l'investissement locatif et l'avantage fiscal qui lui est attaché, la part de la grande couronne ayant tendance à progresser. Au total, on estime qu'environ 60 % de la construction neuve est à destination du parc locatif privé.

40 % du parc locatif privé renouvelé en 10 ans

Le parc locatif connaît des mouvements multiples de sens opposés : construction neuve mais aussi changement de statut, démolitions, fusions, divisions. Au total, l'accroissement du parc n'est que de 39 600 logements alors que la construction neuve a contribué à hauteur de 136 297 logements sur 10 ans. Seuls 58 % du parc locatif privé de 2005 était encore sous ce statut en 2015. Cette érosion du parc locatif privé résulte pour l'essentiel d'une tendance lourde d'évolution vers la propriété occupante (14 %) ou vers le logement social (7 %). Les flux inverses ne suffisent pas à la compenser.

Le simple maintien du nombre de logements locatifs privés a ainsi nécessité un apport de 8 % en construction neuve. En particulier les bailleurs ont largement appliqué la possibilité de vendre le logement à l'issue de la période d'obligation locative : environ 30 % au bout de dix ans.

La taille des logements locatifs privés produits a évolué de manière parallèle à celle de l'ensemble des logements neufs, la taille des logements locatifs étant sensiblement plus faible du fait en particulier de la part très réduite de logements individuels locatifs, alors que la préférence pour la maison individuelle reste très marquée chez les candidats à l'accession à la propriété.

Des investisseurs et des locataires plus jeunes que la moyenne

A 83%, les investisseurs résident en Ile de France et plus d'un sur deux âgé de 40 à 59 ans, l'âge étant plus élevé dans les localisations les plus chères (Paris et Hauts de Seine).

De leur côté les locataires des logements neufs sont en moyenne plus jeunes que ceux du parc plus ancien : 58 % ont moins de 40 ans, contre 42 % dans les logements antérieurs à 1996. Ils sont aussi plus aisés.

Accès à l'étude complète : <https://www.observatoire-des-loyers.fr/rapport-detudes>

Puis 2020 - Devenir des logements neufs