

11

2013

R

EPÈRES

SE LOGER

« L'investissement dans
le parc locatif privé depuis 1996 :
la place des dispositifs fiscaux »

UNE EXPLOITATION CONJOINTE DE FILOCOM
ET DE LA BASE DE LOYERS OLAP



AUTEURS

GENEVIÈVE PRANDI,
GAËLLE COZ • OLAP
DRIHL



DIRECTION REGIONALE
ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT
ET DU LOGEMENT

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS ■
agglomération parisienne

**DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE
DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT**

**L'investissement dans le parc locatif privé
depuis 1996
La place des dispositifs fiscaux**

**Une exploitation conjointe de Filocom
et de la base de loyers de l'Olap**

Juillet 2013

Document établi par Geneviève PRANDI avec la participation de Gaëlle COZ

OLAP
OBSERVATOIRE
DES LOYERS ■
agglomération parisienne

Document établi par Geneviève PRANDI avec la participation de Gaëlle COZ

Cartographie : OLAP – Christophe ANCIAUX
Fonds de carte : IGN – GEOFLA

INTRODUCTION

La Drihl a demandé à l'Olap d'actualiser l'étude exploratoire réalisée en 2010 sur le devenir des logements neufs ayant bénéficié d'un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif.

Pour approcher au mieux ces logements aidés et en l'absence d'information directe sur le sujet, il a été décidé dans cette nouvelle étude d'utiliser la méthodologie mise au point en 2011-2012 par le CETE NP pour la détermination des logements ayant bénéficié d'un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif (cf la description de cette méthodologie en annexe).

Selon cette méthodologie, les logements dont on présume qu'ils ont bénéficié d'un dispositif fiscal sont ceux détenus par des particuliers et continûment locatifs une année donnée et pendant les six années suivantes, soit dans quatre millésimes consécutifs de Filocom.

Le nombre de logements retenus par cette approche indirecte est très inférieur à celui de la précédente étude. Ces ajustements méthodologiques, s'ils permettent de mieux cerner la population des logements aidés, rendent difficiles les comparaisons temporelles. Toutefois les résultats obtenus avec cette méthodologie confirment globalement ceux de la précédente étude.

La 1^{ère} partie de l'étude vise à éclairer la Drihl sur la production et 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.

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 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 2010. Elle a été découpée en sous périodes correspondant aux dispositifs successifs :

- Périssol de 1996 à 1999,
- Besson de 2000 à 2002,
- De Robien de 2003 à 2006,
- Borloo de 2007 à 2008
- Scellier de 2009 à 2010.

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). Ces zones ont été actualisées en 2012, c'est cette dernière version qui sert désormais aux publications de l'Olap, en particulier les loyers au m² médians par nombre de pièces.

L'Olap a utilisé dans cette étude les zones de l'étude précédente pour permettre les comparaisons.

Par convention, il est appelé tout au long de cette étude :

- construction neuve ou logements neufs les logements construits de 1996 à 2010,
- logements IL ou logements aidés les logements locatifs ayant bénéficié d'un dispositif fiscal.

SOMMAIRE

INTRODUCTION	p 3
PARTIE I – LE PARC DE LOGEMENTS NEUFS	p 5
I. 1. DONNEES DE CADRAGE	p 5
I.1.1. La construction neuve depuis 15 ans	p 5
I.1.1.1. 11,5 % des logements franciliens ont été construits entre 1996 et 2010	p 5
I.1.1.2. Une construction désormais équilibrée des différents départements sauf Paris	p 7
I.1.1.3. Une construction neuve toujours très concentrée	p 10
I.1.2. L'investissement locatif privé depuis 15 ans	p 13
I.1.2.1. Près d'un logement construit en accession pour un en location	p 13
I.1.2.2. Six logements locatifs sur dix construits grâce à un dispositif fiscal	p 18
I.1.2.3. Un parc locatif privé en réduction malgré les 170 000 logements construits	p 25
I. 2. CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUE DU PARC	p 29
I.2.1. La taille des logements	p 29
I.2.1.1. Les logements neufs plus grands que ceux d'avant 1996 mais de moins en moins	p 29
I.2.1.2. Près de 50 % de logements familiaux construits avec les derniers dispositifs fiscaux	p 31
I.2.2. Les bailleurs	p 33
I.2.2.1. Une érosion rapide du parc locatif privé neuf après la période minimale de location	p 33
I.2.2.2. Les logements neufs aidés plébiscités par les 40-59 ans	p 34
I.2.2.3. Des investisseurs de la région dans près de huit cas sur dix	p 35
I.2.3. Les locataires	p 36
I.2.3.1. Des locataires plus jeunes que la moyenne...	p 36
I.2.3.2. ... mais pas uniformément	p 37
I.2.3.3. Des locataires plus riches que la moyenne	p 37
PARTIE II – NIVEAUX DE LOYER ET PLAFONDS	p 38
II. 1. LOYERS ESTIMES	p 38
II.1.1. Méthodologie	p 38
II.1.2. Résultats	p 39
II. 2. INCIDENCE DES PLAFONDS DE LOYER	p 42
II.2.1. Effet des plafonds selon les communes	p 42
II.2.2. Situation des communes pour le dispositif Besson	p 43
II.2.2. Situation des communes pour le dispositif Robien	p 44
II.2.4. Situation des communes pour le dispositif Borloo	p 46
II.2.5. Situation des communes pour le dispositif Scellier	p 47
CONCLUSION	p 48
ANNEXE : méthodologie du CETE NP	p 49

PARTIE I – LE PARC DE LOGEMENTS NEUFS

I.1. DONNEES DE CADRAGE

I.1.1. La construction neuve depuis 15 ans

I.1.1.1. 11,5 % des logements franciliens ont été construits entre 1996 et 2010

Début 2011, on dénombre 646 309 logements construits entre 1996 et 2010 pour un parc total de 5 631 848 unités.

La construction d'1,25 logement nécessaire pour accroître le parc d'une unité

Par rapport à la précédente étude, soit sur les deux dernières années, le parc de logements neufs a augmenté de 91 460 unités pour 72 744 logements de plus au total. Ce différentiel de progression des deux parcs est dû aux démolitions et au solde des divisions et regroupements de logements intervenus dans le parc ancien.

On peut donc estimer qu'en 2009 et 2010 la construction de 5 logements s'est faite au prix d'une démolition et a donc permis d'obtenir un solde net de 4 logements. Cette valeur moyenne cache des disparités fortes selon les départements.

Nombre de logements neufs nécessaires pour augmenter le parc de 100 logements

Département	Augmentation du parc entre 2008 et 2010		Ratio neuf/parc
	Ensemble	Logements neufs	
75	1306	5220	400
92	6934	10931	158
93	11259	14430	128
94	8347	10004	120
<i>Petite couronne</i>	<i>26540</i>	<i>35365</i>	<i>133</i>
77	14162	15083	107
78	8057	10786	134
91	12048	12853	107
95	10631	12171	114
<i>Grande couronne</i>	<i>44898</i>	<i>50893</i>	<i>113</i>
Total région	72 744	91 460	125

Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

Il apparaît à la lecture du tableau précédent que le nombre de logements neufs nécessaires pour augmenter le parc d'une même quantité de logements (100 dans le tableau) est d'autant plus important que l'on se rapproche du centre de la région, la construction se faisant plus souvent sur des terrains déjà occupés (renouvellement de la ville sur elle-même) et donc après démolition.

A Paris, s'ajoute le phénomène de regroupement de logements : chambres de service en particulier.

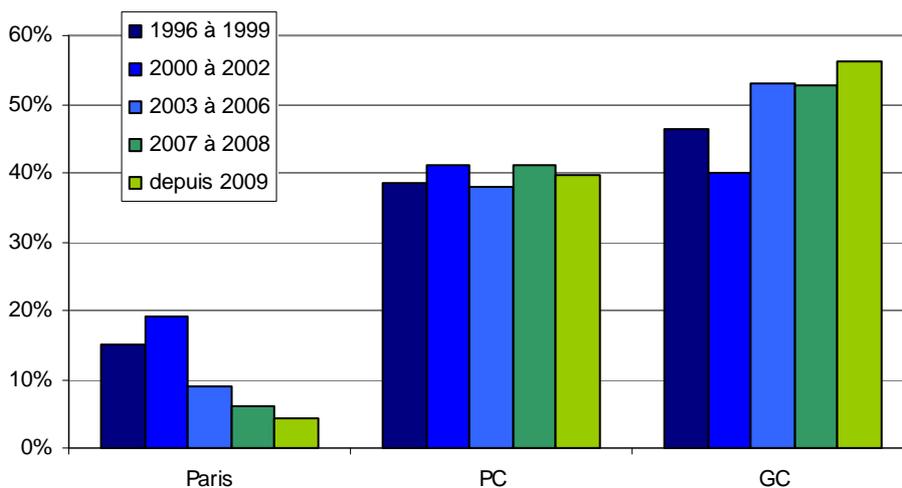
Le recensement dans Filocom des logements neufs peut se faire avec un décalage dans le temps. Ainsi les 91 460 logements supplémentaires se décomposent en 82 348 construits en 2009 et 2010 et 9 112 construits avant 2008.

En conservant cette proportion, on peut estimer les logements neufs de la période 2009-2010 à environ 83 500 unités.

Plus de la moitié des constructions en grande couronne depuis 2003

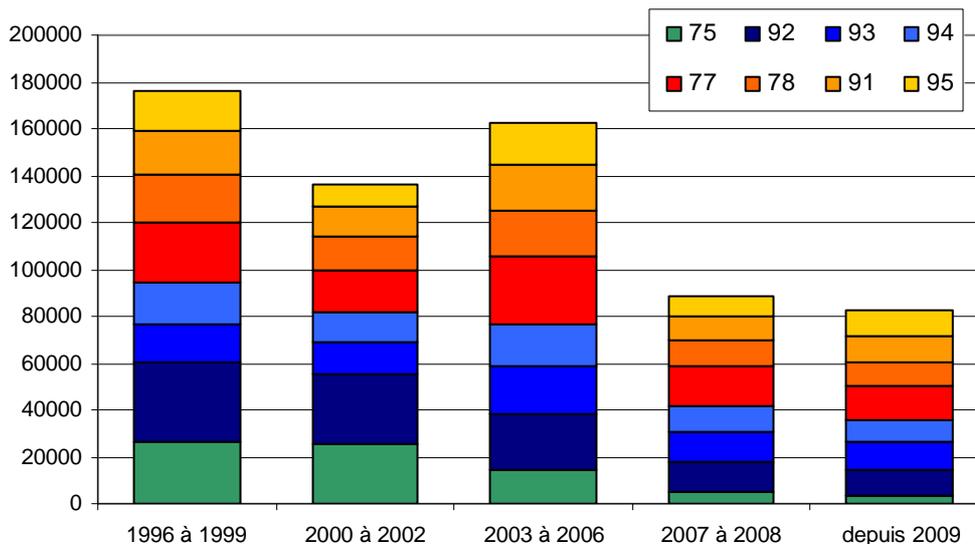
Depuis 2003, plus de la moitié de la construction neuve s'est faite en grande couronne au détriment de Paris dont la part a chuté de plus de 15 % avant 2002 à 4 % sur la période 2009-2010, la petite couronne se maintenant à près de 40 % depuis 1996.

Répartition de la construction neuve par zone de la région selon la période de construction



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

Répartition début 2011 des constructions de 1996 à 2010 par période et département (en nombre de logements)



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

I.1.1.2. Une contribution désormais équilibrée des différents départements sauf Paris

C'est en grande couronne et tout particulièrement dans le département de Seine-et-Marne que la production de logements a été la plus dynamique sur les quinze dernières années. Les logements construits depuis 1996 représentent dans ce département près d'un logement sur cinq contre à peine plus d'un sur dix dans le reste de la région.

Part de la construction neuve dans le parc début 2011 et évolution par département

Département	Nombre de logements						
	Parc total 2011	Dont construit en		Moyenne annuelle			
		1996-2010	% du parc	1996-2010	1996-1999	2009-2010	Evol 5/1*
75	1 383 811	75 951	5,5 %	5 063	6 613	1 740	- 74 %
92	779 950	110 387	14,2 %	7 359	8 448	5 337	- 37 %
93	651 639	74 319	11,4 %	4 955	4 009	6 307	+ 57 %
94	612 666	69 896	11,4 %	4 660	4 457	4 667	+ 6 %
<i>Petite couronne</i>	<i>2 044 255</i>	<i>254 602</i>	<i>12,5 %</i>	<i>16 731</i>	<i>16 168</i>	<i>17 870</i>	<i>+ 11 %</i>
77	577 670	104 174	18,0 %	6 945	6 478	7 065	+ 9 %
78	611 097	75 237	12,3 %	5 016	5 133	5 002	- 3 %
91	528 868	71 561	13,5 %	4 771	4 557	5 804	+ 27 %
95	486 147	64 784	13,3 %	4 319	4 298	5 265	+ 22 %
<i>Grande couronne</i>	<i>2 203 782</i>	<i>315 756</i>	<i>14,3 %</i>	<i>21 292</i>	<i>21 213</i>	<i>21 574</i>	<i>+ 2 %</i>
Total région	5 631 848	646 309	11,5 %	43 087	43 993	41 183	- 6 %

* 1 = 1996-1999, 5 = 2009-2010

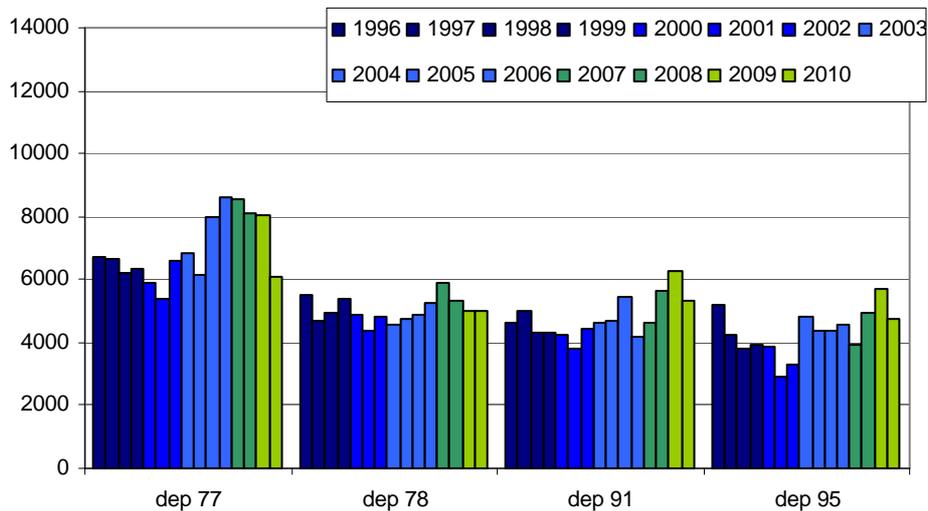
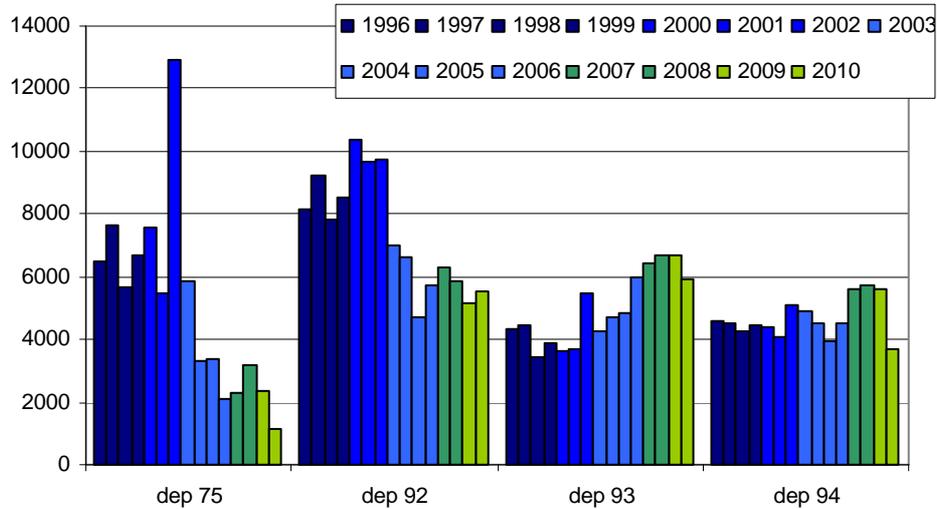
Pour faciliter les comparaisons entre périodes, la production a été ramenée dans le tableau ci-dessus à une moyenne annuelle sur chaque période.

Au cours des quinze dernières années la construction neuve s'est sensiblement déplacée :

- Elle s'est effondrée à Paris,
- En petite couronne, les trois départements ont produit un nombre équivalent de logements (autour de 5 500-6 000 par département) sur les dernières années, avec un reflux de la construction dans les Hauts-de-Seine et un développement de celle de Seine-Saint-Denis,
- En grande couronne, la production de Seine-et-Marne se rapproche de celle des autres départements (5 000-6 000 logements par département).

La construction neuve est ainsi mieux répartie sur l'ensemble de la région, à l'exception de Paris, sur la période récente (depuis 2006) que sur le début de notre période d'étude : 1996-2002.

Répartition de la construction neuve par département selon l'année de construction



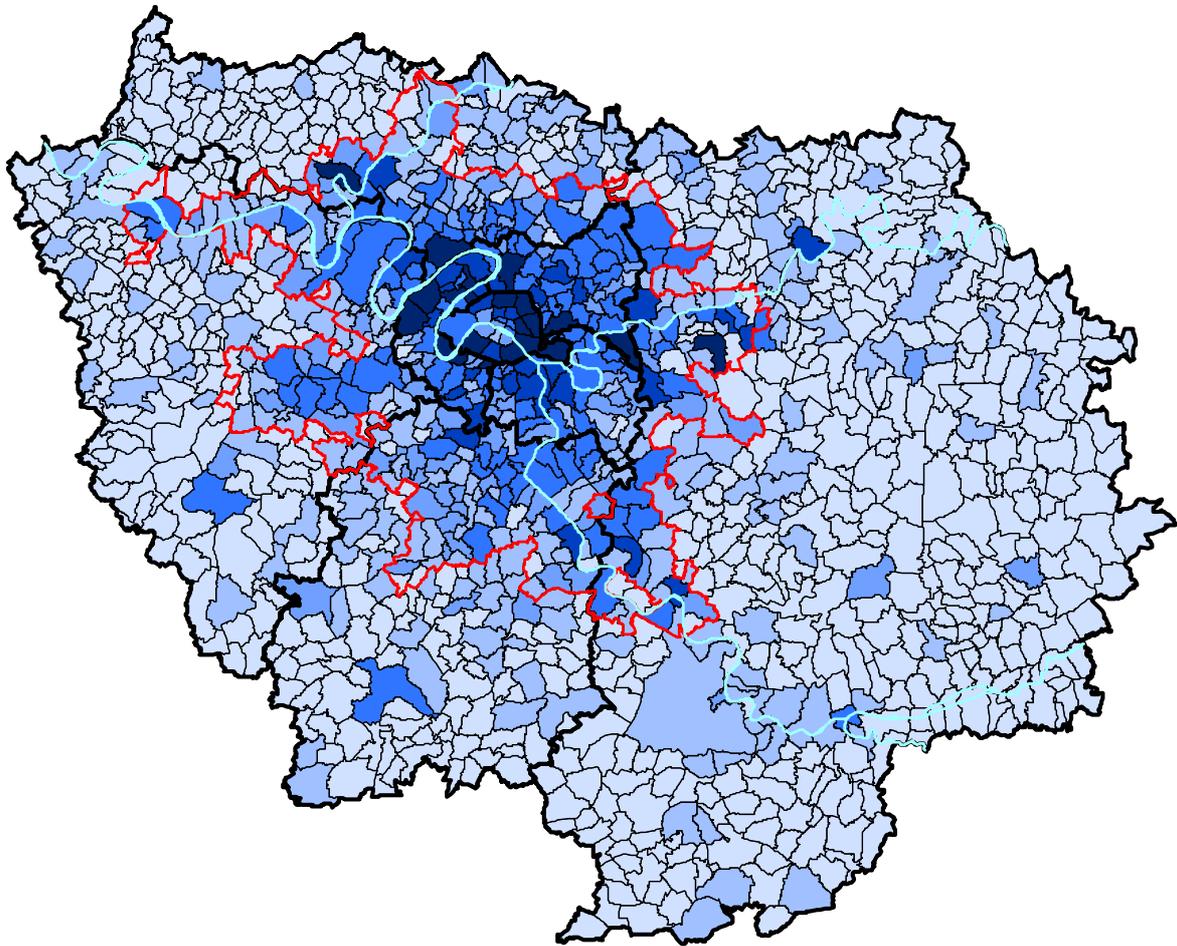
Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

Lecture des graphiques : bien que les données soient fournies par année et pour l'ensemble de la construction neuve, les dispositifs successifs d'aide à l'investissement locatif sont visualisés par une même couleur pour toutes les années d'application du dispositif. Ainsi le vert clair du dispositif Scellier s'applique aux années 2009 et 2010.

La contribution des différents dispositifs à la construction neuve est étudiée dans la suite de cette partie.

NB : 2002 étant l'année d'ajustement de la DGFIP quand l'année n'est pas connue, les valeurs 2002 élevées de certains départements, dont Paris, sont à interpréter avec prudence.

Nombre de logements construits par commune d'Ile-de-France de 1996 à 2010



Nombre de logements

- Plus de 5000
- Entre 2500 et 5000
- Entre 1000 et 2500
- Entre 500 et 1000
- Entre 100 et 500
- Moins de 100

Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

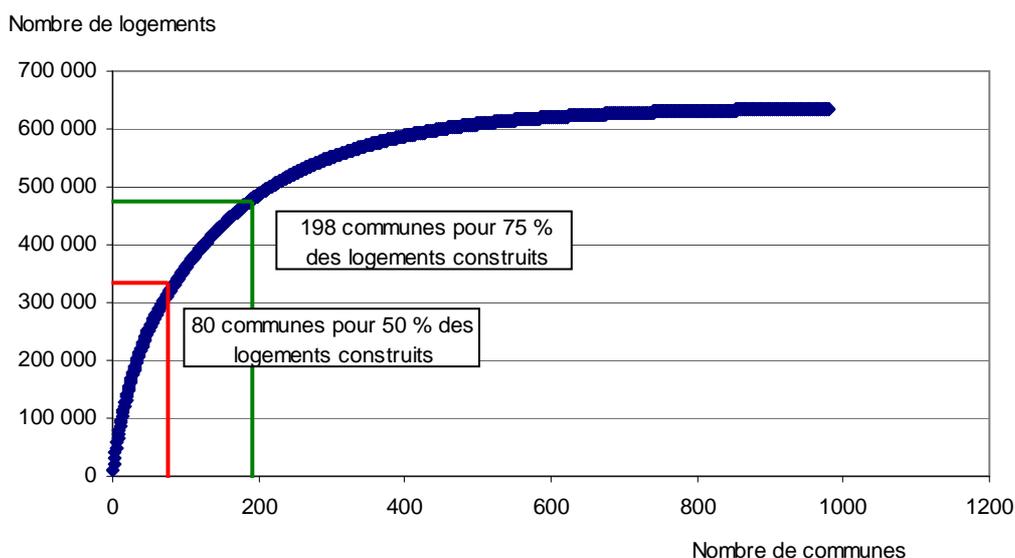
I.1.1.3. Une construction neuve toujours très concentrée

La moitié des logements construits dans seulement 80 communes sur les 1300 de la région

La construction de logements de la période 1996-2010 a été fortement concentrée puisque 80 communes ou arrondissements parisiens ont accueilli 50 % de ces logements pour un parc représentant début 2011 47,7 % du parc de la région.

A l'opposé, 922 communes se sont réparties 10 % des logements neufs, ces communes représentant 9,4 % du parc de la région.

Courbe de concentration de la construction de logements de 1996 à 2010



Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

Depuis la précédente étude, le hit parade des communes les plus bâtitrices a peu évolué avec un tiercé identique : Courbevoie et les 19^{ème} et 15^{ème} arrondissements de Paris.

Au sein de ce classement on peut isoler deux profils :

- les communes dont la construction neuve, très élevée en début de période s'est fortement ralentie en fin de période, en particulier Courbevoie, Levallois-Perret, Issy-les-Moulineaux, les 12^{ème} et 20^{ème} arrondissements de Paris ;
- les communes ayant connu l'évolution inverse : Saint-Denis, Boulogne-Billancourt, Argenteuil, Massy, Meaux, Corbeil-Essonnes qui ont construits plus de 1 000 logements depuis 2009.

Il faut noter ici que malgré l'effondrement de la construction neuve à Paris en fin de période, certains arrondissements sont restés très bâtisseurs, grâce en particulier aux constructions réalisées dans le parc social.

Communes et arrondissements ayant construit plus de 5000 logements de 1996 à 2010

Classement - Département - Commune ou arrondissement	Classement précédent	Logements construits de 1996 à 2010		Parc de logements	
		Nombre	Part cumulée*	Nombre	Part cumulée*
1 - 92 - Courbevoie	1	10 978	1,7 %	46 362	0,8 %
2 - 75 - Paris 19 ^{ème}	2	10 781	3,7 %	96 471	2,5 %
3 - 75 - Paris 15 ^{ème}	3	9 912	4,9 %	149 317	5,2 %
4 - 92 - Issy-les-Moulineaux	4	9 362	6,3 %	33 645	5,8 %
5 - 93 - Saint Denis	7	8 698	7,7 %	47 515	6,6 %
6 - 75 - Paris 20 ^{ème}	5	7 422	8,8 %	108 259	8,6 %
7 - 77 - Bussy Saint Georges	6	7 315	10,0 %	10 025	8,7 %
8 - 92 - Nanterre	9	7 027	11,1 %	39 309	9,4 %
9 - 92 - Boulogne-Billancourt	14	7 011	12,1 %	64 980	10,6 %
10 - 75 - Paris 13 ^{ème}	11	6 502	13,1 %	103 111	12,4 %
11 - 92 - Levallois-Perret	8	6 436	14,1 %	35 592	13,0 %
12 - 75 - Paris 18 ^{ème}	12	6 071	15,1 %	122 891	15,2 %
13 - 92 - Asnières-sur-Seine	16	5 898	16,0 %	42 912	16,0 %
14 - 75 - Paris 11 ^{ème}	10	5 890	16,9 %	102 157	17,8 %
15 - 95- Cergy	nc	5 854	17,8%	25 616	18,3 %
16 - 93 - Montreuil	nc	5 644	18,7 %	49 032	19,1 %
17 - 92 - Montrouge	13	5 563	19,6 %	26 729	19,6 %
18 - 75 - Paris 12 ^{ème}	15	5 329	20,4 %	86 587	21,1 %
19 - 93 - Noisy-le-Grand	nc	5 323	21,2 %	28 014	21,6 %
20 - 92 - Rueil-Malmaison	nc	5 153	22,0 %	36 321	22,3 %
21 - 95 - Argenteuil	nc	5 053	22,8 %	44 642	23,1 %
Total de la région		646 309	100,0 %	5 631 848	100,0 %

* du parc correspondant de la région

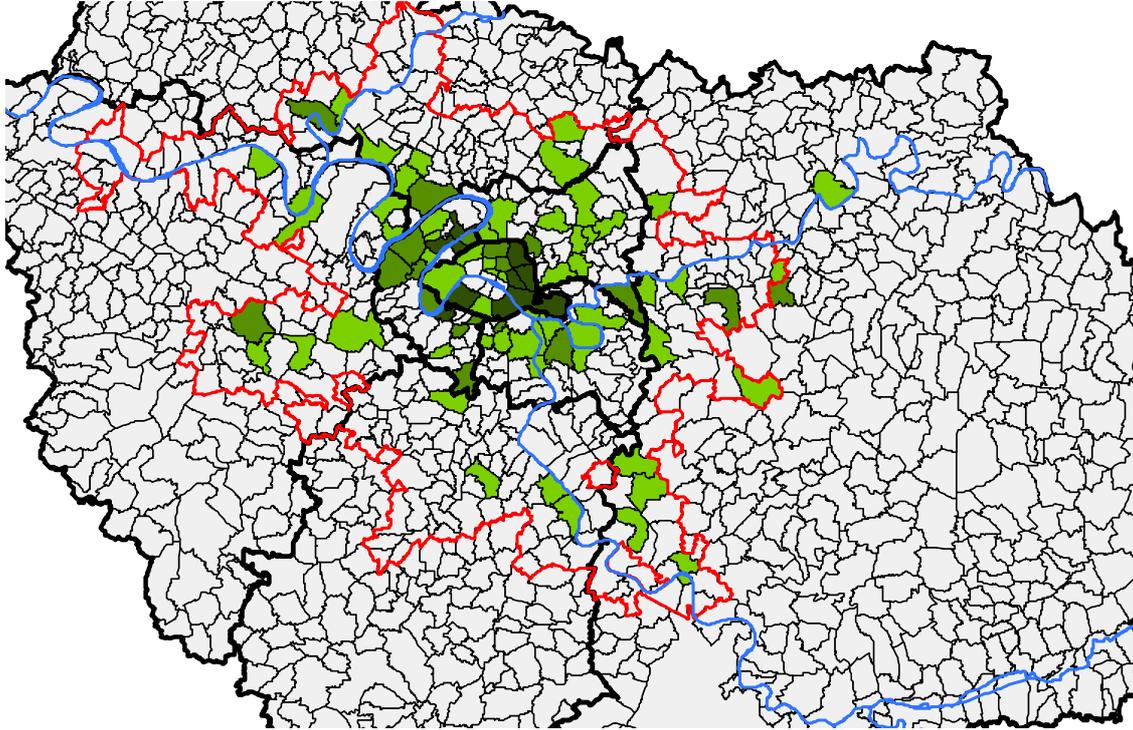
nc = non classé

Les deux cartes de la page suivante illustrent le déplacement des zones de construction intense (plus de 125 logements annuels par commune) entre la période 1996-1999 et la période 2009-2010.

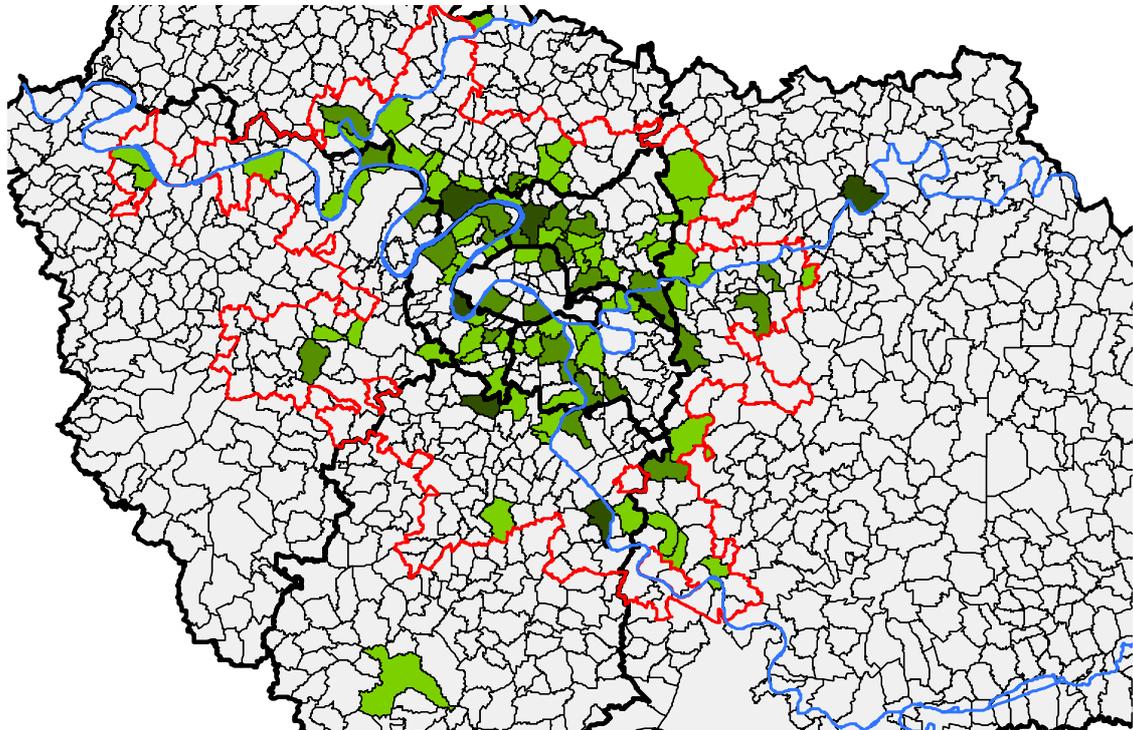
Alors que sur la première période, la construction se concentrait essentiellement sur un axe nord-ouest / sud-est centré sur Paris, on constate sur la dernière période le déplacement de cet axe vers le nord : de Cergy à Pontault-Combault n'intégrant plus que les 18^{ème} et 19^{ème} arrondissements et la constitution d'une deuxième zone au sud de Paris englobant les arrondissements du sud (13^{ème} et 15^{ème}), le sud des Hauts-de-Seine et l'ouest du Val-de-Marne.

Nombre annuel moyen de logements construits par commune d'Ile-de-France

de 1996 à 1999



en 2009 et 2010



- Plus de 500 par an
- De 250 à 500 par an
- De 125 à 250 par an
- Moins de 125 par an

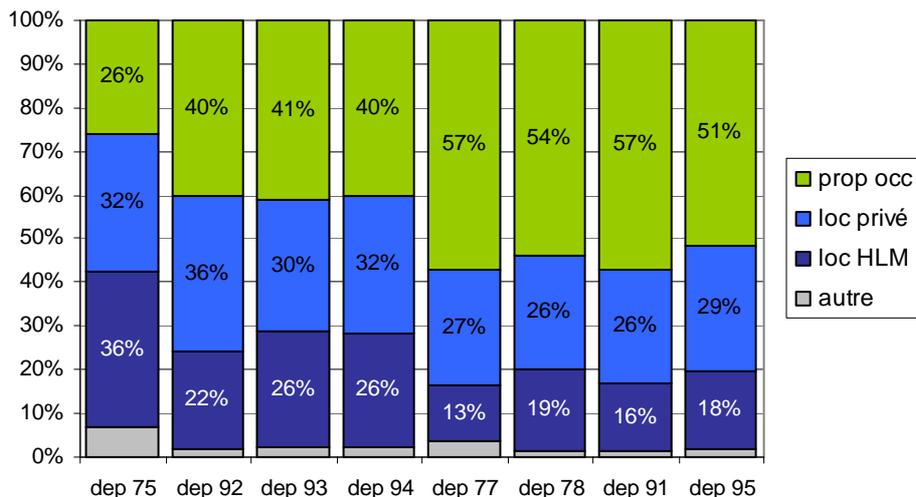
Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

I.1.2. L'investissement locatif privé depuis 15 ans

I.1.2.1. Près d'un logement construit en accession pour un en location

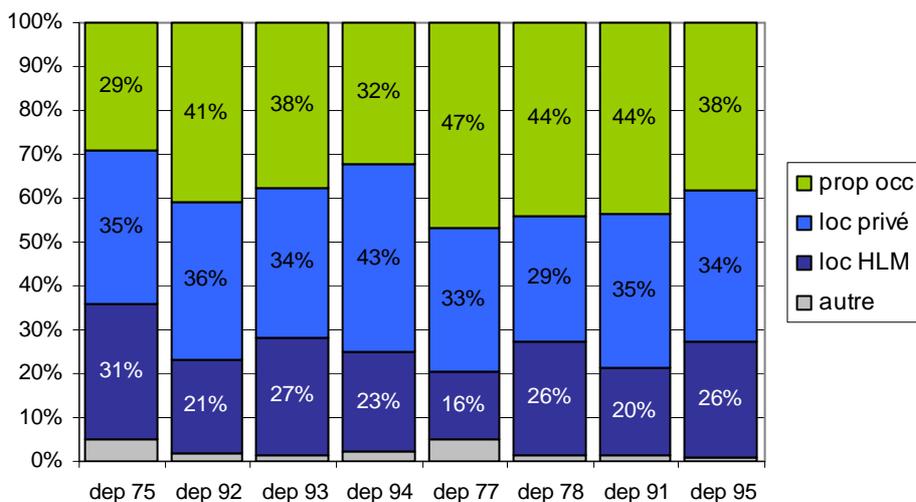
Début 2011 les logements construits entre 1996 et 2010 bénéficient en premier lieu à la propriété occupante pour 46 % d'entre eux puis au secteur locatif privé (30 %) et enfin au secteur social (22 %). Ces parts étaient respectivement de 47 %, 29 % et 23 % dans la précédente étude.

Répartition début 2011 des logements construits de 1996 à 2010



Sur la dernière période (2009-2010), les logements locatifs privés représentent 34 % des constructions. Leur part dans l'ensemble de la construction est très supérieure aux valeurs de la période 1996-2010 dans deux départements : le Val-de-Marne et l'Essonne.

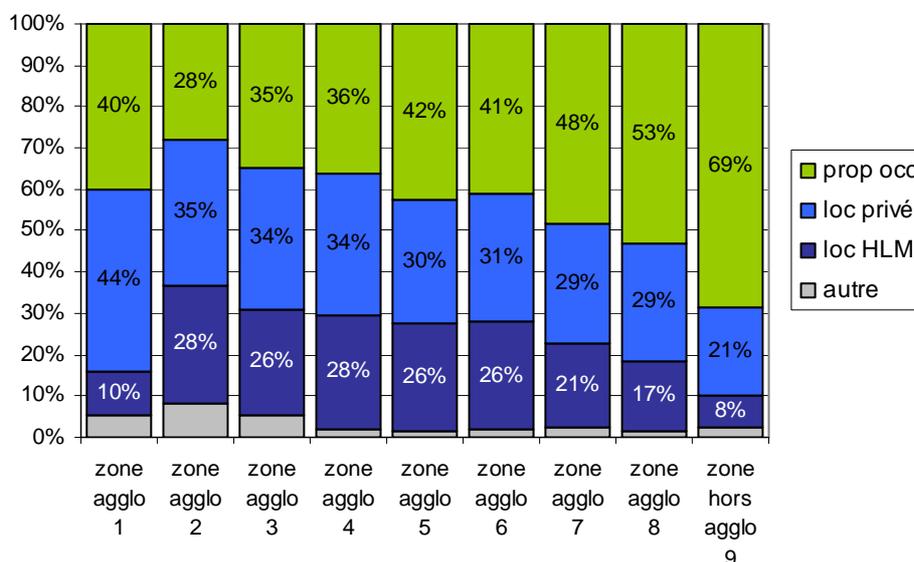
Répartition début 2011 des logements construits en 2009 et 2010



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

La répartition par zone de loyer Olap (cf introduction) fait apparaître une part décroissante du parc locatif privé dans la construction neuve quand le niveau de loyer moyen de la zone diminue.

Répartition début 2011 des logements construits de 1996 à 2010 par zone de loyer 2003



Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

Lecture : la zone 1 est la plus chère en terme de loyer au m², la 8 la moins chère, la zone 9 regroupant les communes hors agglomération ne faisant pas partie du champ d'observation de l'Olap.

En deux ans, le parc locatif privé neuf (1996-2010) a augmenté de 27 668 unités pour atteindre 169 968 logements. Ces logements locatifs privés sont près de neuf fois sur dix situés en petite ou en grande couronne (respectivement 73 779 et 75 898 unités) pour 11 % seulement à Paris (20 291).

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

Communes où l'offre neuve de logements locatifs privés est supérieure à 2 000 unités

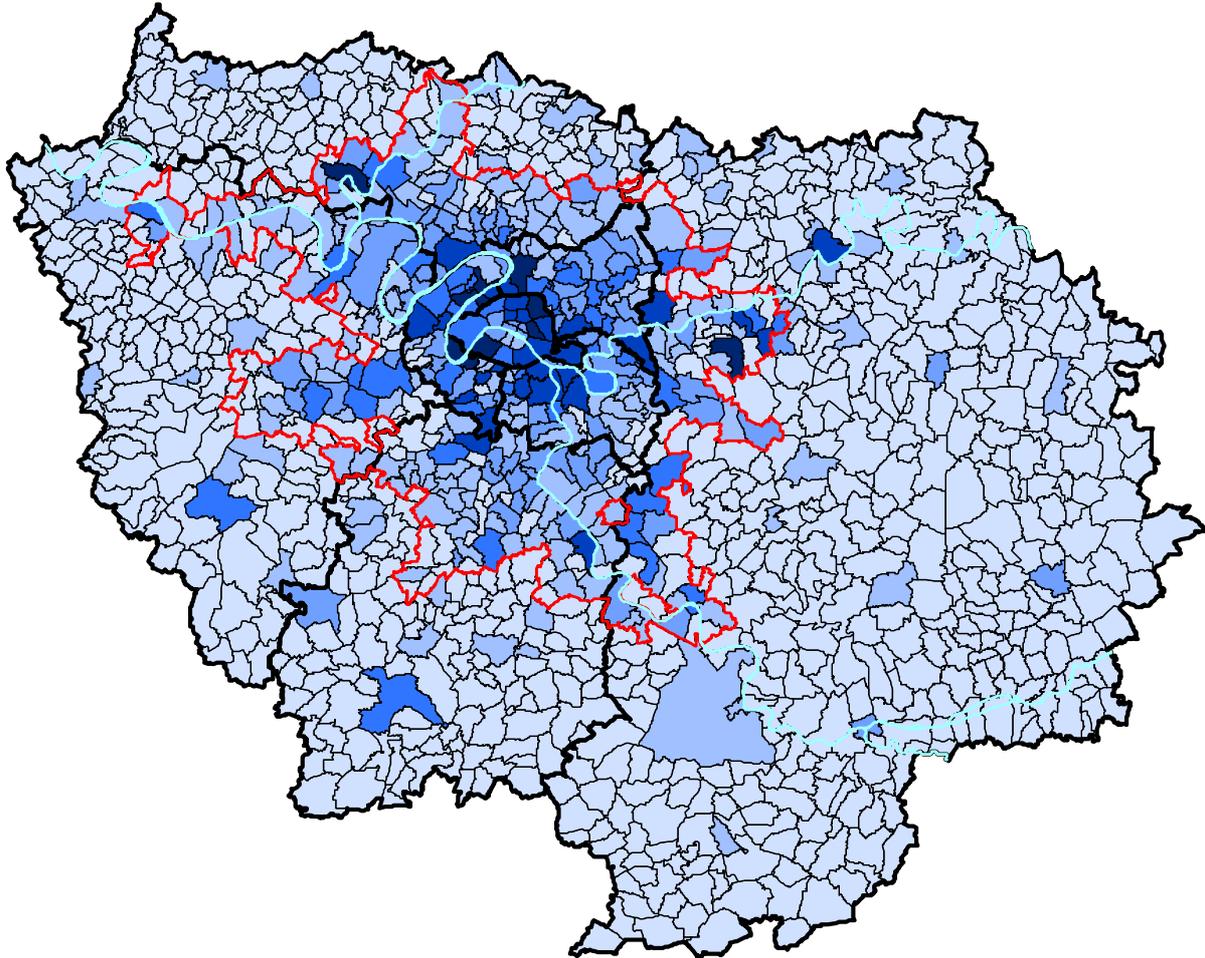
Commune/arrondissement (zone)	Logements locatifs privés construits de 1996 à 2010		Parc locatif privé	
	Nombre	Part cumulée*	Nombre	Part neuf/total
92 - Issy-les-Moulineaux (4)	4 268	2,5 %	12 728	33,5 %
92 - Courbevoie (4)	4 121	4,9 %	14 211	29,0 %
75 - Paris 15 ^{ème} (2)	2 812	6,6 %	55 090	5,1 %
75 - Paris 19 ^{ème} (4)	2 782	8,2 %	27 846	10,0 %
92 - Boulogne-Billancourt (3)	2 591	9,8 %	22 763	11,4 %
77 - Bussy Saint Georges (7)	2 407	11,2 %	2 875	83,7 %
92 - Levallois-Perret (4)	2 344	12,5 %	12 273	19,1 %
95 - Cergy (7)	2 186	13,8 %	5 519	39,6 %
93 - Saint Denis (7)	2 142	15,1 %	10 756	19,9 %
92 - Asnières (4)	2 084	16,3 %	13 950	14,9 %
75 - Paris 11 ^{ème} (3)	2 069	17,5 %	40 693	5,1 %
Total de la région	169 968		1 317 107	

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

Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

A l'opposé 152 communes n'ont construit de 1996 à 2010 aucun logement encore locatif en 2011 et 509 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 locatifs privés) à l'exception notable de Vélizy-Villacoublay (1 038 logements locatifs privés).

Nombre de logements locatifs privés construits par commune d'Ile-de-France de 1996 à 2010



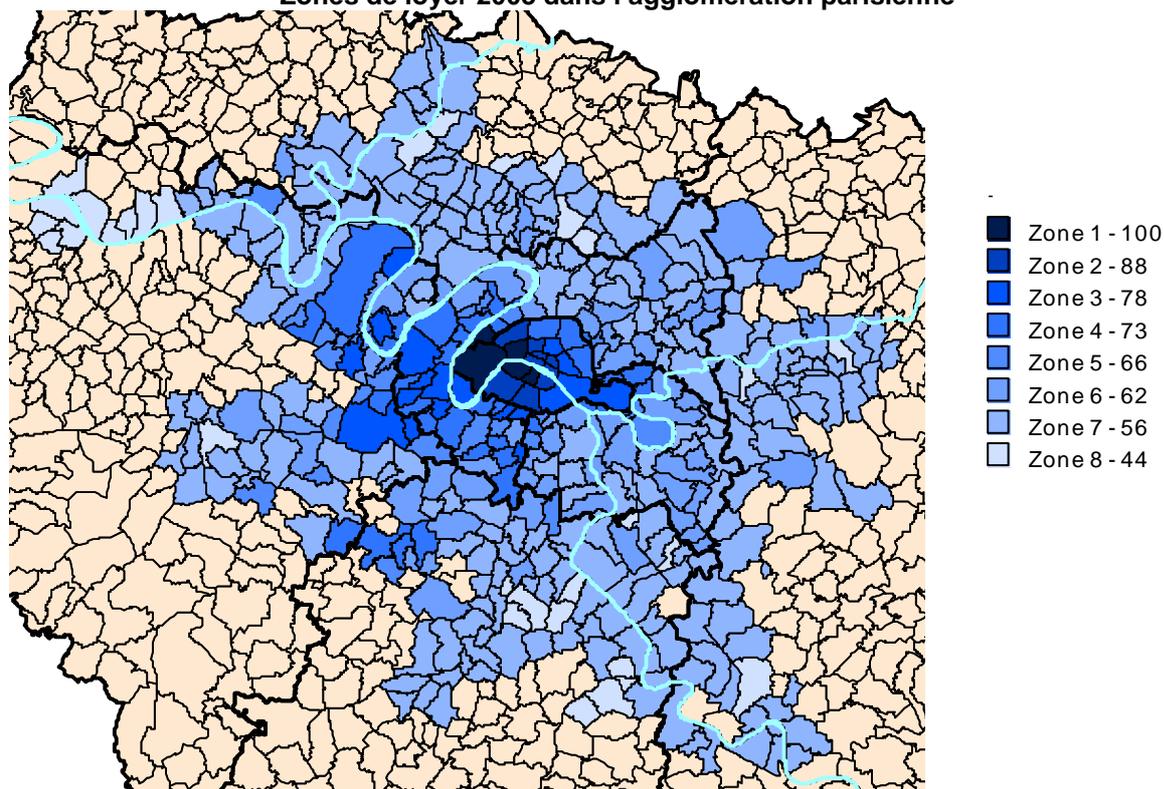
Nombre de logements construits

- Plus de 2000
- Entre 1000 et 2000
- Entre 500 et 1000
- Entre 250 et 500
- Entre 50 et 250
- Moins de 50

Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

Le rapprochement de cette carte avec celle des zones de loyer fait apparaître, dans la partie centrale de l'agglomération, une construction de logements locatifs plus importante dans les zones de loyer les moins chères de Paris d'une part et de la petite couronne d'autre part.

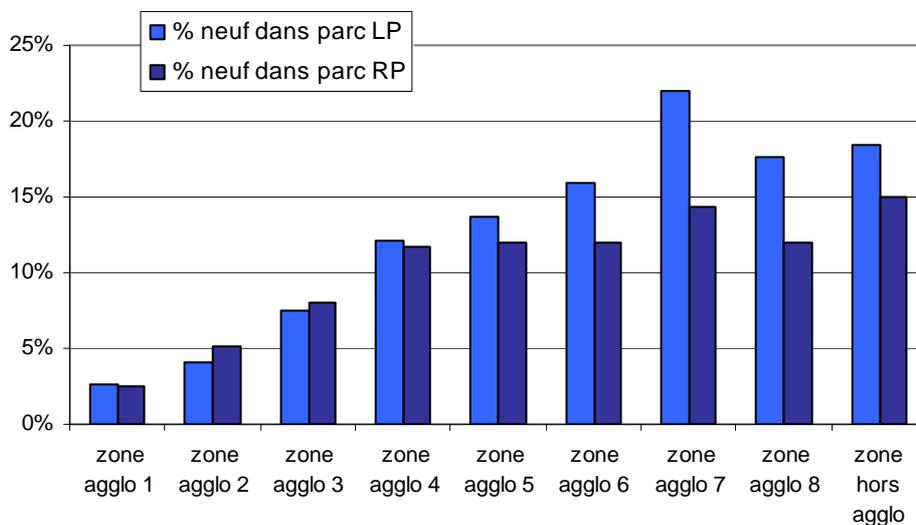
Zones de loyer 2003 dans l'agglomération parisienne



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).

Ce constat peut être illustré par le graphique ci-dessous où les zones les moins chères enregistrent un excédent de part de logements locatifs neufs par rapport à la part de construction neuve (résidences principales) alors que les zones les plus chères sont en déficit ou au mieux à l'équilibre.

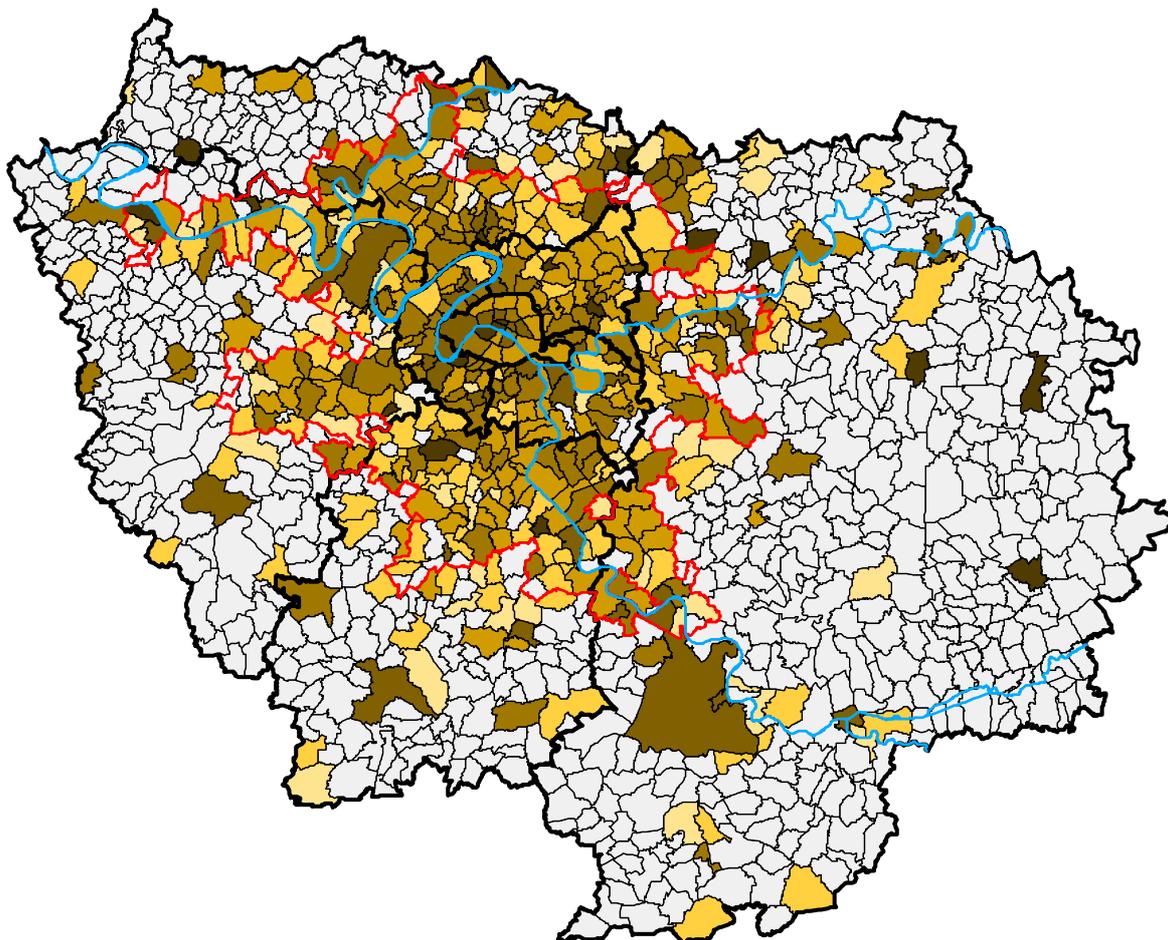
Part de la construction neuve dans le locatif privé (LP) et dans les résidences principales (RP)



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

Ces choix de localisations sont essentiellement le fait des promoteurs qui ne retiennent que des opérations rentables ou au minimum équilibrées et les proposent aux candidats investisseurs.

Part du parc locatif privé dans les résidences principales Construction neuve (1996-2010)



Part du parc locatif privé

- Plus de 50 %
- Entre 40 et 50 %
- Entre 30 et 40 %
- Entre 20 et 30 %
- Entre 10 et 20 %
- Moins de 10 %
- 0 %

Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

I.1.2.2. Six logements locatifs sur dix construits grâce à un dispositif fiscal

Selon la méthodologie mise au point par le CETE-Nord Picardie, seuls 105 111 logements parmi les 169 968 nouveaux logements locatifs sont susceptibles d'avoir bénéficié d'une aide fiscale à l'investissement locatif.

Part des constructions rattachables à un dispositif fiscal par département début 2011

Département	Construction 1996-2010	Dont rattachable à un dispositif fiscal - IL	% IL / ensemble construction locative
75	20 291	9 272	45,7 %
92	34 605	23 304	67,3 %
93	19 399	12 052	62,1 %
94	19 775	11 749	59,4 %
77	25 249	16 810	66,6 %
78	17 461	11 316	64,8 %
91	16 656	10 800	64,8 %
95	16 532	9 809	63,3 %
Région	169 968	105 111	61,8 %

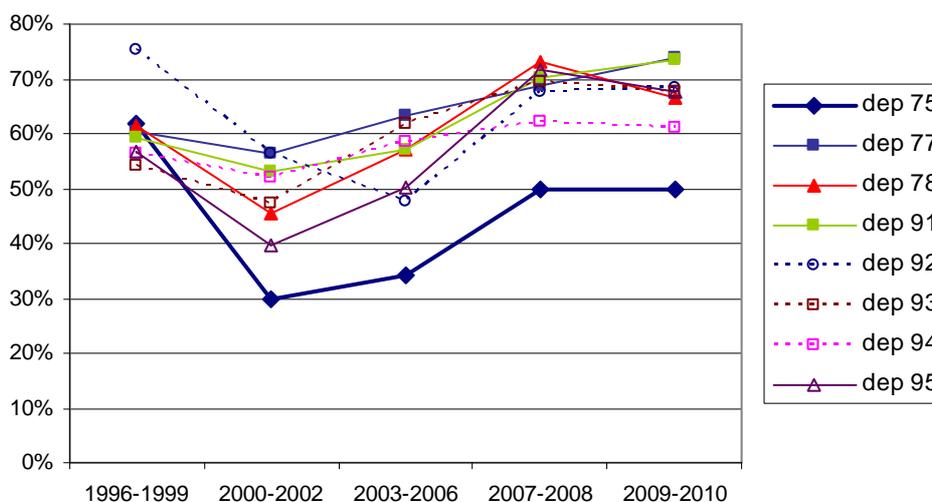
Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

A l'exception de Paris, où le taux de logements aidés (IL) est particulièrement bas, les autres départements se situent dans une fourchette de 59 à 67 %.

Ce taux dépend fortement du dispositif en vigueur : 64 % pour le Périssol, 47 % pour le Besson, 55 % pour le Robien et 68 % pour les deux derniers (Borloo et Scellier).

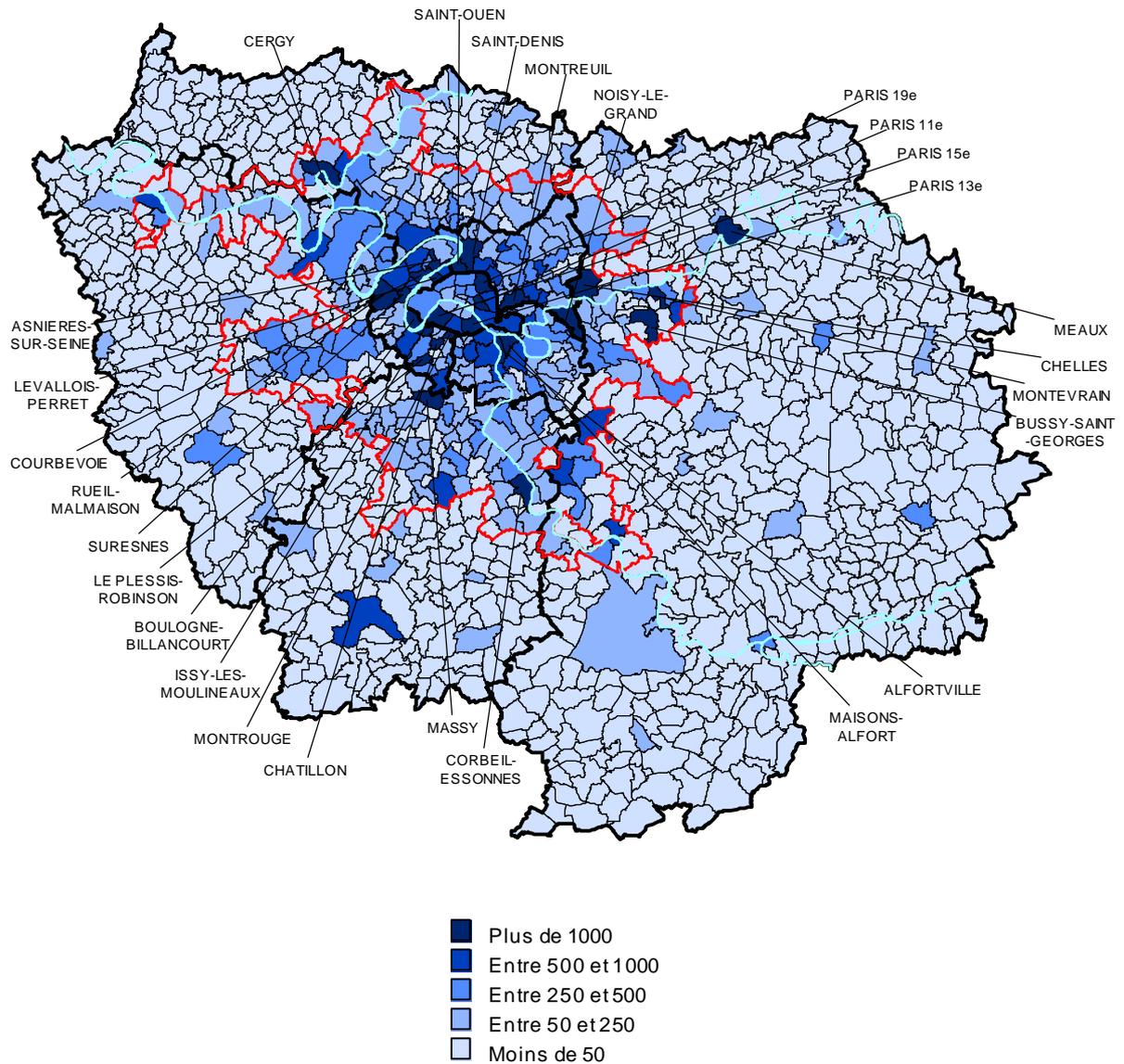
Ces variations se retrouvent de façon assez similaire dans tous les départements. Seul Paris, au niveau des autres départements pour le Périssol (pas de plafond de loyer) a nettement décroché à partir du dispositif Besson.

Part des logements locatifs fiscalement aidés dans les logements locatifs selon le dispositif



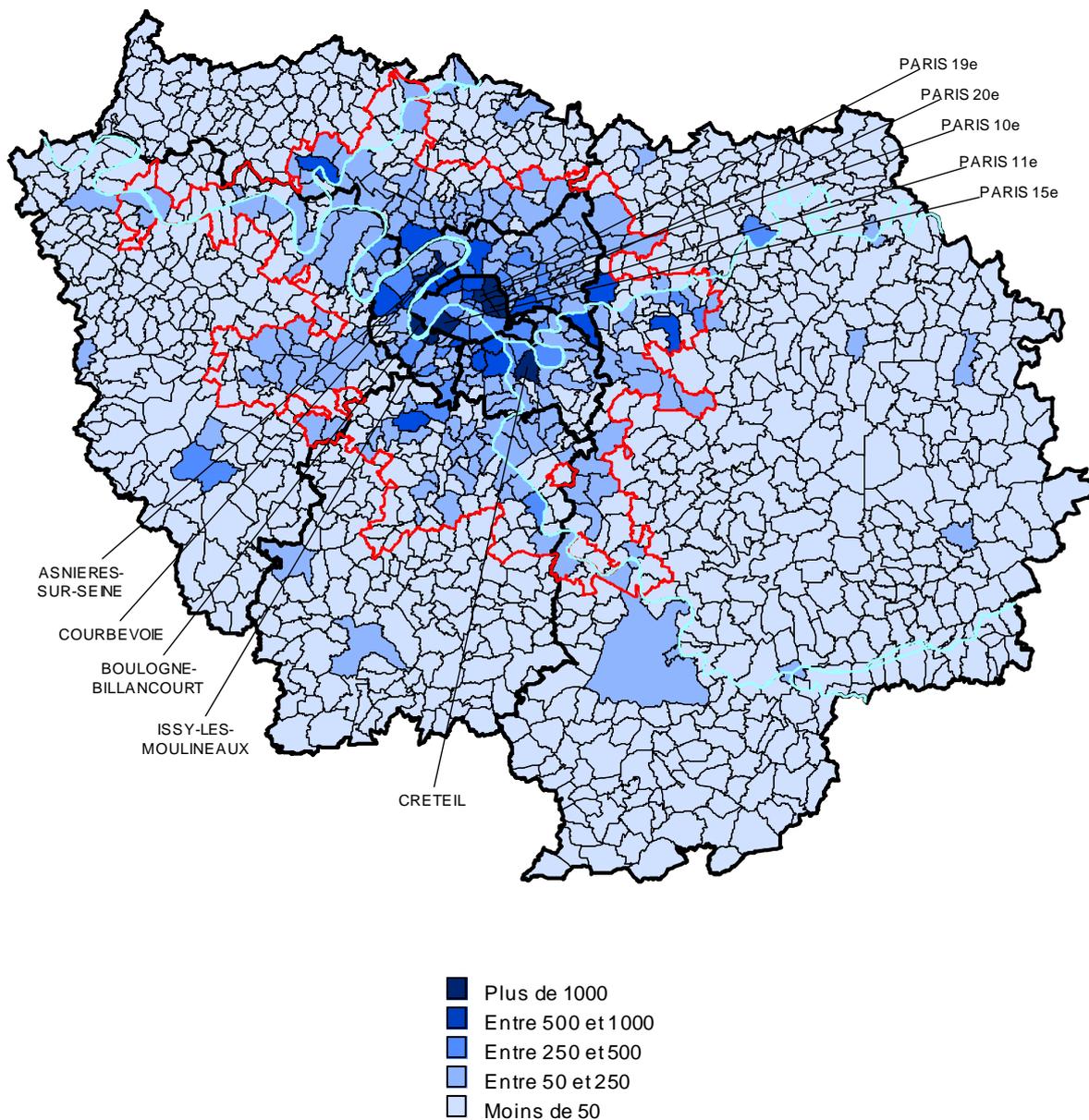
Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

Nombre de logements locatifs privés aidés (logements IL) par commune de 1996 à 2010



Le libellé de la commune est indiqué si plus de 1000 logements locatifs aidés sur la période

Nombre de logements locatifs privés non aidés par commune de 1996 à 2010



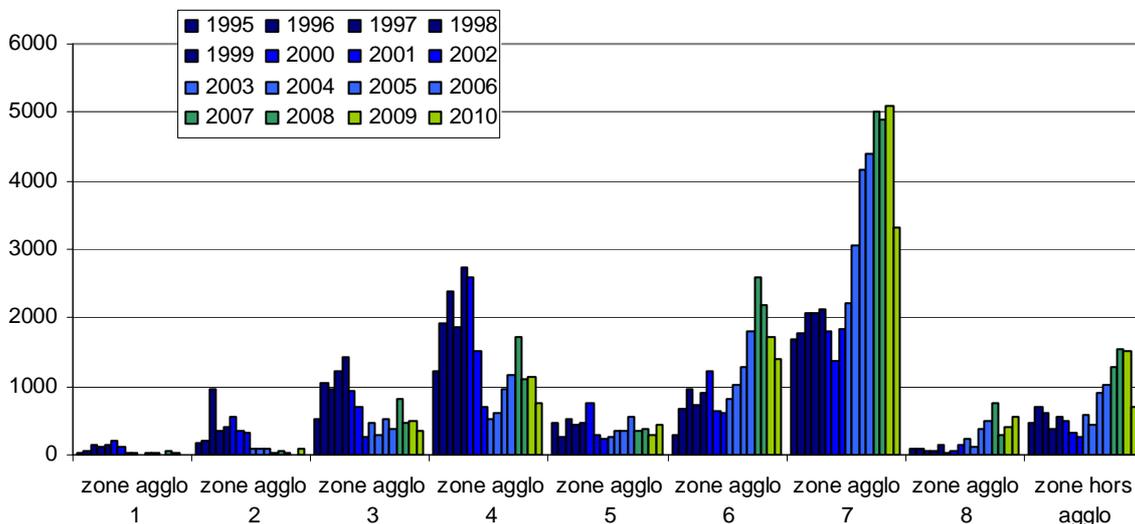
Le libellé de la commune est indiqué si plus de 1000 logements locatifs non aidés sur la période

La décision d'un bailleur de s'inscrire ou non dans un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif résulte de plusieurs paramètres tenant à sa situation personnelle et aux conditions à respecter pour bénéficier du dispositif, dont quelques uns peuvent être énumérés ci-après :

- besoin de récupérer le logement avant la période minimale de location (enfant futur étudiant...),
- non imposition des revenus en France (expatrié, étranger...),
- loyer de marché très au dessus du plafond, l'adhésion au dispositif fiscal dégageant alors une rentabilité jugée insuffisante.

L'examen des investissements locatifs par zone de loyer Olap fait apparaître un déplacement des zones les plus chères de l'agglomération vers les zones les moins chères, voire le hors agglomération, au fur et à mesure des dispositifs.

Nombre de logements locatifs fiscalement aidés (IL) par année et zone de loyer



Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

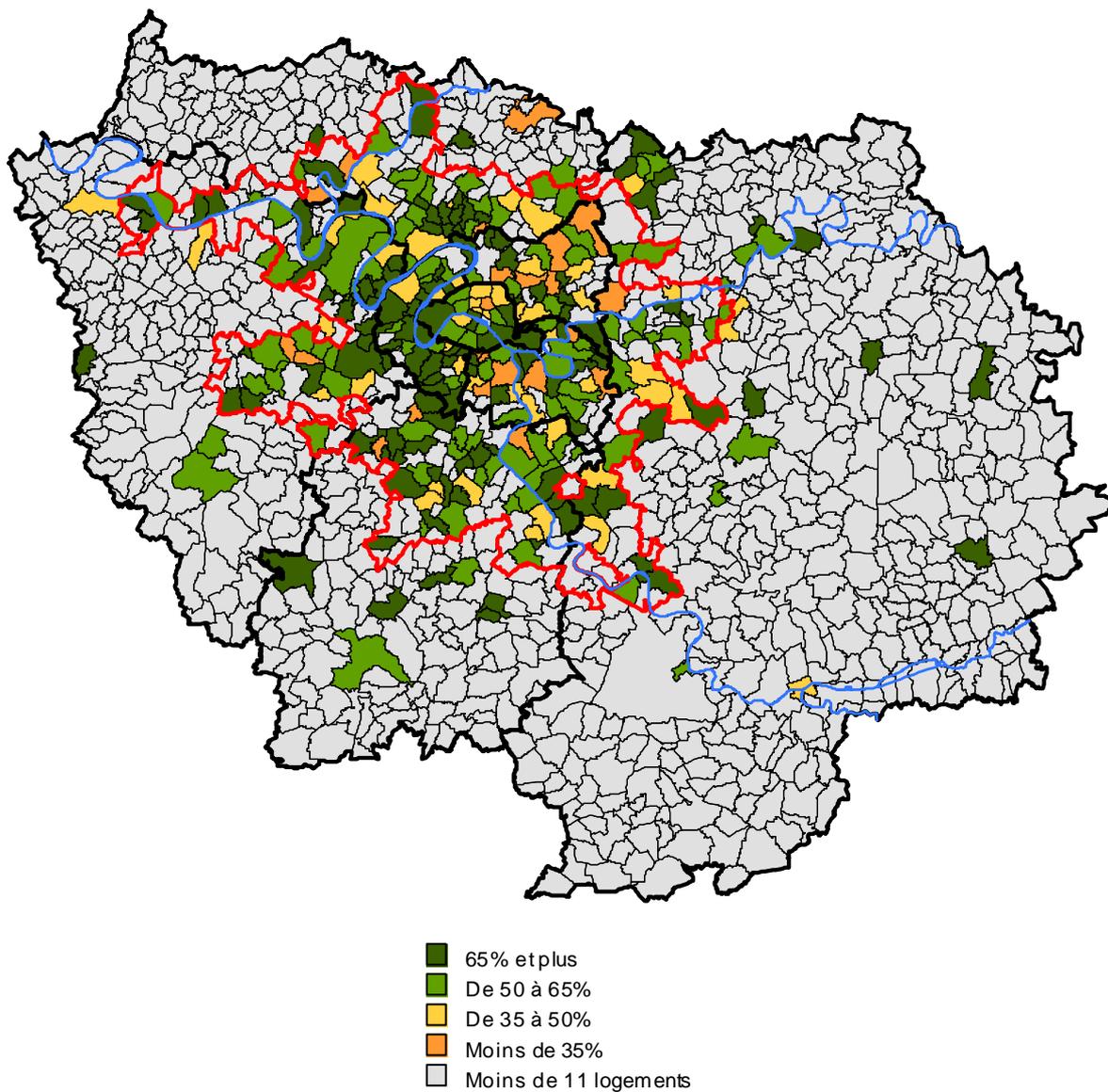
Lecture des graphiques : bien que les données soient fournies par année, les dispositifs successifs d'aide à l'investissement locatif sont visualisés par une même couleur pour toutes les années d'application du dispositif. Ainsi le vert clair du dispositif Scellier s'applique aux années 2009 et 2010.

Comme déjà signalé précédemment ce sont essentiellement les promoteurs, en fonction du foncier disponible, qui dictent les choix de localisation des candidats investisseurs.

Les promoteurs cherchant à réaliser des opérations au minimum équilibrées, voire rentables, prennent en compte non seulement le coût du foncier et de la construction mais aussi les capacités financières des investisseurs et leur souhait d'une rentabilité correcte.

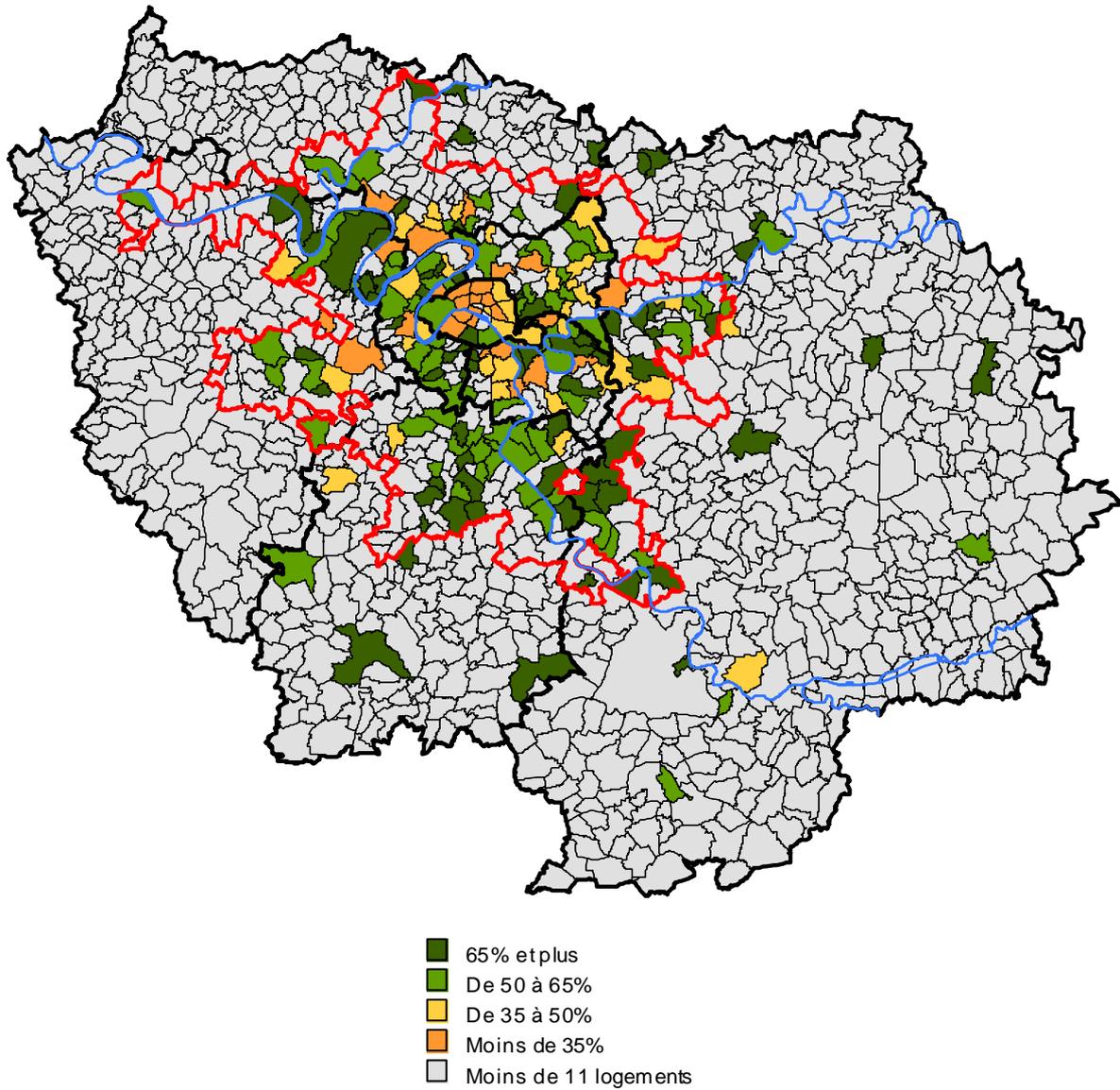
Les plafonds de loyer des différents dispositifs (à l'exception du Périssol) sont donc un paramètre influant sur la localisation des constructions. Mais il est vraisemblable que la hausse des prix des logements, plus rapide que celle des revenus des ménages, est responsable en grande partie du déplacement des investissements locatifs dans les zones les moins chères de la région.

Part de l'investissement aidé (IL) dans l'investissement locatif – Dispositif Périssol

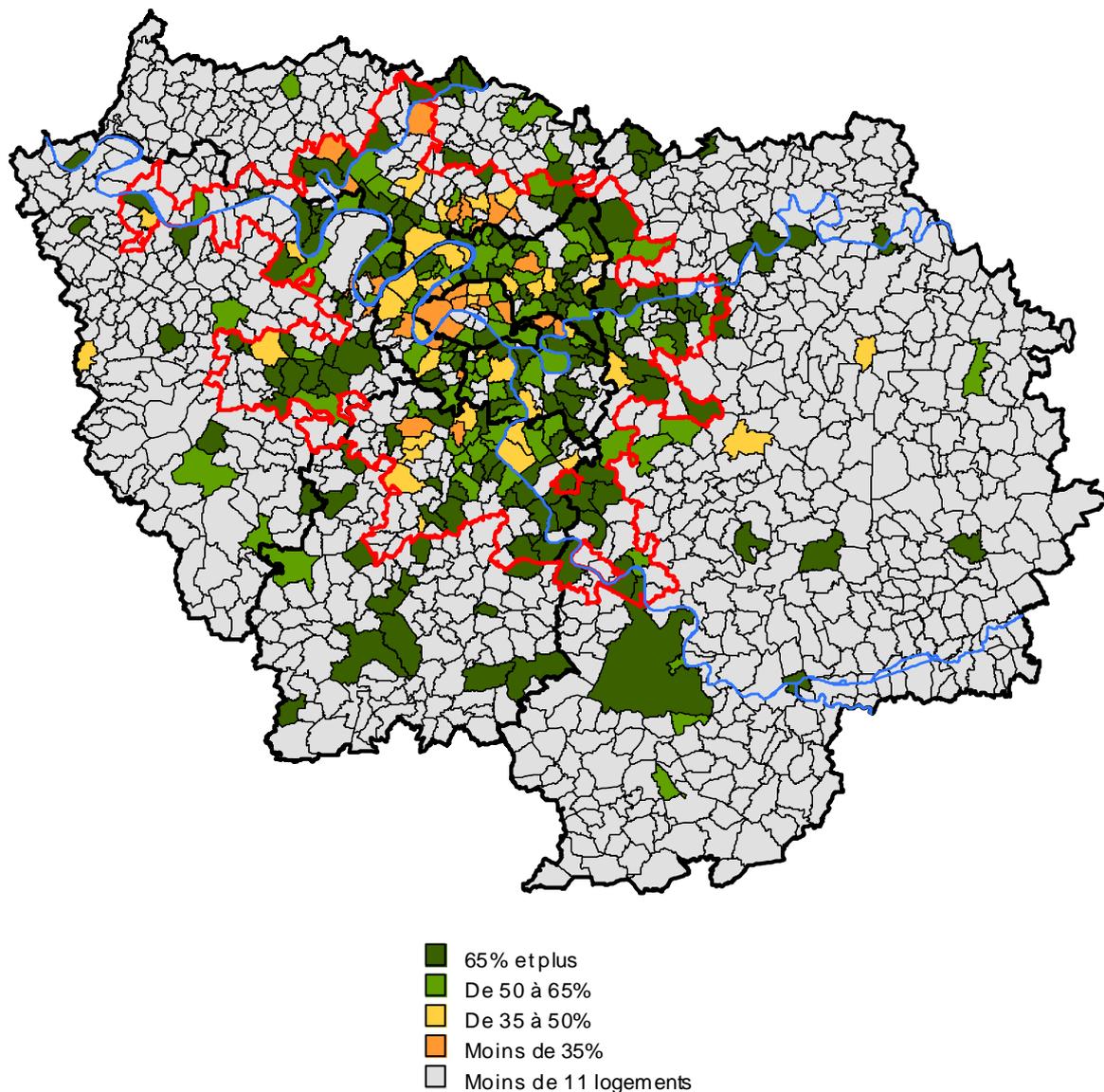


Sans contrepartie de plafond de loyer, le dispositif Périssol a contribué à un fort accroissement de l'offre locative dans la plupart des communes de l'agglomération parisienne. Seul le quart nord est de l'agglomération (9^{ème}, 10^{ème}, 18^{ème} et 19^{ème} arrondissements, département de Seine Saint Denis) et certaines communes éloignées en ont peu bénéficié.

Part de l'investissement aidé (IL) dans l'investissement locatif – Dispositif Besson



Contraignant en terme de loyer pratiqué, le dispositif Besson a peu fonctionné à Paris et dans de nombreuses communes de petite couronne. En grande couronne, il a rencontré un succès certain dans l'Essonne et les Yvelines.

Part de l'investissement aidé (IL) dans l'investissement locatif – Dispositif Robien

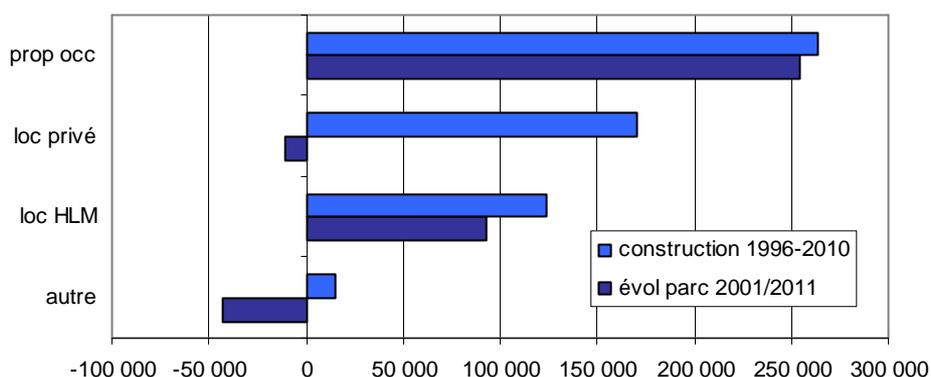
Le dispositif Robien, plus souple que le Besson en terme de plafond de loyer, a été largement utilisé à l'exception des communes et arrondissements les plus valorisés de l'ouest. Il a permis d'accroître l'offre locative de nombreuses communes hors agglomération, peu touchées par les deux dispositifs précédents.

Il n'est pas présenté de carte pour les deux derniers dispositifs car la part des investissements aidés n'est pas encore stabilisée (présence dans un millésime Filocom et les trois suivants).

I.1.2.3. Un parc locatif privé en réduction malgré les 170 000 logements construits

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 2001 et 2011 malgré les 170 000 logements construits.

Evolution du parc de la région par statut d'occupation et apport de la construction 1996-2010

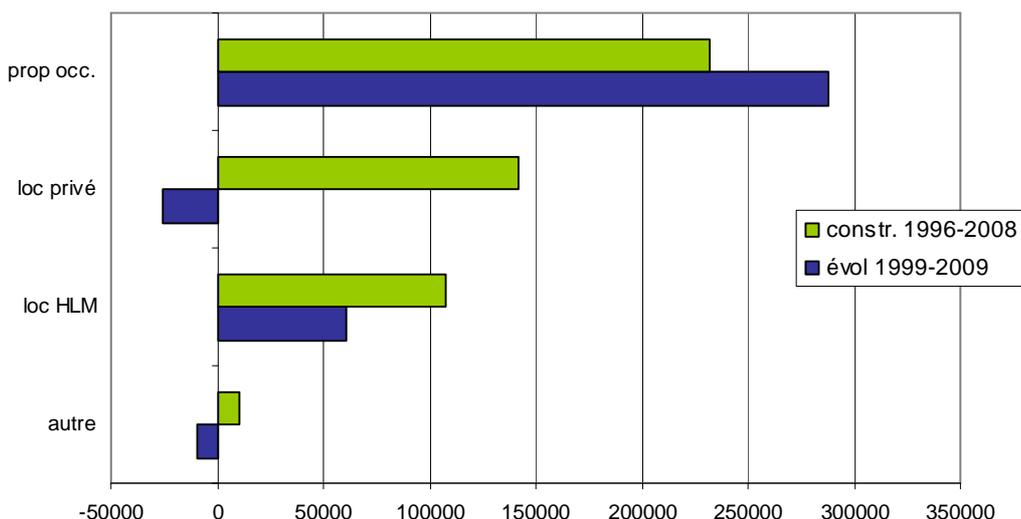


Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

En 12 ans, la propriété occupante a ainsi progressé de 3 % au détriment du secteur locatif privé qui perd 2,5 %, le secteur social se maintenant tout juste à 21,6 %. Cette tendance de fond s'est interrompue entre 2009 et 2011 avec une stabilisation de la répartition par statut.

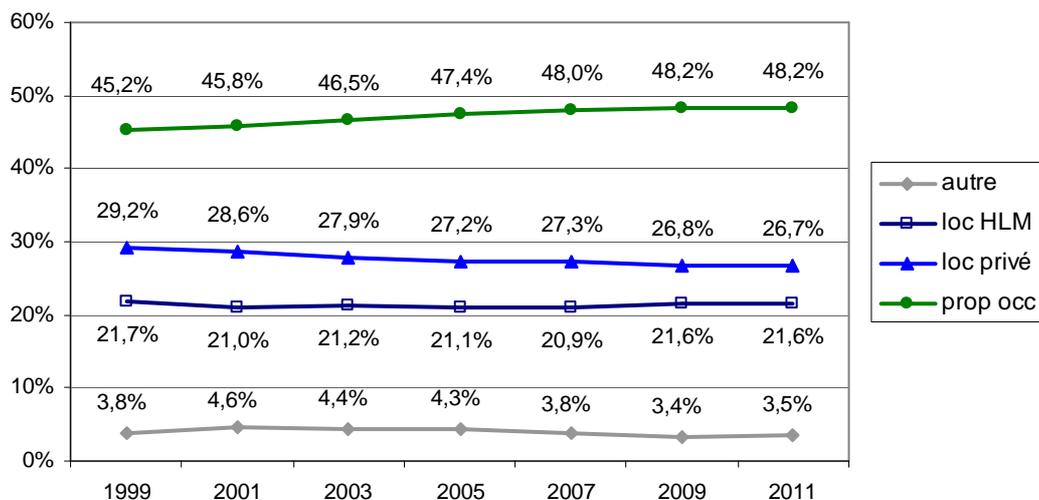
Ces résultats confirment ceux de la précédente étude, même si l'érosion du parc locatif privé s'est atténuée sur la période récente.

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



Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » - étude 2010

Répartition des résidences principales par statut d'occupation de 1999 à 2011



Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

En dix ans, près de 40 % du parc locatif privé renouvelé

La faible baisse du parc locatif (- 11 279 unités) en dix ans cache des modifications beaucoup plus importantes au sein de ce parc puisque près de 40 % des logements qui étaient locatifs en 2001 ne le sont plus en 2011, et un nombre presque aussi important l'est devenu.

Chaque logement disposant dans Filocom d'un identifiant unique, il est possible de le suivre dans le temps. Le schéma de la page suivante présente, pour le parc locatif privé, les différents flux de logements intervenus entre 2001 et 2011. Les flux réels sont plus importants puisqu'un logement peut être locatif en 2001 et en 2011 avec un passage intermédiaire dans un autre statut.

Seuls 57,4 % des logements locatifs de 2001 le sont encore en 2011. En y ajoutant les logements vacants, dont une grande partie le sont en attente de relocation, ce sont au plus 68 % des logements qui sont encore locatifs dix ans après.

Les 32 % sortis du parc en dix ans se répartissent ainsi :

- 15,9 % devenus propriété occupante,
- 5,8 % devenus logements sociaux,
- 1,4 % ayant un autre statut,
- 4,6 % devenus résidence secondaire,
- 0,2 % devenus meublés,
- 3,9 % disparus (démolitions et fusions avec un autre logement).

NB : Filocom recense les logements soumis à la taxe d'habitation, les meublés mentionnés ici sont les meublés professionnels qui font l'objet d'un traitement spécifique de la part du CETE NP.

Evolution du parc locatif privé (LP) de 2001 à 2011

LP 2001 1 328 386 logements	Evolution de 2001 à 2011		LP 2011 1 317 107 logements
	LP devenu non LP	Non LP devenu LP	
=			=
211 493	Propriétaire occupant	Propriétaire occupant	149 810
+			+
763 582			763 582
+			+
76 698	Locatif HLM	Locatif HLM	31 396
+			+
18 163	Autre	Autre	26 025
+			+
143 846	Vacants	Vacants	135 096
+			+
60 679	Resid secondaires	Resid secondaires	47 535
+			+
2 725	Meublés	Meublés	2 546
+			+
51 200	Disparitions		
		Neuf	108 683
		Nouveaux logements	52 434

Lecture :

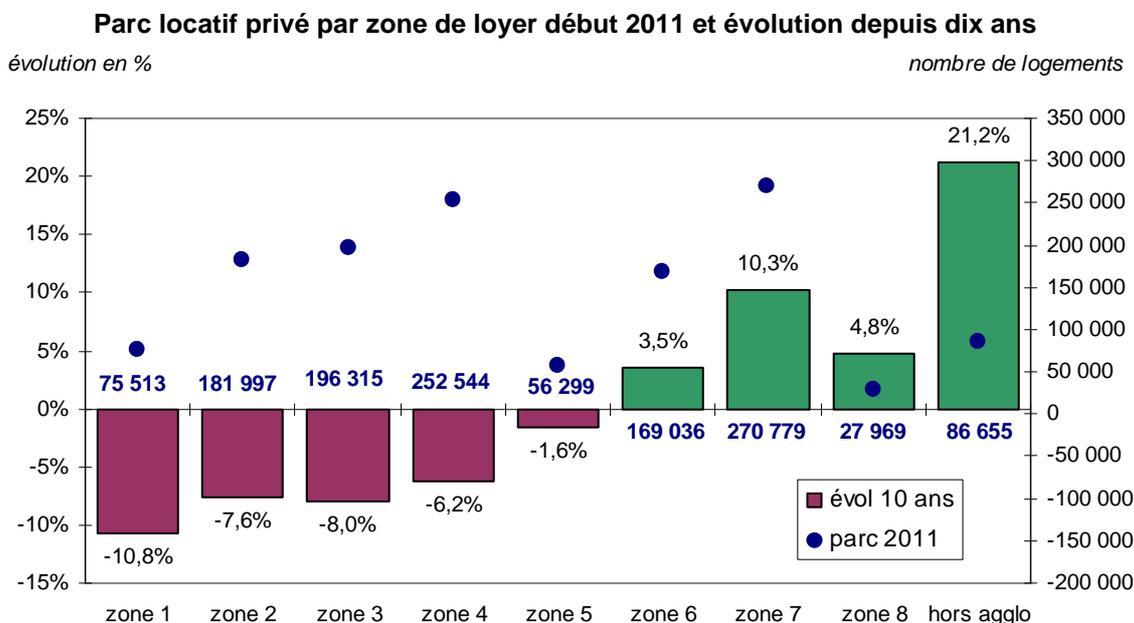
- la 1^{ère} colonne décompose le parc LP en 2001
- la 2^{ème} colonne précise les sorties du parc LP de 2001 intervenues entre 2001 et 2011
- la 3^{ème} colonne indique les entrées dans le parc LP de 2011 intervenues entre 2001 et 2011
- la 4^{ème} colonne décompose le parc LP en 2011 selon l'origine des logements.

Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

NB : il n'est pas possible d'isoler les seuls logements IL dans la matrice des flux, basée sur les statuts d'occupation.

Des évolutions de parc différenciées selon la zone de loyer, de - 11 % à + 21 %

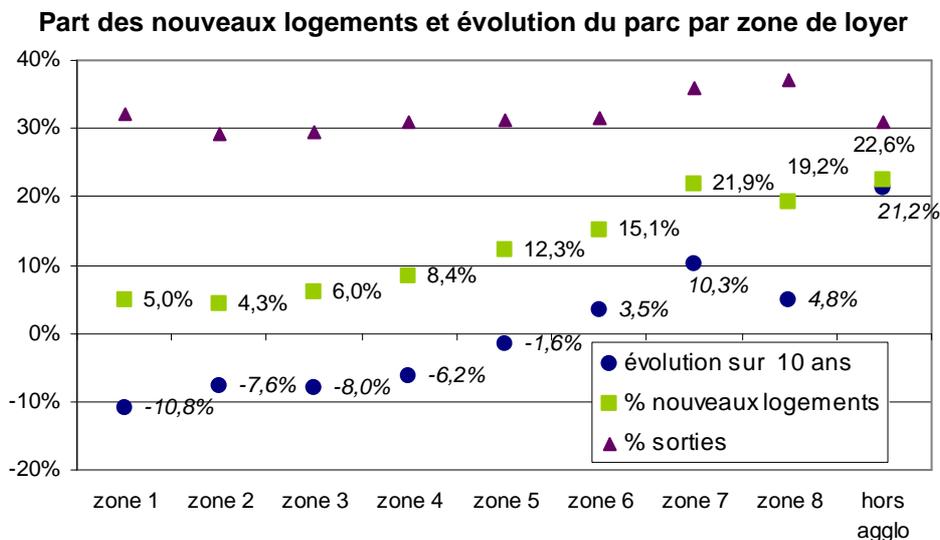
La légère baisse de parc locatif privée enregistrée en dix ans (-0,8 %) cache des évolutions très contrastées selon les zones de loyer, avec une baisse dans les zones les plus chères et une progression dans les zones les moins chères.



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

Plus de 1 % de construction neuve nécessaire par an pour maintenir le parc en nombre

Alors que les sorties de parc locatif privé sont proches d'une zone à l'autre (de 29 à 37 %), l'importance de l'offre de logements neufs et de nouveaux logements (créés à partir de locaux existants) est corrélée à l'évolution du parc. De façon empirique, le maintien du parc en nombre suppose l'apport, en dix ans, de 13-14 % de logements neufs ou nouveaux.



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

I.2. CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUE DU PARC

I.2.1. La taille des logements

I.2.1.1. Les logements neufs plus grands que les anciens mais de moins en moins

Les logements construits de 1996 à 2010 font en moyenne 5 m² de plus que ceux d'avant 1996 : 74,2 m² contre 69,1 m².

Ce gain moyen de surface masque une grande disparité à la fois selon le statut d'occupation :

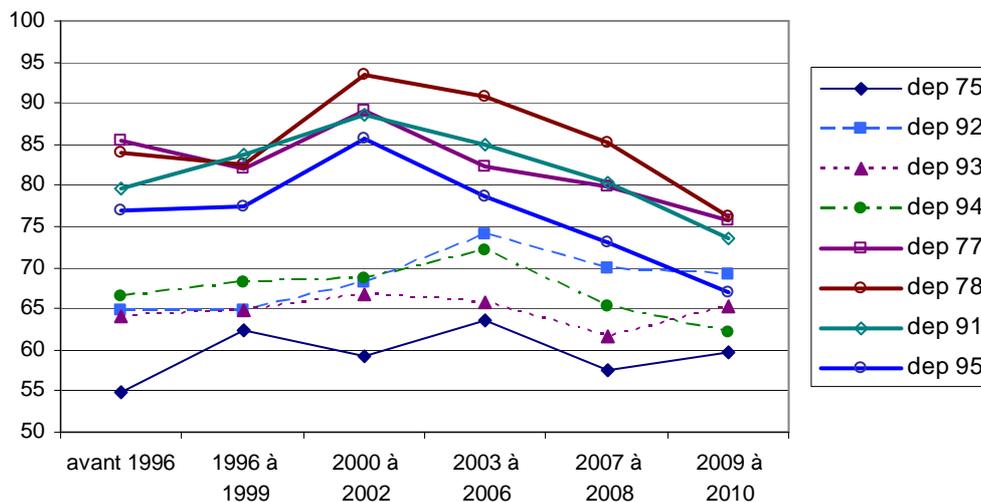
Propriétaire occupant	+ 10,7 m ²
Locataire privé	+ 4,6 m ²
Locataire social	- 2,3 m ² ;

et selon la période de construction, avec une augmentation puis une réduction des surfaces dans les constructions les plus récentes :

1996-1999	+ 3,6 m ²
2000-2002	+ 6,3 m ²
2003-2006	+ 8,2 m ²
2007-2008	+ 3,8 m ²
2009-2010	+ 0,7 m ² .

Ce dernier phénomène est peu perceptible à Paris et en Seine-Saint-Denis, où les logements ont les surfaces moyennes les plus faibles. Il est en revanche très net dans les quatre départements de grande couronne

Surface moyenne en m² des logements par département selon l'époque de construction



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

Les logements construits sont désormais de plus petite taille que ceux d'avant 1996 dans la plupart des départements (- 10 m² en moyenne en Seine-et-Marne et dans le Val d'Oise) à l'exception de Paris (+ 5 m²) et des Hauts-de-Seine (+ 4 m²).

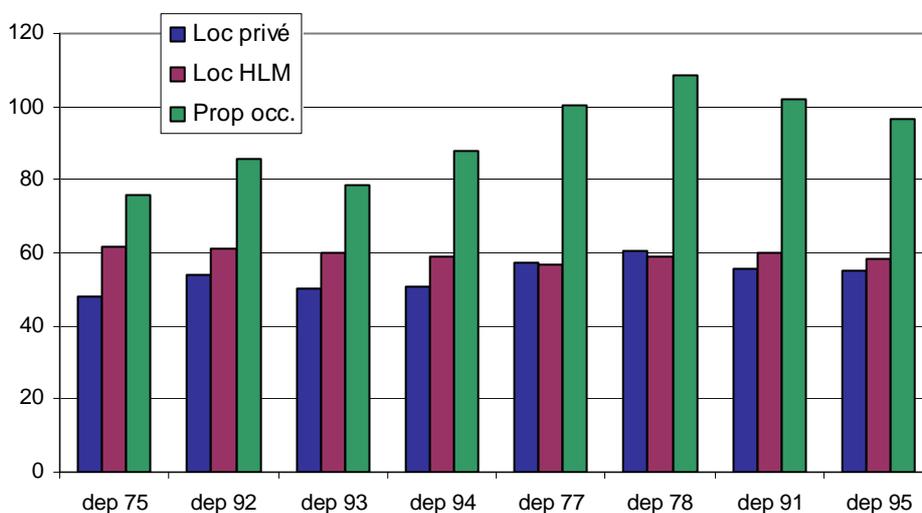
Il faut vraisemblablement y voir en particulier un effet des coûts de construction toujours plus élevés en raison à la fois des normes techniques et environnementales de plus en plus contraignantes et des conditions de chantiers de plus en plus difficiles (accès, évacuation des déblais...) qui contrecarrent les aspirations des ménages à plus de surface.

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 2011 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.

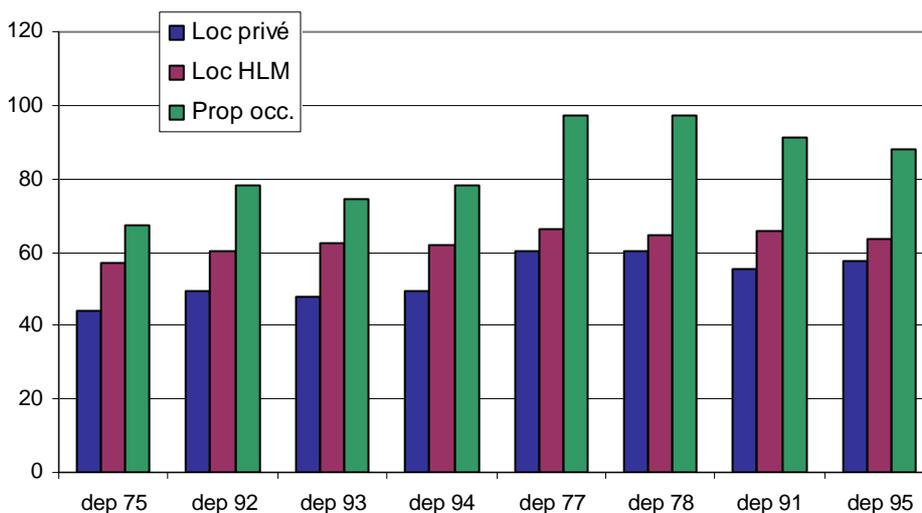
Alors que les logements du parc social ont une surface indépendante du département, c'est toujours à Paris et en Seine-Saint-Denis que les logements du parc privé sont les plus petits et en grande couronne et plus particulièrement dans les Yvelines qu'ils sont les plus grands.

Les constructions des 15 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 (en m²) des logements construits de 1996 à 2010 par statut et département



Surface (en m²) des logements construits avant 1996 par statut et département

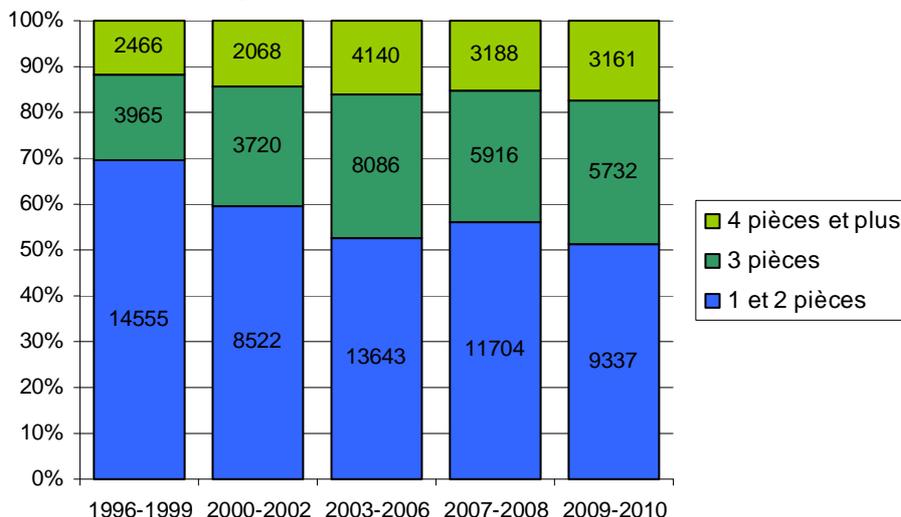


Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

I.2.1.2. Près de 50 % de logements familiaux construits avec les derniers dispositifs

En terme de nombre de pièces du logement, si le dispositif Périssol a surtout favorisé la construction de petits logements (près de 70 % 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 aidée des périodes 2003-2005 et 2009-2010.

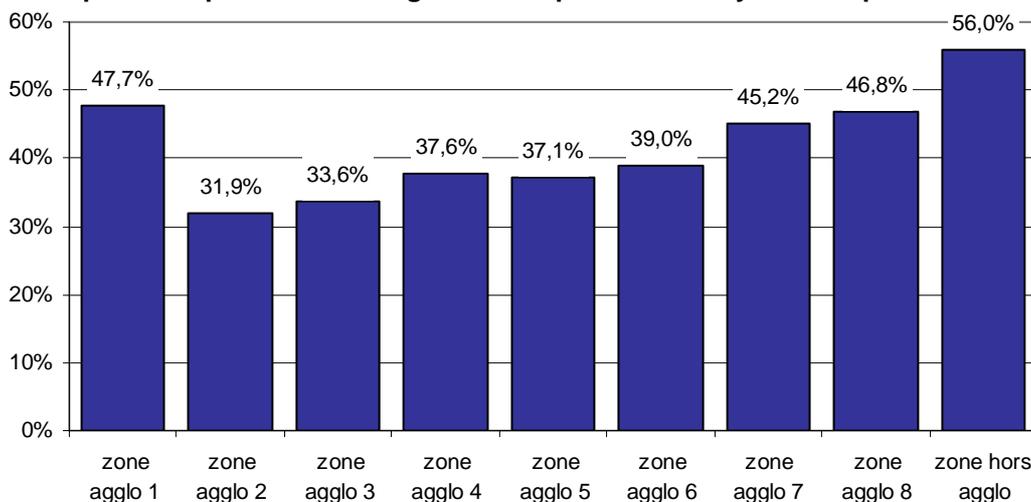
Répartition des logements IL par nombre de pièces selon la période



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

Cette situation s'explique en partie par le déplacement progressif des investissements en grande couronne, 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.

Part des 3 pièces et plus dans les logements IL par zone de loyer sur la période 1996-2010



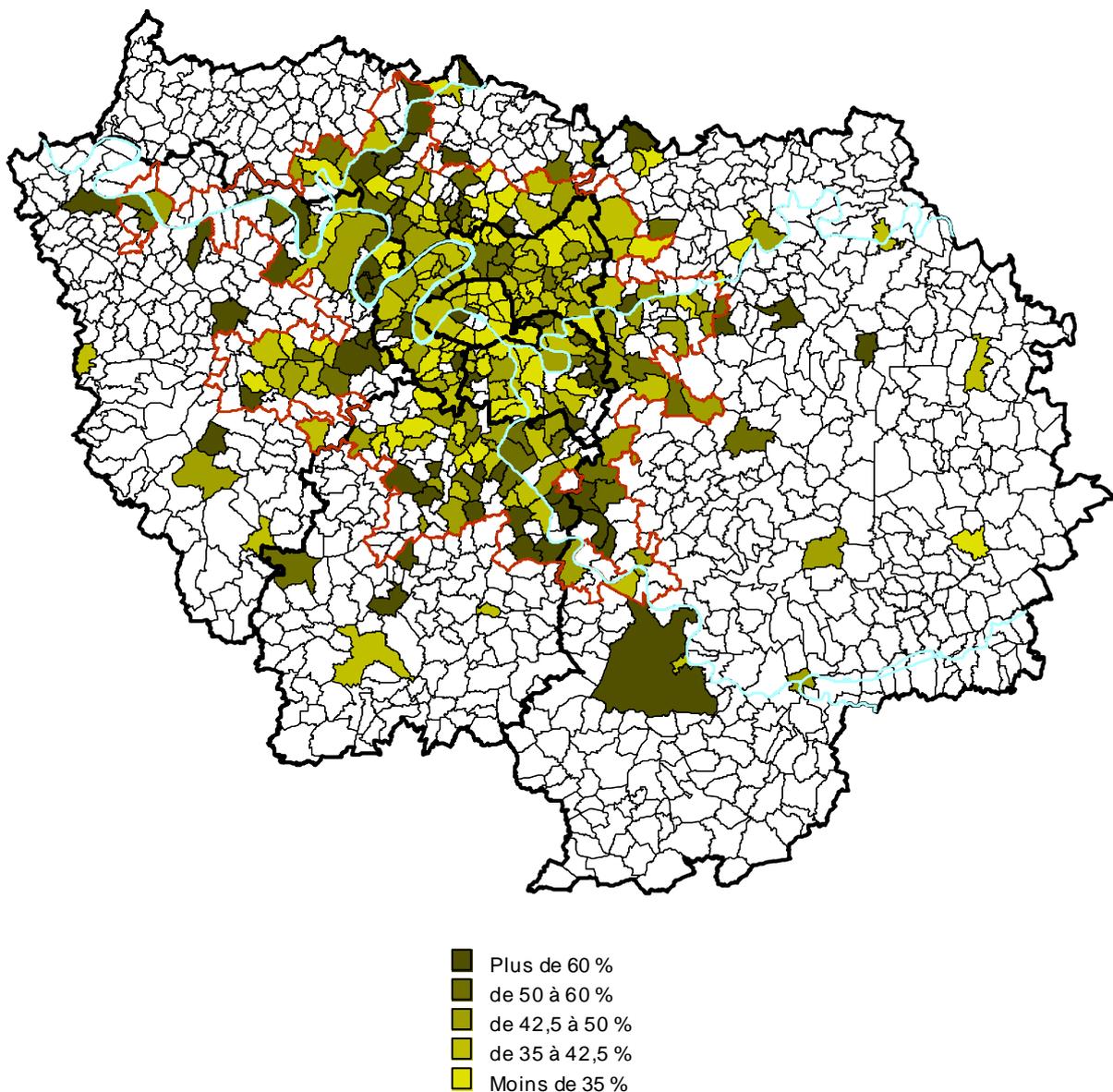
Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

NB : se rapprocher du graphique p 21 donnant l'importance du parc de chaque zone et permettant de relativiser les 48 % de grands logements de la zone 1

Une autre explication de l'augmentation de la taille des logements locatifs aidés tient aux règles d'amortissement fiscal et de déficit foncier autorisé.

Alors que le Périssol prévoyait un amortissement très important sur les 4 premières années (10 % annuels) puis modéré ensuite (2 %), les trois dispositifs suivants offrent un amortissement plus modéré en début de période (8 % pour le Besson et le Robien, 6 % pour le Borloo) et moins réduit ensuite (2,5 %). L'investisseur choisira en partie le montant de son investissement (et la taille du logement) pour minimiser son impôt sur le revenu et donc optimiser son déficit foncier et les reports possibles. Le plafond de déficit foncier étant fixe (15 300 € pour le Périssol, 10 700 € pour les autres dispositifs), il existe pour chaque dispositif un montant d'investissement optimal correspondant à une surface donnée par localisation.

Part des logements de 3 pièces et plus dans les logements IL (communes avec 50 logements IL et plus)



Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* »

I.2.2 Les bailleurs

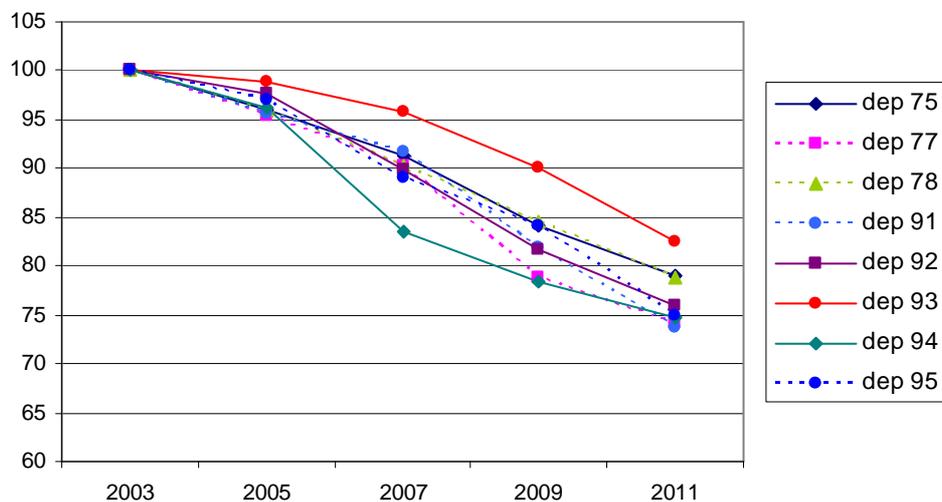
I.2.2.1. Une érosion rapide du parc locatif neuf après la période minimale de location

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, seuls les deux premiers dispositifs étudiés, le Périssol et le Besson, sont actuellement en phase de sortie de période d'amortissement.

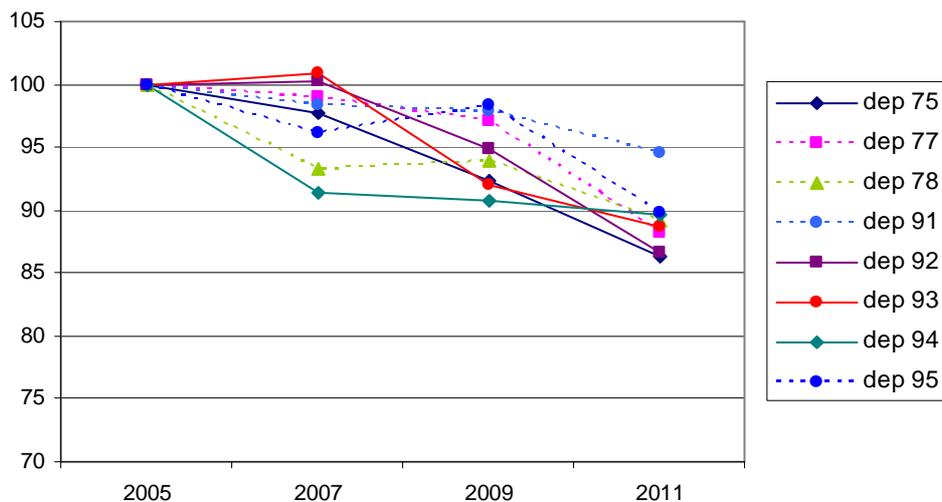
Les années de référence retenues sont 2003 pour le Périssol et 2005 pour le Besson : l'ensemble des logements du dispositif est en effet présent à cette date, un logement pouvant mettre quatre ans à apparaître dans Filocom et aucun n'est encore sorti.

Nombre de logements IL restés locatifs privés par département

Périssol - base 100 en 2003



Besson – base 100 en 2005



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

Les sorties de dispositif sont importantes à l'issue de la période minimale de location. Début 2011, tous les départements ont perdu plus d'un logement sur cinq du dispositif Périssol à l'exception de la

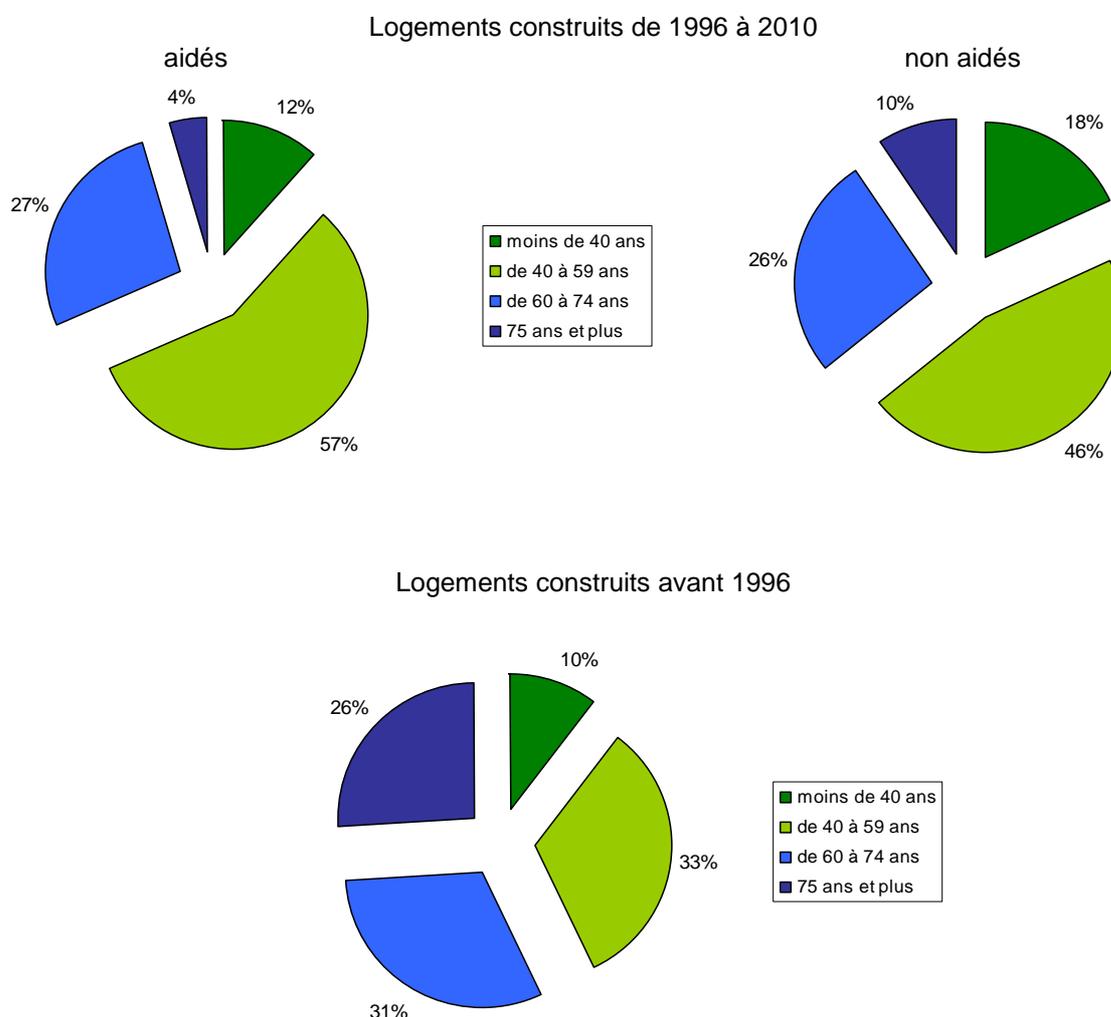
Seine-Saint-Denis (-18 %). Pour le dispositif Besson, plus de 10 % des logements ont été perdu dans tous les départements sauf l'Essonne, moins de deux ans après les premières sorties possibles.

I.2.2.2. Les logements neufs aidés plébiscités par les investisseurs de 40-59 ans

Début 2011, près de 7 sur 10 parmi les propriétaires de logements locatifs aidés 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 aidés alors qu'ils détiennent le quart du parc locatif d'avant 1996.

Les investissements dans des logements locatifs neufs non aidés sont plus souvent le fait de propriétaires jeunes (près d'un sur cinq) ou âgés (un sur dix) que pour les logements neufs aidés. Le besoin de pouvoir récupérer rapidement ce logement (pour le grand âge, pour loger un enfant pendant ses études...) peut expliquer ce moindre engagement dans une période de location minimale.

Répartition début 2011 des propriétaires de logements locatifs privés selon leur âge

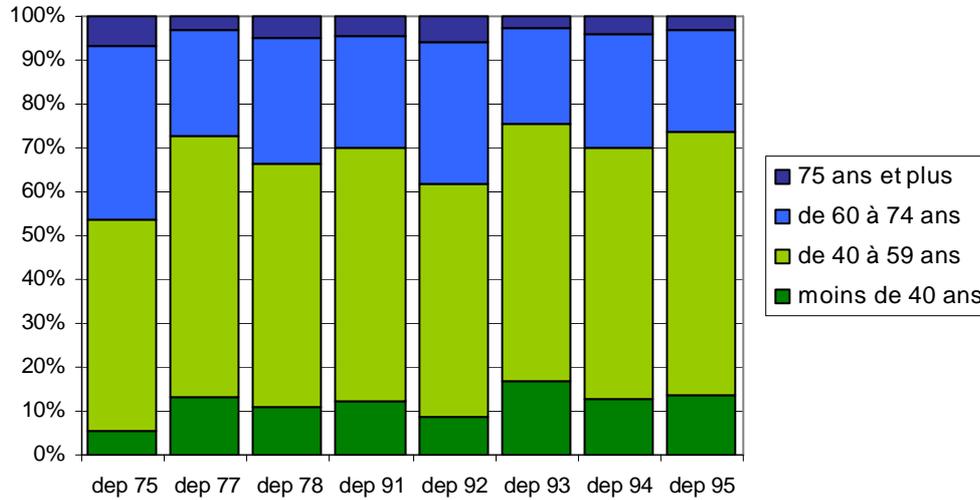


Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

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 2011 des propriétaires de logements aidés selon l'âge et le département

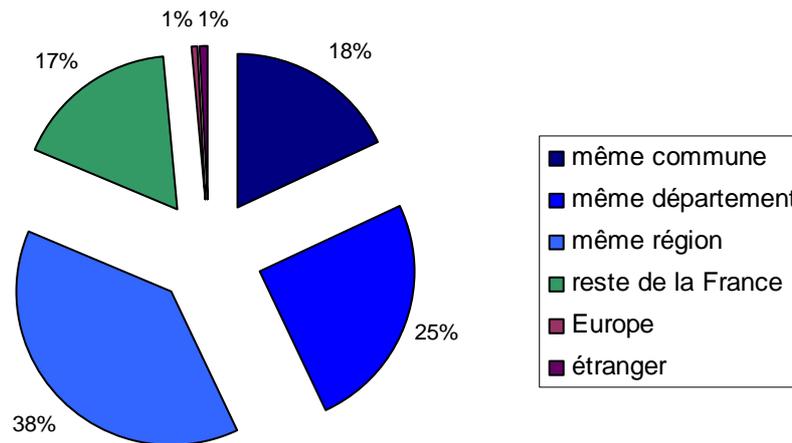


Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

I.2.2.3. Des investisseurs de la région dans huit cas sur dix

Les bailleurs de logements neufs aidés sont à 98 % résidents en France et pour 81 % d'entre eux des habitants de la région. Ces pourcentages sont identiques à ceux des bailleurs des logements d'avant 1996.

Répartition des investisseurs selon leur lieu de résidence



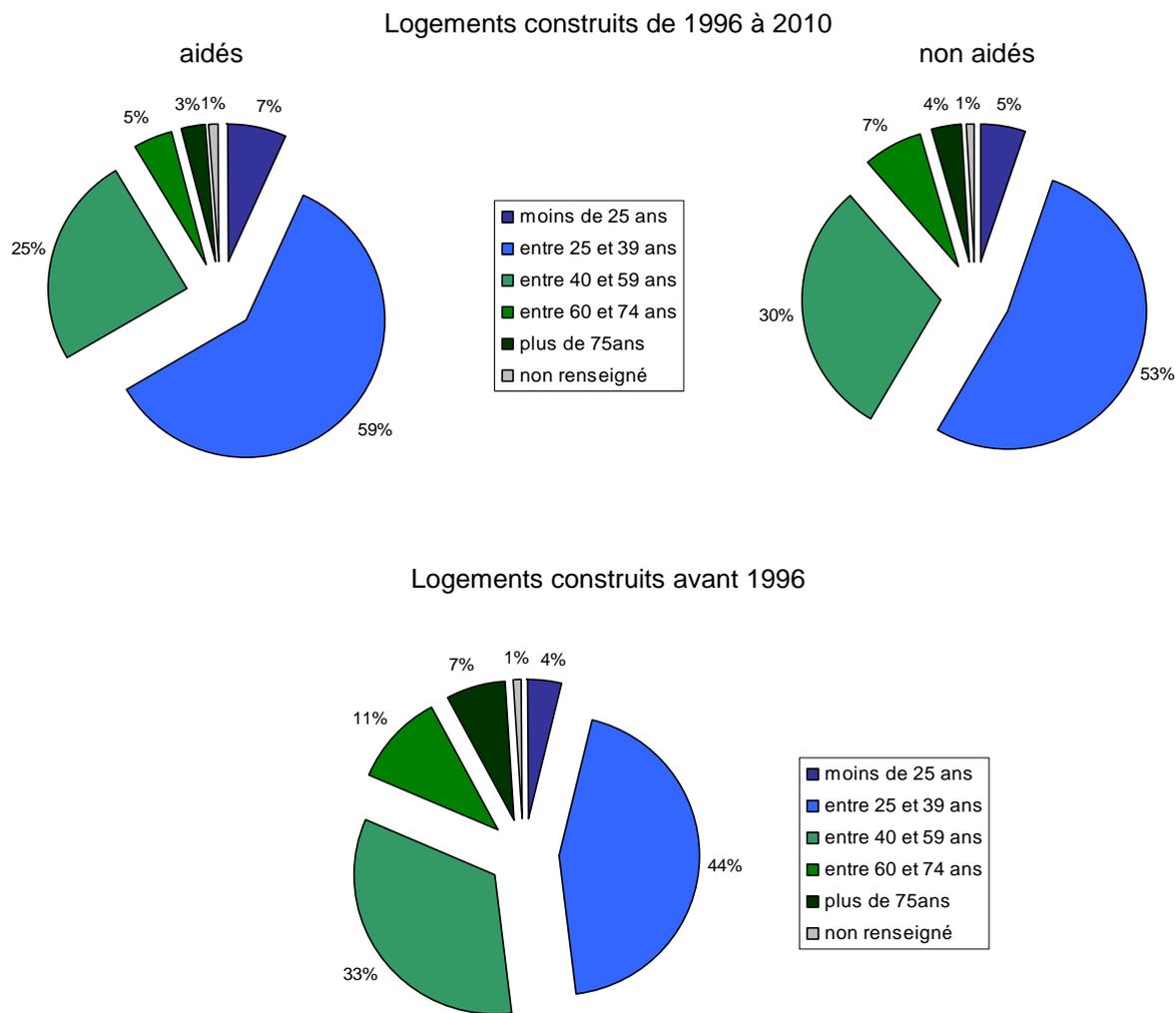
Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

I.2.3. Les locataires

I.2.3.1. Des locataires plus jeunes que la moyenne...

Les logements neufs accueillent plus de locataires de moins de 40 ans que ceux d'avant 1996, et les logements aidés plus que ceux non aidés : 66 % et 58 % respectivement contre 48 %. Inversement les locataires de 60 ans et plus y sont beaucoup moins présents : 8 et 11 % contre 18 %.

Répartition en 2011 des locataires du parc privé selon leur âge

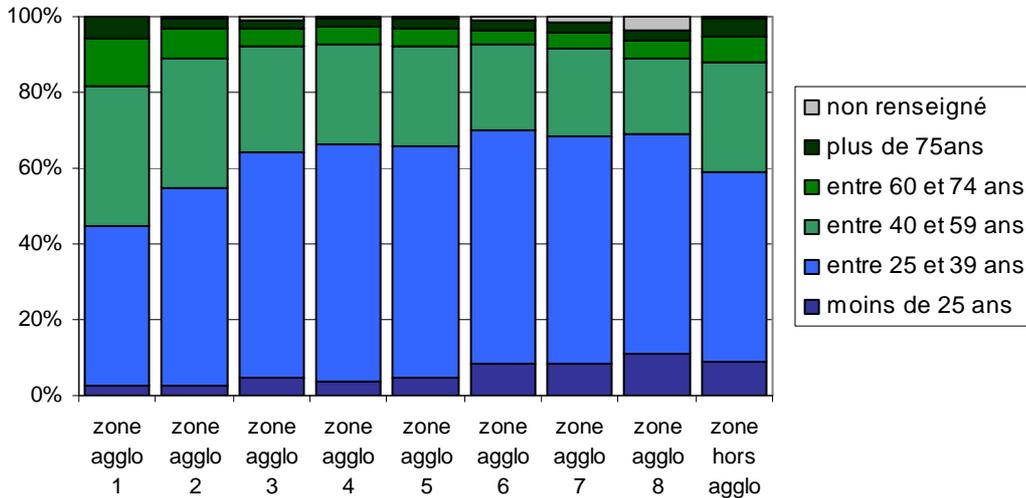


Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

I.2.3.2. ... 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 aidés par âge selon le département

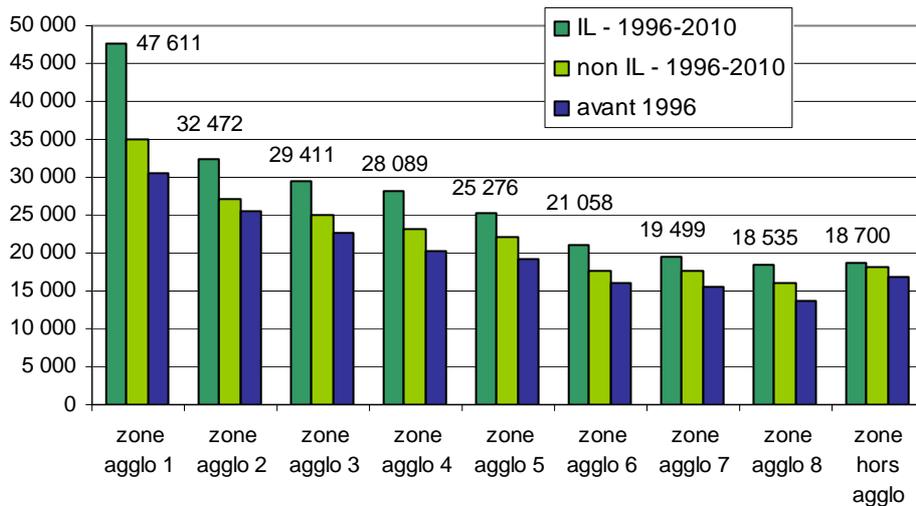


Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

I.2.3.3. Des locataires plus riches que la moyenne

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

Revenu médian (en €) des locataires par zone de loyer



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP »

PARTIE II – NIVEAUX DE LOYER ET PLAFONDS

II. 1. LOYERS ESTIMES

II.1.1. Méthodologie

L'objet de cette partie est d'estimer le loyer des logements locatifs construits entre 1996 et 2010 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 loués 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 2011 avec les principales variables explicatives communes avec FILOCOM,
- Calcul d'un loyer estimé pour chaque logement du parc locatif privé de FILOCOM 2011 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 (Surface 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.

II.1.2. 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.

Sont isolés dans les logements de la période 1996-2010 les logements IL et les logements non IL (selon terminologie du CETE NP).

Des loyers plus élevés que dans le parc ancien

Les loyers des logements neufs IL 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 (52 m² contre 47) et en petite couronne (53 m² contre 51) et de même taille en grande couronne (55 et 56 m²).

Loyer au m² début 2011 des logements IL (1996-2010) et des logements anciens

en €	Paris		Petite couronne		Grande couronne	
	Avant 1996	1996-2010.	Avant 1996	1996-2010.	Avant 1996	1996-2010.
1	22,4	24,9	21,4	24,3		
2	22,0	23,6				
3	20,4	22,8	17,6	19,7	15,5	15,9
4	19,2	21,0	16,7	18,8	15,3	16,0
5			15,6	17,4	13,7	14,5
6			14,0	16,8	13,0	14,1
7			13,2	15,2	12,3	13,2
8					10,8	12,5

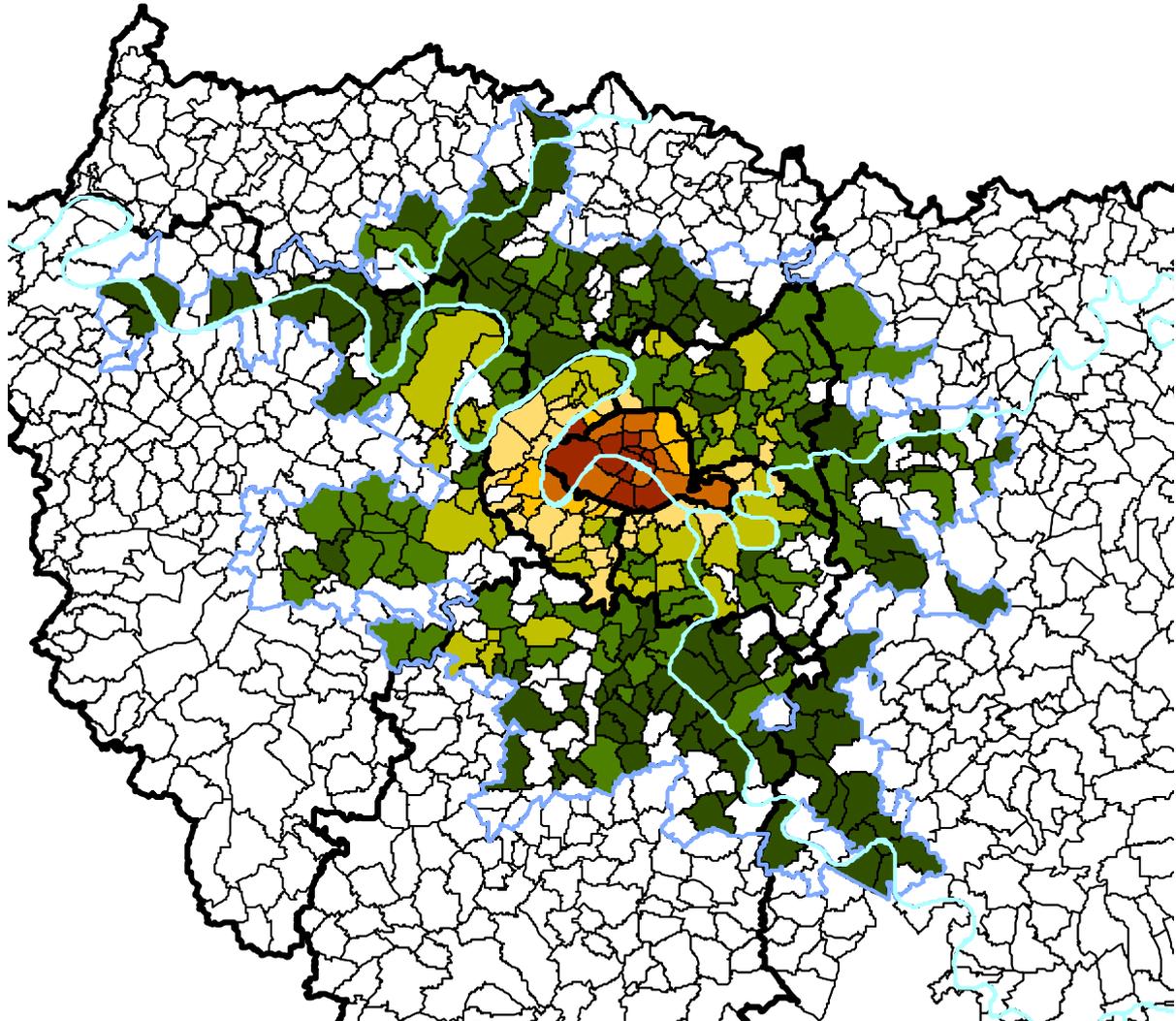
Sources : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP » et OLAP

Loyer mensuel début 2011 des logements IL et des logements anciens

en €	Paris		Petite couronne		Grande couronne	
	Avant 1996	1996-2010.	Avant 1996	1996-2010.	Avant 1996	1996-2010.
1	1 502	1 745	1 513	1 963		
2	1 030	1 328				
3	861	1 040	914	1 068	895	1 064
4	796	1 036	829	1 042	885	1 030
5			716	921	833	801
6			703	860	712	758
7			679	798	670	722
8					637	658

Sources : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP » et OLAP

Loyer au m² estimé des logements neufs selon la commune – début 2011

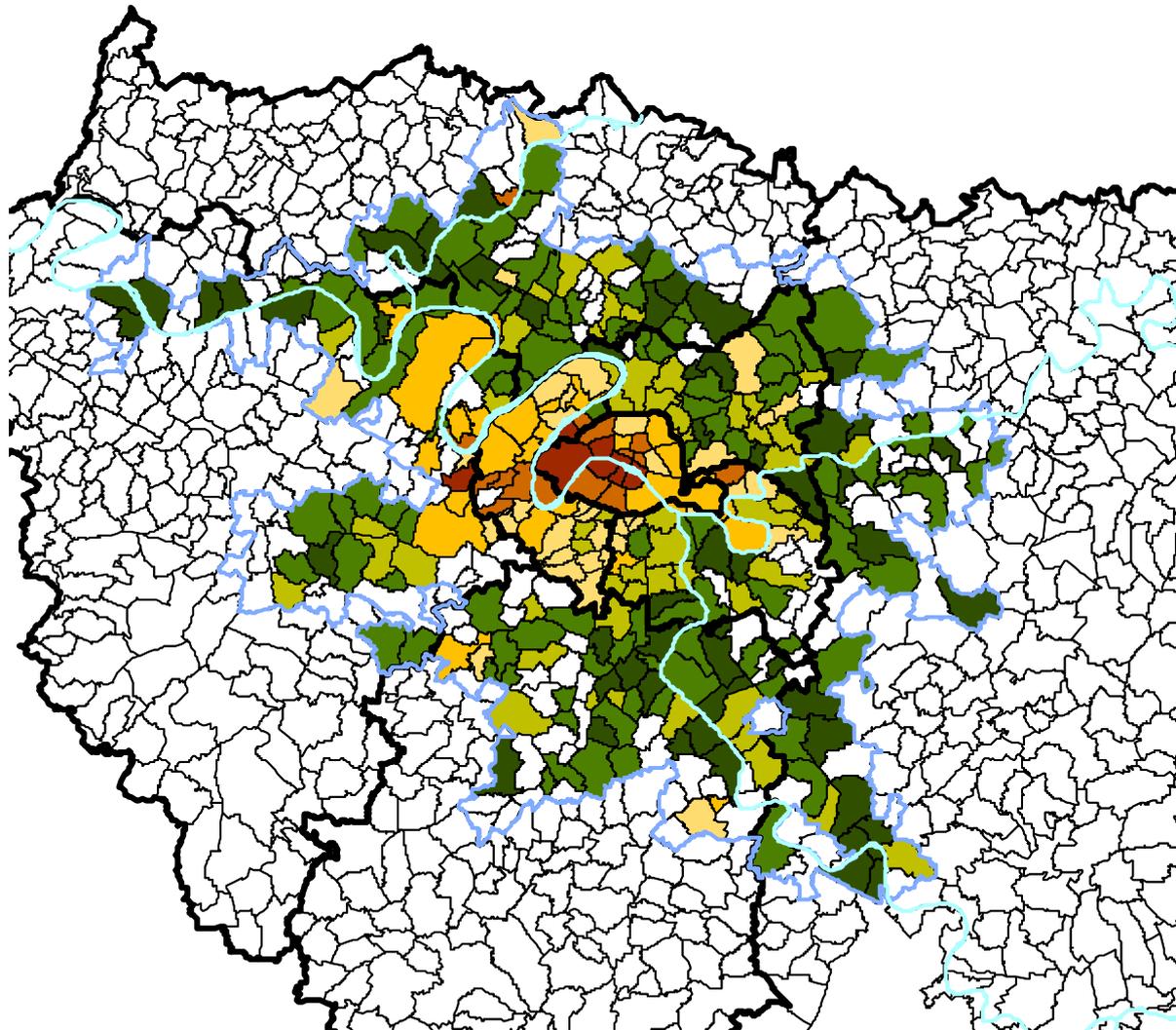


Loyer en €/m²

- Plus de 23,5
- De 21,5 à 23,5
- De 19,5 à 21,5
- De 17,5 à 19,5
- De 15,5 à 17,5
- De 13,5 à 15,5
- Moins de 13,5

Sources : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* » et OLAP

Loyer mensuel estimé des logements neufs selon la commune – début 2011



Loyer mensuel en €

- Plus de 1500
- De 1100 à 1500
- De 1000 à 1100
- De 900 à 1000
- De 800 à 900
- De 700 à 800
- Moins de 700

Sources : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* » 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.

II.2.1. Effet des plafonds selon les communes

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 et de l'efficacité du dispositif sur la modération des loyers.

Il est possible de répartir les communes en trois groupes selon leur situation par rapport au plafond :

- communes où 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, l'incitation fiscale est efficace sur la modération des loyers ;
- communes où le loyer est proche du plafond, l'investisseur bénéficie du dispositif fiscal sans réelle contrepartie en terme de loyer, le dispositif est sans effet direct sur le niveau des loyers, à long terme tendance à la baisse des loyers si l'accroissement de l'offre est important, à court terme effet d'aubaine ;
- communes où le loyer est inférieur au plafond, le logement se loue au prix du marché, le dispositif ne joue pas son rôle de modérateur des loyers, plus le niveau de loyer de la commune est inférieur au plafond, plus la rentabilité est faible par rapport à la rentabilité espérée avec un loyer au plafond, généralement « vendue » par les promoteurs et donc déception des bailleurs mal informés sur la réalité du marché.

Synthèse de l'effet d'un dispositif selon le niveau de loyer de la commune

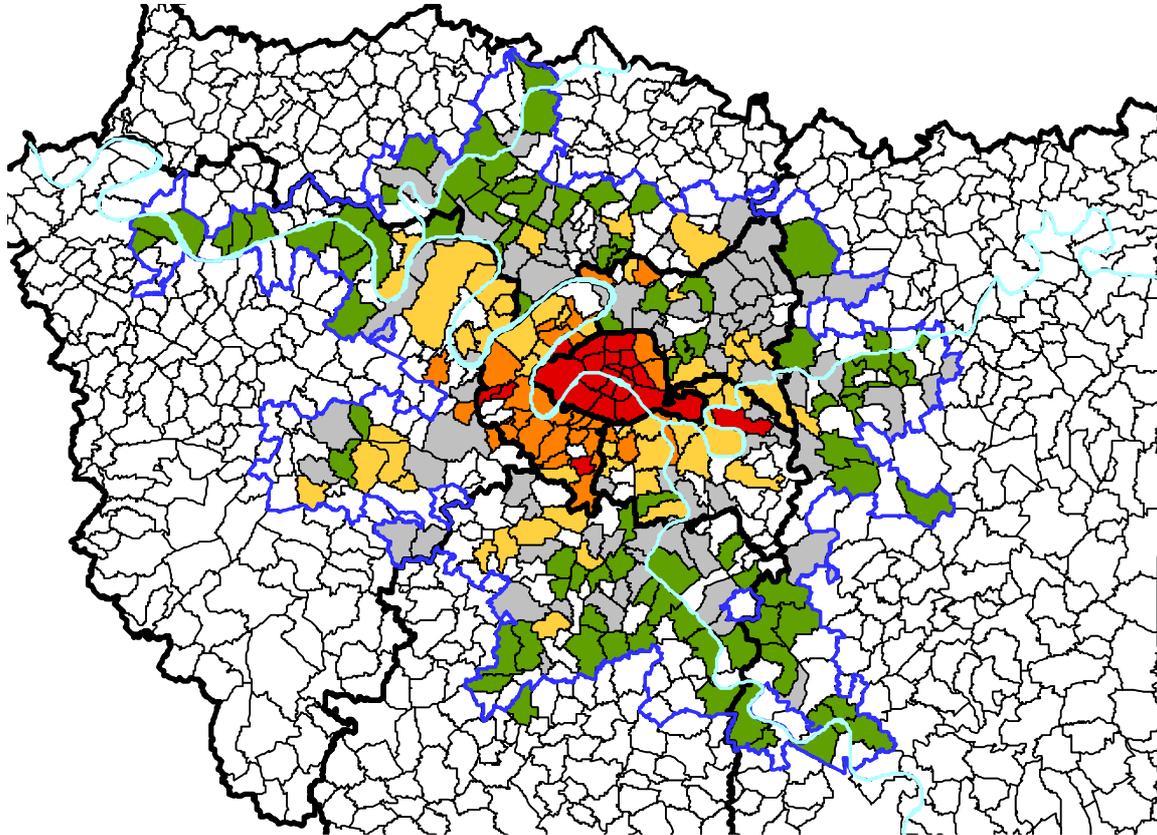
Situation de la commune	Situation du bailleur	Effet sur le parc locatif privé	Effet sur le niveau des loyers
Loyer > plafond	Dispositif fiscal en échange d'un loyer inférieur, arbitrage à faire entre réduction d'impôt et rentabilité	Accroissement si loyer de la commune proche du plafond Non recours au dispositif si loyer très supérieur au plafond	Effet modérateur
Loyer ≈ plafond	Effet d'aubaine : dispositif fiscal + loyer de marché	Fort accroissement	Sans effet à court terme, tendance à la baisse à long terme
Loyer < plafond	Intéressant si bailleur correctement informé de la situation du marché local	Accroissement	Sans effet

L'effet des plafonds est illustré sur les cartes des pages suivantes pour les dispositifs Besson à Scellier.

Il n'est pas présenté de résultats pour le dispositif Périssol pour lequel aucun plafond de loyer n'est requis.

II.2.2. Situation des communes pour le dispositif Besson

Ecart de loyer début 2011 entre le plafond Besson et le loyer de la commune
(plafond de 15,65 €/m² Paris et communes limitrophes, 13,86 €/m² reste de l'agglomération)



Ecart de loyer en €/m²

- 6 et plus
- de 3 à 6
- de 1 à 3
- de -1 à 1
- -1 et plus

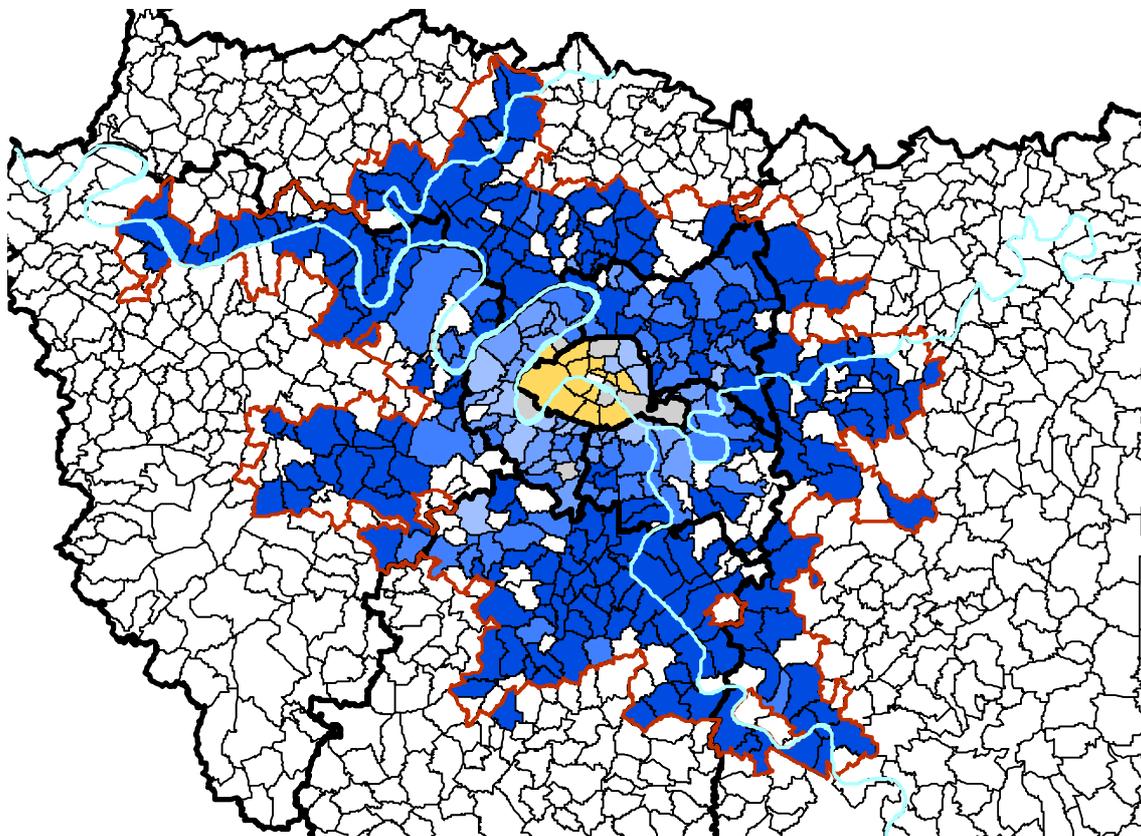
Lecture : dans la commune de Boulogne-Billancourt, le loyer libre auquel aurait pu prétendre le bailleur d'un logement neuf est de 3 à 5 €/m² supérieur à celui du plafond du dispositif Besson

Sources : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* » et OLAP

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 6 €/m² dans la plupart des arrondissements.

II.2.3. Situation des communes pour le dispositif Robien

Ecart de loyer début 2011 entre le plafond Robien et le loyer de la commune
(plafond de 21,84 €/m² dans l'agglomération)



Ecart de loyer en €/m²

- 1 et plus
- de -1 à 1
- de -3 à -1
- de -5 à -3
- de -7 à -5
- 7 et plus

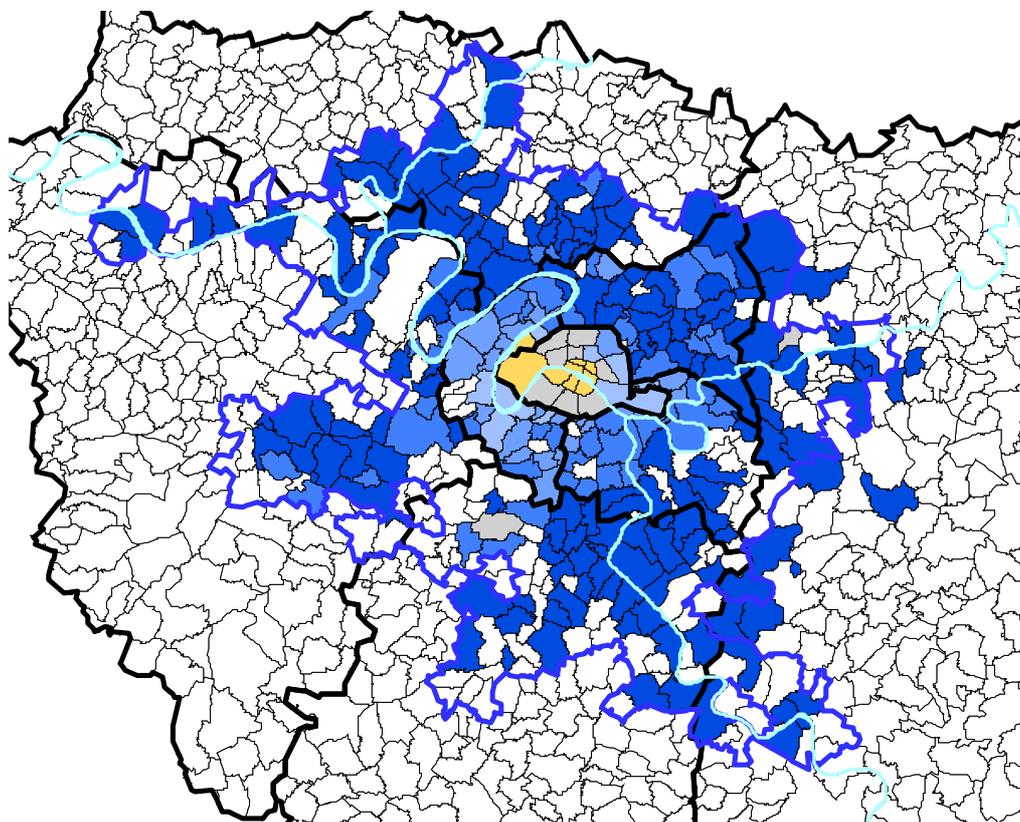
Sources : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* » et OLAP

L'effet modérateur du plafond est, dans le dispositif Robien, limité aux arrondissements de la capitale, à l'exception des moins cotés, 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.

La revalorisation des plafonds a été, pour ce dispositif comme pour les autres, inférieure à l'évolution des loyers. Les communes où le plafonnement s'applique ou est proche du loyer pratiqué sont donc plus nombreuses que lors de la précédente étude.

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



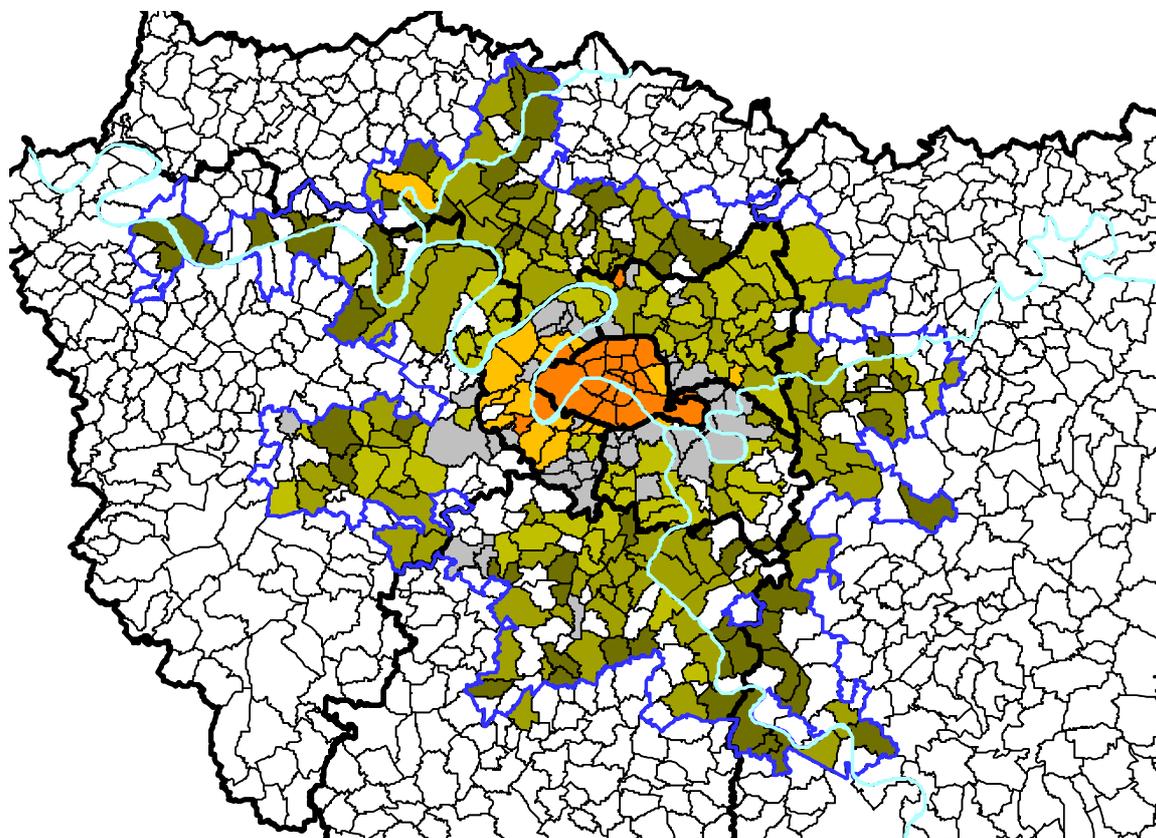
Ecart de loyer en €/m²

- 1 et plus
- de -1 à 1
- de -3 à -1
- de -5 à -3
- de -7 à -5
- 7 et plus

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

II.2.4. Situation des communes pour le dispositif Borloo

Ecart de loyer début 2011 entre le plafond Borloo et le loyer de la commune
(plafond de 17,47 €/m² dans l'agglomération)



Ecart de loyer en €/m²

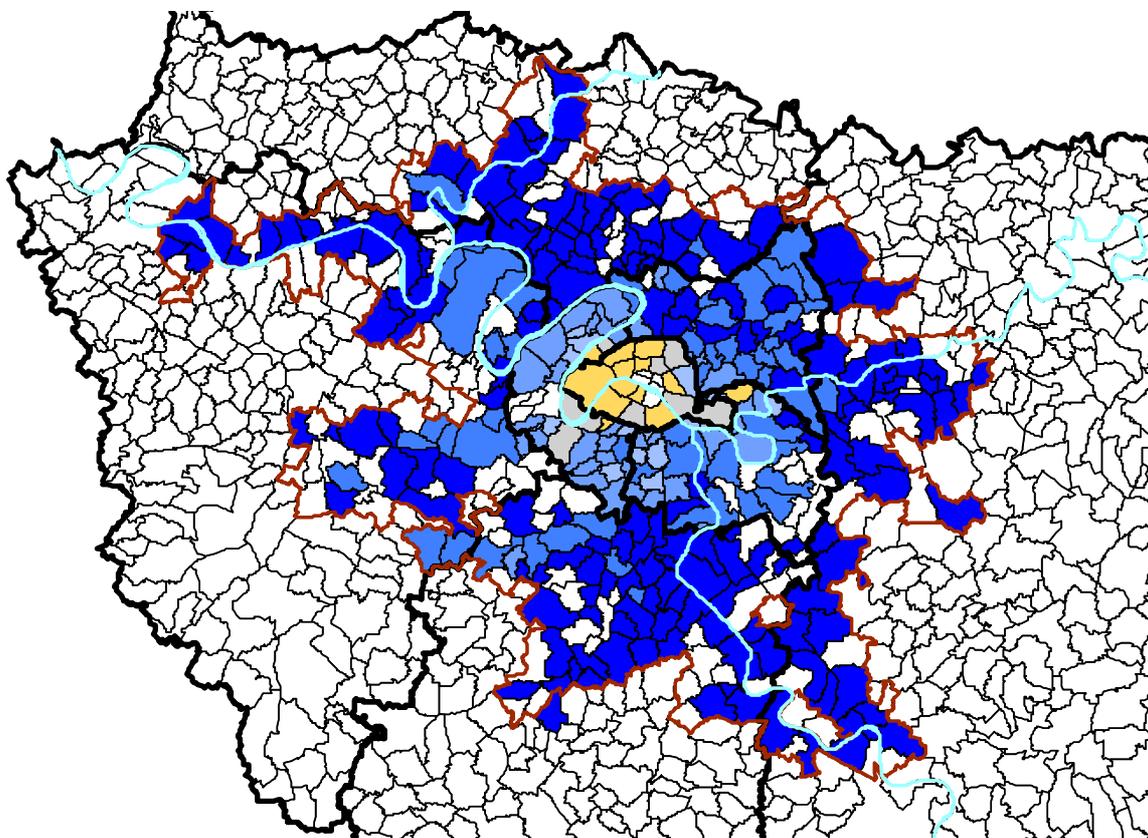
- 4 et plus
- de 1 à 4
- de -1 à 1
- de -3 à -1
- de -5 à -3
- -5 et plus

Sources : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* » 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.

II.2.5. Situation des communes pour le dispositif Scellier

Ecart de loyer début 2011 entre le plafond Scellier et le loyer de la commune (plafond de 21,72 €/m² dans l'agglomération)



Ecart de loyer en €/m²

- 1 et plus
- de -1 à 1
- de -3 à -1
- de -5 à -3
- de -7 à -5
- 7 et plus

Sources : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* » et OLAP

Bien que le plafond de ce dispositif soit proche de celui du Robien, le classement de chaque commune peut être différent en raison de la structure des parcs construits, le loyer au m² diminuant quand le nombre de pièces du logement augmente.

Comme on peut le voir sur les 4 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 2010), la construction neuve a représenté, avec 646 300 unités, 11,5 % des 5 631 850 logements comptabilisés dans la région début 2011. 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 (46 % de l'ensemble) et les deux secteurs locatifs : 30 % pour le parc privé et 22 % pour le parc social. Les 170 000 logements locatifs privés sont plus de trois fois plus nombreux en petite ou en grande couronne (respectivement 73 800 et 75 900 unités) qu'à Paris (20 300).

La construction locative privée est très concentrée géographiquement puisque seulement 59 des 1300 communes de la région ont accueilli 50 % des nouvelles constructions. Les logements construits avec une aide fiscale à l'investissement locatif représentent près de 60 % de l'offre locative neuve, soit un peu plus de 105 000 unités en 15 ans.

Alors que la construction neuve de logements locatifs privés a été significative sur la dernière décennie, ce parc a cependant diminué de près de 11 300 logements en 10 ans (2001-2011), et ce, malgré les dispositifs successifs d'aide à l'investissement locatif. Cette baisse est inférieure à celle constatée dans la précédente étude : - 26 000 logements entre 1999 et 2009, la montée en puissance du dispositif Périssol de 1999 à 2001 et le succès du dispositif Scellier dès 2009 ayant vraisemblablement contribué à ce ralentissement.

Derrière cette quasi stabilité apparente, se cache une redistribution permanente du parc. En effet, en dix ans, près du tiers des logements locatifs de début de période est sorti de ce statut par transfert vers la propriété occupante (la moitié des sorties), le parc social ou un autre statut ou encore par disparition. Ces logements sortants ont été presque intégralement compensés par des transferts en sens inverse d'autres statuts, et par l'apport de la construction neuve et des logements nouveaux pour près de 40 % de l'offre locative nouvelle de 2011.

L'érosion naturelle du parc locatif privé n'est compensée que par un apport soutenu de la construction neuve. Demeurent cependant 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 locatifs aidés dans le temps.

En raison de la durée de location minimale de 9 ans, seuls les deux premiers dispositifs étudiés, le Périssol et le Besson, sont actuellement en phase de sortie de période d'amortissement. Dans les deux cas, l'examen du parc locatif privé toujours locatif en 2011 montre une érosion dans tous les départements. Pour le Périssol, ce sont près du quart des logements qui ne sont plus locatifs début 2011 et pour le Besson 12 %, alors que les premières sorties n'étaient possibles qu'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 ou le Scellier, 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'augmentation plus faible des plafonds que des loyers depuis la dernière étude a élargi les zones de plafonnement des loyers pour tous les dispositifs.

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.

ANNEXE

Document établi par le CETE NP

Investissement locatif - Note méthodologique

La présente étude porte sur les logements réalisés en Île-de-France grâce à l'investissement locatif défiscalisé des ménages. Ces biens ont été identifiés grâce à une méthode mise au point en 2010 par le CETE Nord-Picardie dans le cadre d'une étude nationale commandée par la DGALN. Pour ce travail, le CETE NP a mobilisé le fichier des logements à la commune (FILOCOM) construit par le ministère en charge du logement à partir de bases de données fiscales qui lui sont transmises tous les deux ans par le ministère des finances : principalement les fichiers de la taxe d'habitation et de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

L'étude identifie dans FILOCOM les logements neufs potentiellement éligibles aux dispositifs de défiscalisation, c'est-à-dire respectant les règles prévues par la réglementation qui peuvent être observées grâce aux variables de cette base de données. Le principe général de cette méthode consiste à repérer les logements acquis par des personnes physiques, conservés dans leur patrimoine au moins pendant la période de 9 ans prévue par la réglementation et occupés, pendant la même période, en tant que résidence principale locative. L'identifiant logement présent dans la base FILOCOM permet, en effet, de suivre chaque logement à intervalle régulier de deux ans et de vérifier ainsi s'il répond toujours aux critères retenus.

Ce principe général conduit à retenir certains cas de figure qui ne sont pas incompatibles avec la réglementation. Ainsi, l'étude n'a-t-elle pas écarté les logements acquis par les personnes classées dans la catégorie « autre personne morale » dans FILOCOM. L'objectif est de prendre en compte la production des sociétés civiles immobilières (SCI) et des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ; leurs associés peuvent, en effet, bénéficier des dispositifs de défiscalisation. La vacance est également prise en compte puisqu'elle peut correspondre à une situation transitoire qui ne préjuge pas de l'usage ultérieur du logement.

En outre, le principe général est assorti d'un certain nombre d'adaptations, liées à des caractéristiques particulières de certains dispositifs fiscaux. Par exemple, le dispositif Quiles Méhaignerie prévoyait une période d'occupation du bien de 6 ans et non de 9 ans ; le dispositif Périssol permettait d'occuper le logement en résidence secondaire ; le dispositif Besson prévoyait des plafonds de ressources pour les occupants ; etc. Il a été tenu compte de ces particularités pour l'identification des logements dans FILOCOM.

Par ailleurs, pour les logements les plus récents, les conditions d'éligibilité ne sont que partiellement testées. En effet, à partir du millésime 2007, il n'est plus possible de réaliser de sondages sur les 3 millésimes suivants, puisque le millésime 2013 et *a fortiori* ceux qui les suivent ne sont pas encore disponibles. On n'appliquera ainsi que deux sondages pour les logements apparus dans FILOCOM 2007 et qu'un sondage pour ceux de FILOCOM 2009. Le millésime FILOCOM 2011 pose un problème particulier. En effet, on ne dispose d'aucune possibilité de réaliser un test ultérieur. Si on retenait la même méthode que pour les millésimes précédents, le parc identifié inclurait les logements vacants en attente d'une première occupation et donc de nombreux logements destinés en fait à être utilisés par des propriétaires occupants. Aussi se limite-t-on aux nouveaux logements déjà occupés en résidence principale locative au 1er janvier 2011 et écarte-t-on les logements vacants.

Cette méthode comporte certaines limites. Des logements ont pu être éliminés indûment de la sélection si une des conditions n'était plus vérifiée : en cas de revente prématurée, de décès de l'acquéreur, etc. Au contraire, certains logements ont pu être inclus dans le repérage alors que l'opération n'entraînait pas dans le champ de l'étude : lorsqu'ils ont fait par exemple l'objet d'un investissement locatif non aidé ou qu'ils ont été acquis par un bailleur associatif.

L'étude porte les logements neufs ou lourdement restructurés, ceux-ci n'étant pas distinguables des premiers dans la base FILOCOM. En revanche, l'étude n'inclut pas les logements loués meublés exonérés de taxe d'habitation et soumis à la taxe professionnelle.

Pour les besoins de l'étude, une variable a été créée correspondant à l'année de la date prise en compte par l'administration fiscale pour déterminer le dispositif d'investissement locatif dont le ménage propriétaire peut bénéficier. Le calcul de cette variable, intitulée AREF, est principalement fondé sur l'utilisation de l'année de dernière mutation présente dans la base de données FILOCOM.

Les résultats quantitatifs de l'étude nationale ont été confrontés de manière probante à d'autres sources : chiffres de la Fédération française des promoteurs immobiliers, études locales conduites par les services de l'État, des collectivités ou des agences d'urbanisme à partir de SITADEL notamment, etc. Enfin, des visites de terrains ont permis de procéder à des vérifications dans une logique de sondages.

HÉBERGER

■ SE LOGER

pour faciliter l'accès au logement
de tous les ménages ■

CONSTRUIRE

HABITER MIEUX