

PÉRISSOL, BESSON, ROBIEN...

**QUE SONT DEVENUS
LES LOGEMENTS LOCATIFS NEUFS ?**

Introduction

Cette partie résume une étude de l'OLAP réalisée en 2010 pour la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) visant à l'éclairer sur l'efficacité des dispositifs d'aide à l'investissement locatif.

L'étude a plus particulièrement apporté des éléments de réponse aux questions suivantes :

- 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 1^{ère} partie s'intéresse au 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 est 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.

Champ de l'étude

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.

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

IMPORTANCE ET ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS NEUFS

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

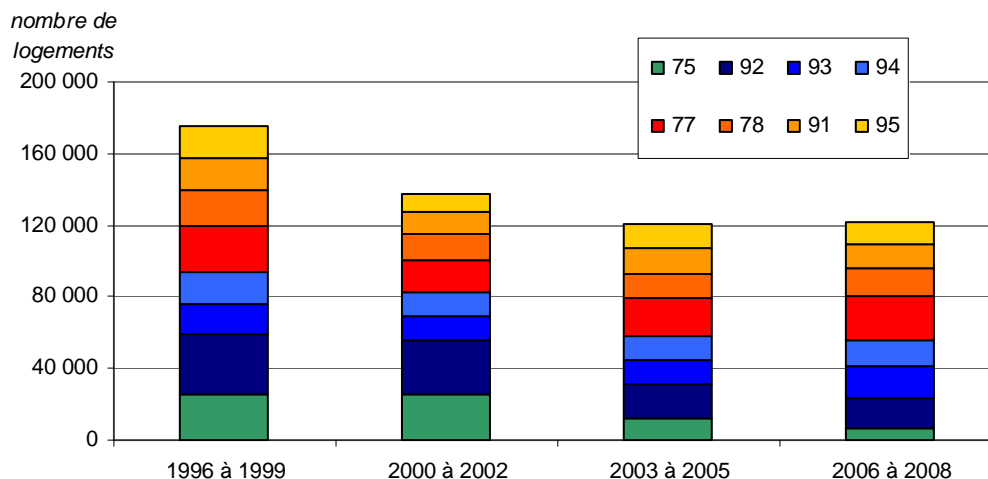
Début 2009, on dénombre 554 849 logements construits entre 1996 et 2008 pour un parc total de 5 559 105 unités.

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).

Répartition début 2009 des constructions de 1996 à 2008 par département



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

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%	

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

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.

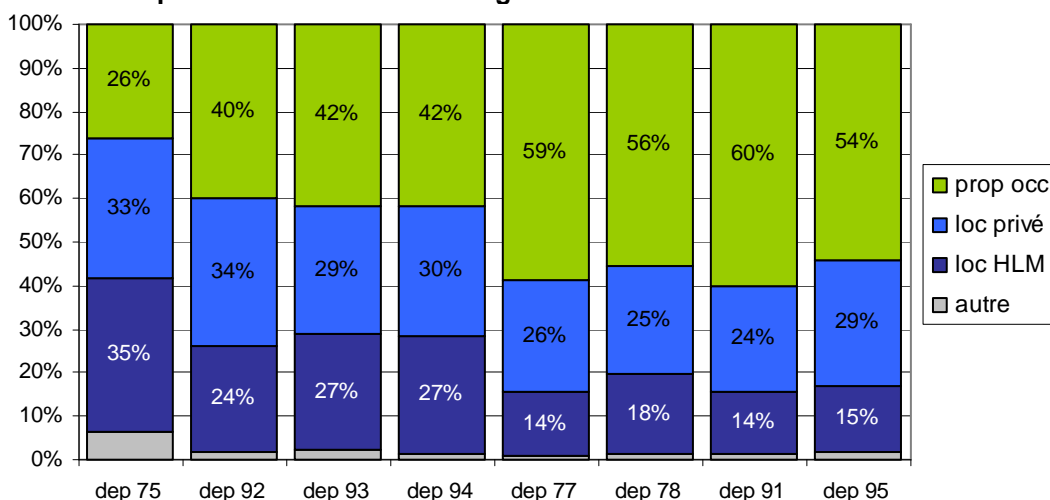
A l'opposé, 924 communes se sont réparties 10 % des logements neufs, ces communes représentant 9,5 % du parc de la région.

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

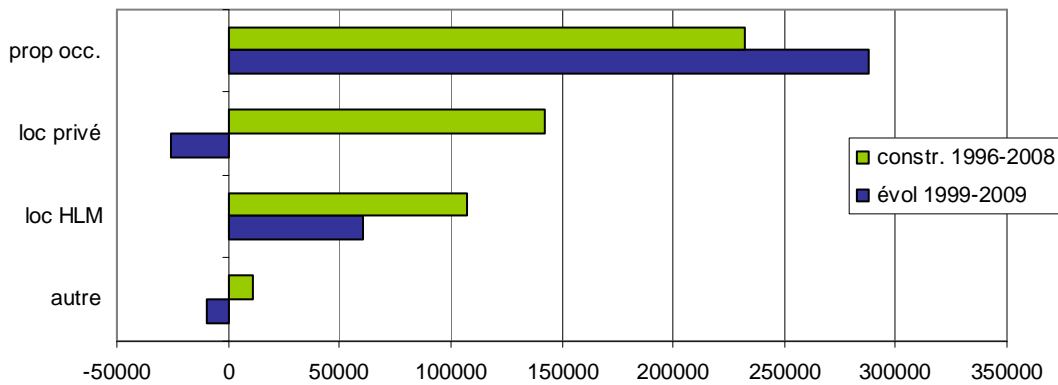


Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

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.

En une décennie, la propriété occupante a ainsi progressé de 3 %, pour atteindre 48,2 % début 2009, au détriment du secteur locatif privé qui perd 2,4 % (26,8 % début 2009), le secteur social se maintenant tout juste à 21,6 %.

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

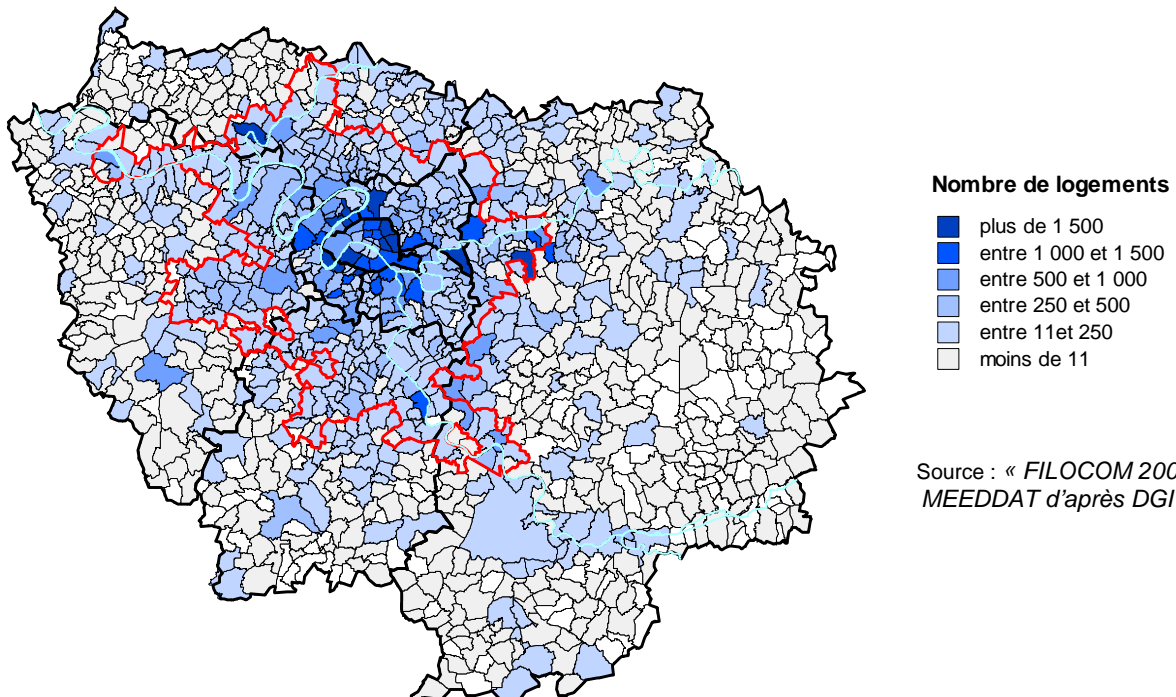


Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI »

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).

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



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

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 m²
- Locataire privé + 4,1 m²
- Locataire social - 2 m².

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.

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

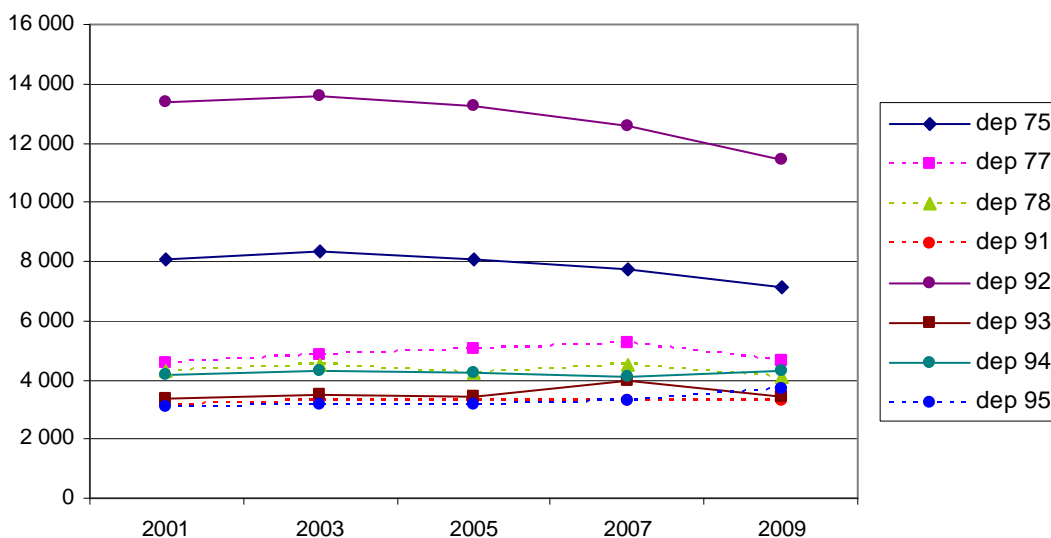
et en grande couronne et plus particulièrement dans les Yvelines qu'ils sont les plus grands.

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.

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 d'amortissement fiscal de 9 ans (prolongeable à 12 ou 15 ans sous certaines conditions), seul le 1^{er} dispositif étudié, le Périisol, 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.

Une éventuelle influence du niveau des loyers sur l'érosion du parc de logements locatifs a

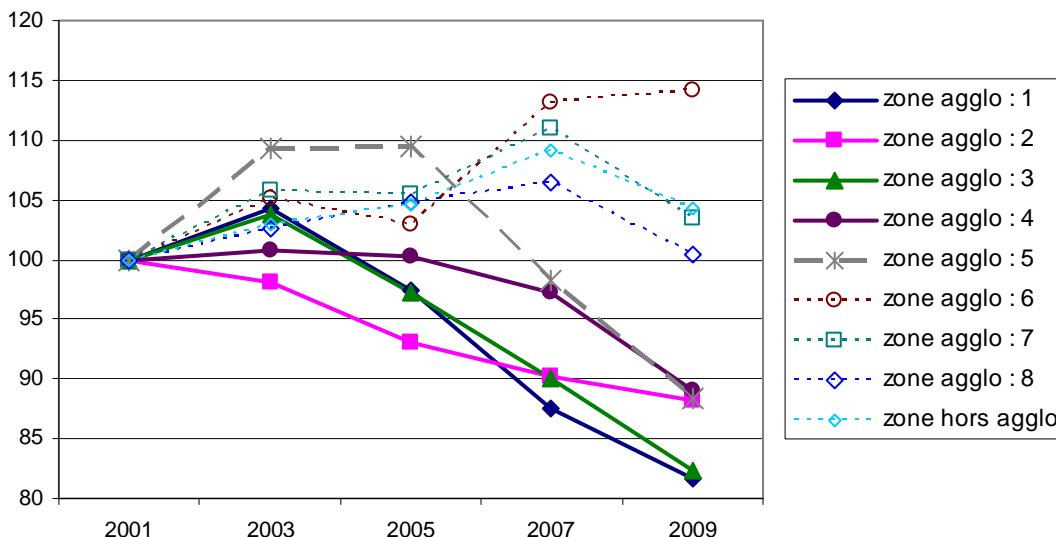
été étudiée en regardant l'évolution du parc par zone de loyer.

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).

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.

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



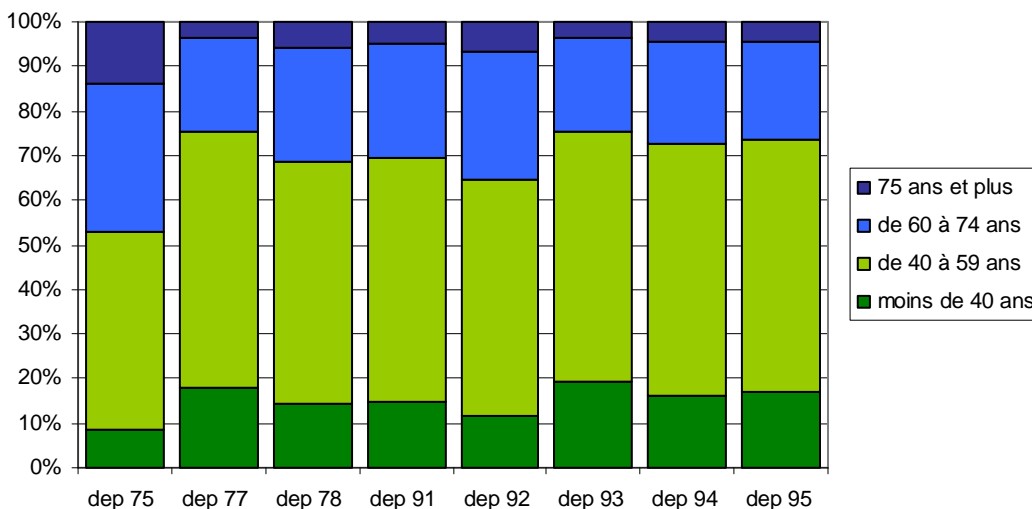
Sources : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » et OLAP

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 (6 %) alors qu'ils détiennent le quart du parc locatif d'avant 1996.

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 de logements neufs par âge et département



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

Les bailleurs de logements neufs sont à 98 % résidents en France et pour 77 % d'entre eux des habitants de la région : 22 % viennent de la même commune, 26 % du même département et 29 % d'un autre département de la région. Ces pourcentages sont très proches de ceux des bailleurs des logements d'avant 1996.

Des locataires plus jeunes que la moyenne...

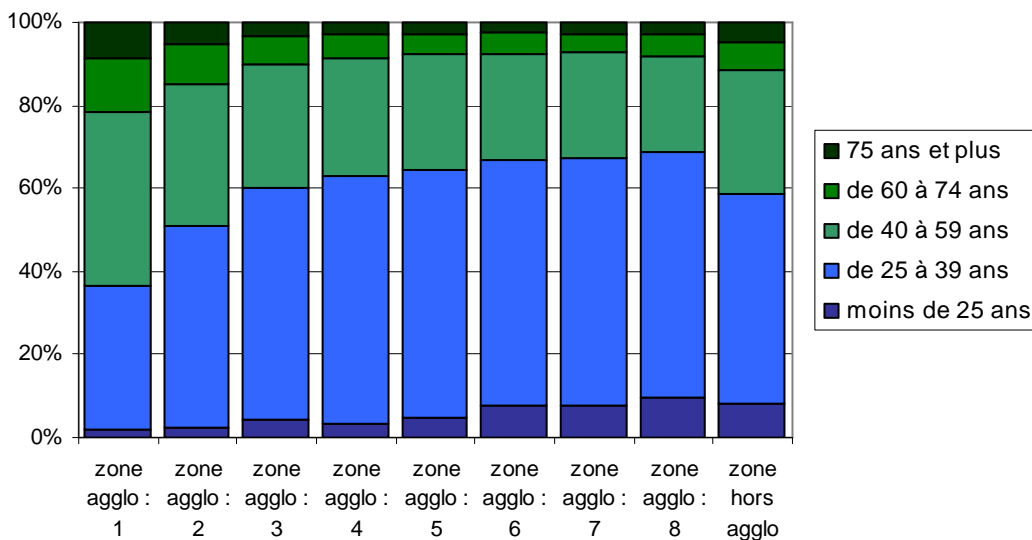
Les logements neufs accueillent plus de locataires de moins de 40 ans que les logements d'avant 1996 : 63 % contre 52 %. Inversement les locataires de 60 à 74 ans y sont beaucoup moins présents : 34 % contre

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 un retour à la location, mais dans des logements confortables et ne nécessitant pas d'entretien, quand le grand âge arrive ?

... 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.

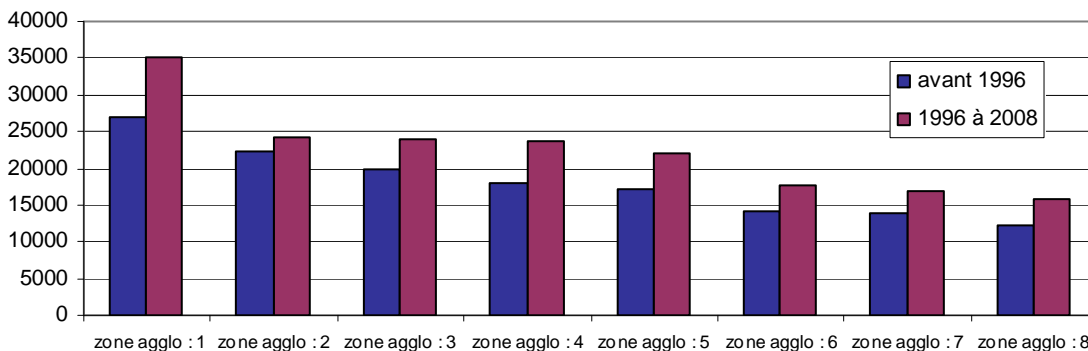
Répartition des locataires des logements neufs par âge selon le département



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



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

LOYERS ESTIMÉS

Méthodologie

L'objet de cette partie est d'estimer le loyer des logements construits entre 1996 et 2008 et de comparer les loyers obtenus aux plafonds des différents dispositifs fiscaux. Le 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.

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 doit comporter une ou plusieurs variables explicatives dans chacun de ces groupes.

Rappel sur la modélisation économétrique

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

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.

Des loyers plus élevés que dans le parc ancien

Les loyers au m² des logements neufs sont plus élevés que ceux des logements d'avant 1996 quelle que soit la zone de loyer, donc en

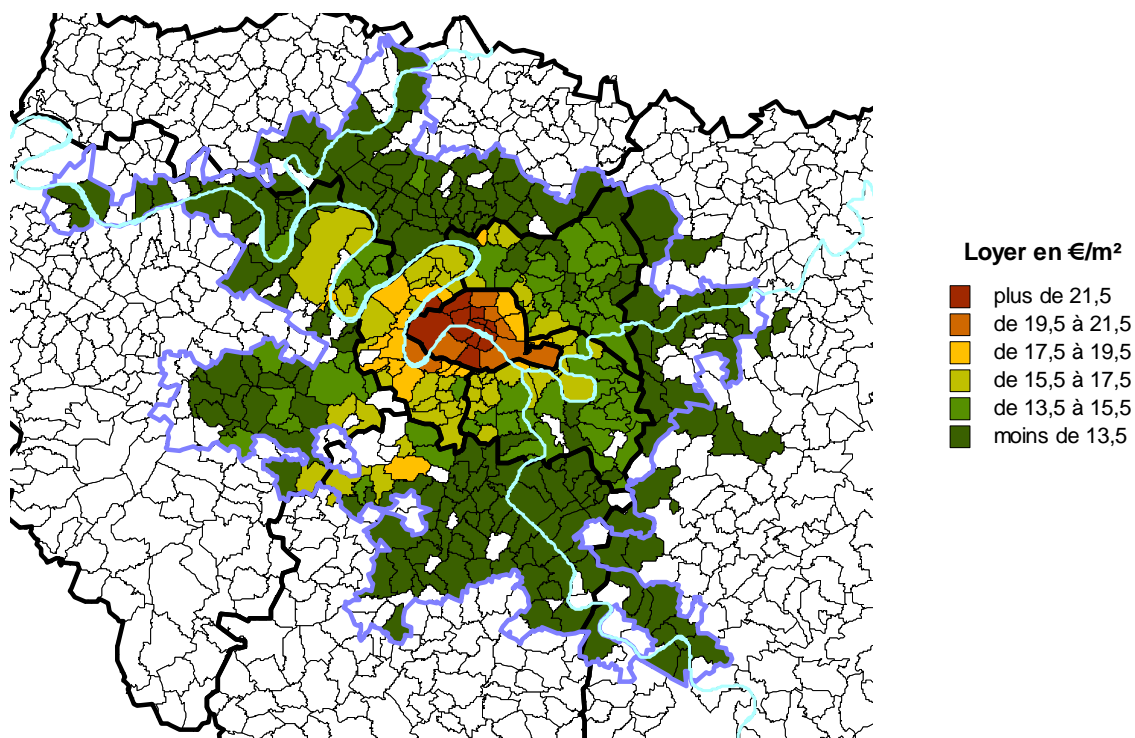
éliminant l'effet localisation et ceci alors que ces logements sont plus grands à Paris (50 m² contre 45) et en petite couronne (52 m² contre 48) et de même taille en grande couronne (58 et 59 m²).

Loyer au m² début 2009 selon la zone de loyer et l'époque de construction

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 au m² des logements neufs selon la commune



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

Loyer mensuel début 2009 selon la zone de loyer et l'époque de construction

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

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

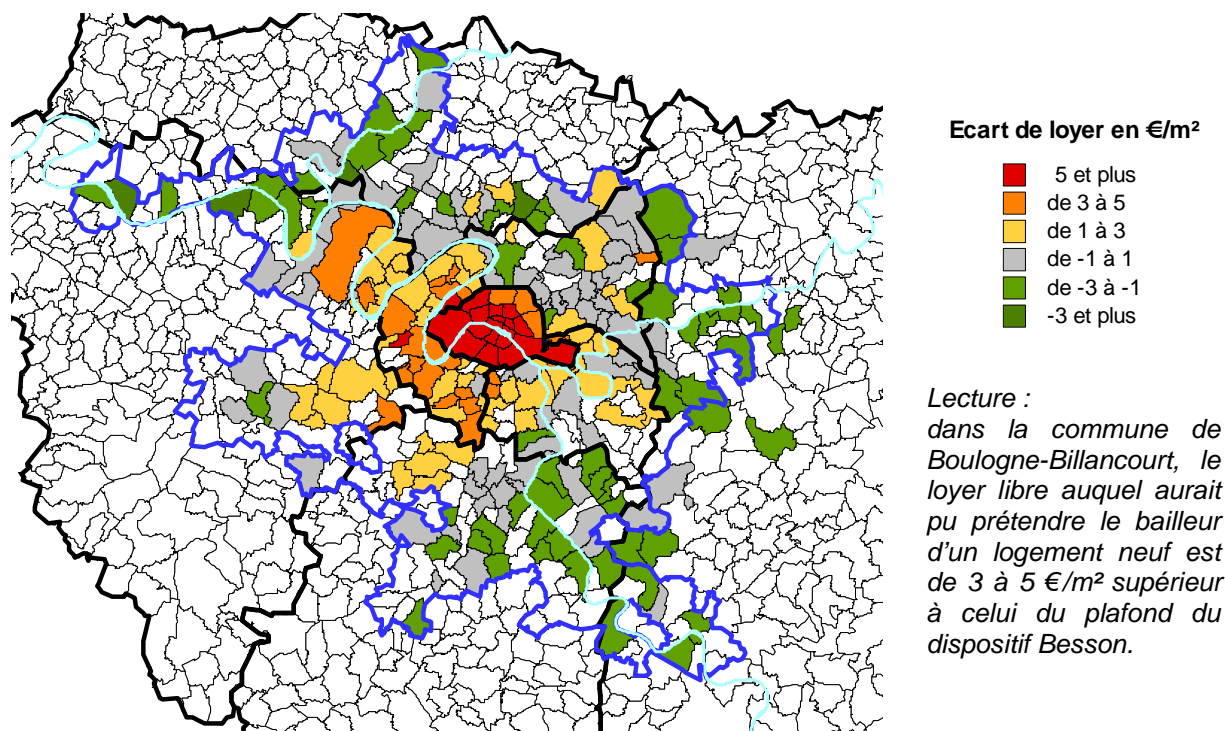
correspondra à la rentabilité attendue, mais à un niveau de loyer inférieur au loyer libre. En revanche, plus le niveau de loyer de la commune est inférieur au plafond, plus la rentabilité sera faible par rapport à la rentabilité espérée avec un loyer au plafond.

Les écarts ont été estimés pour les trois dispositifs assortis d'un plafond de loyer : Besson, Robien, Borloo.

Le plafond du dispositif 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 Besson et le loyer de la commune
(plafond de 15,51 €/m² Paris et communes limitrophes, 13,73 €/m² reste de l'agglomération)



*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 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.

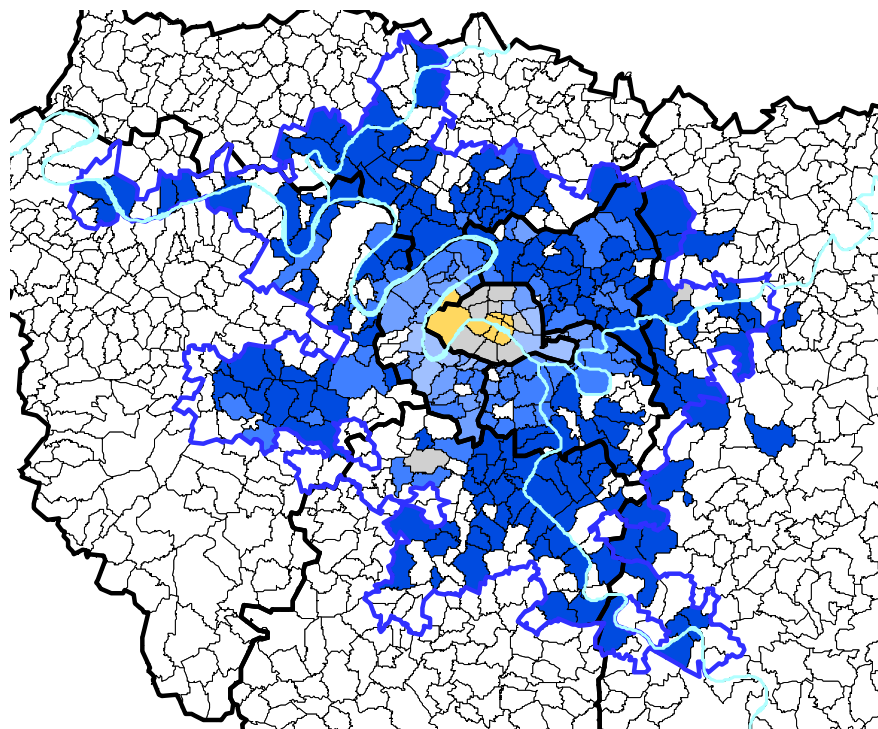
A l'exception de ces localisations on peut dire en simplifiant que le plafond n'a aucun effet sur le niveau des loyers, les bailleurs ayant intérêt à retenir un loyer proche du marché pour éviter la vacance.

Le dispositif Robien 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.

L'effet modérateur du dispositif Borloo est un peu plus étendu mais 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.

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

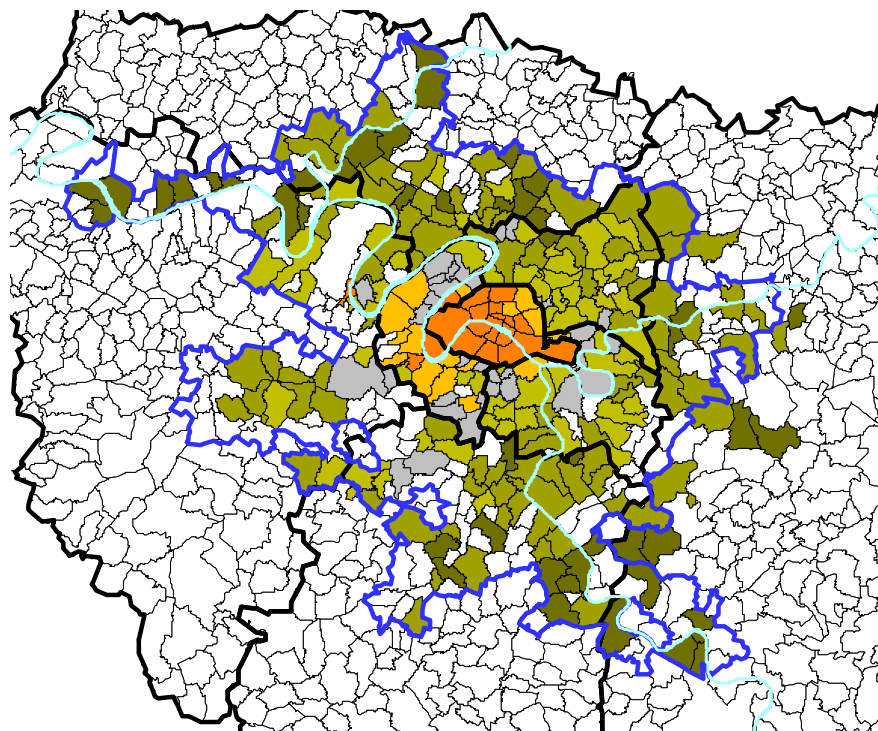


Ecart de loyer en €/m²

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

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

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



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

Ecart de loyer en €/m²

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

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 d'amortissement fiscal de 9 ans (prolongeable à 12 ou 15 ans sous certaines conditions), seul le 1^{er} dispositif étudié, le Périssol, 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.

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.