

Les dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif des ménages



Les effets de ces dispositifs en région Auvergne-Rhône-Alpes

Plan de l'intervention

- Les dispositifs : une politique majeure, principes généraux, une logique de guichet
- Histoire – pourquoi cette politique ?
- Les caractéristiques des dispositifs
- Les effets en matière de production de logements : la région Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA) / France

Principes généraux

L'investissement locatif – principes généraux

- Favoriser l'investissement des ménages
- Sous la forme de réduction sur plusieurs années de l'IRPP : dépenses fiscales
- Pour la construction (voire l'acquisition-amélioration) de logements
- Sous le statut de résidences principales locatives
- Pendant une durée longue (9 ans en général)

De manière plus ou moins marquée selon les dispositifs :

- « Contreparties sociales » (plafonds de ressources, plafonds de loyers) ou pas...
- Contreparties en matière d'objectifs de politique publique (économie d'énergie...)

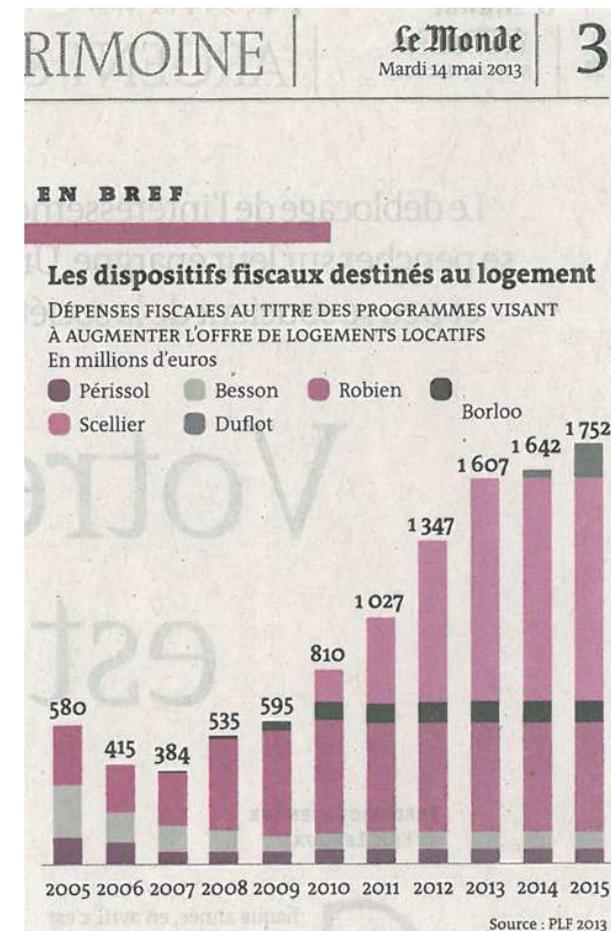
L'investissement locatif – principes généraux

- Défiscalisation lors de la déclaration fiscale du ménage, lorsque le logement est mis en location (longtemps après la prise de décision).
- Attention : c'est bien le ménage qui est défiscalisé et non le logement (même si le montant de la défiscalisation dépend du prix du logement).
- Le Ministère du Logement décide (avec le Ministère des finances) des principes de la politique mais ne l'applique pas.
- Politique en partie aveugle du point de vue des effets en termes de construction (vs programmation LLS).
- Pas non plus de sélection des opérations : c'est une « politique de guichet ».
- Des projets qui ne font pas l'objet de décision (de la part d'un service déconcentré de l'État ou d'une collectivité).

L'investissement locatif – principes généraux

- Un engagement très long de l'État et des ménages : décision, VEFA, engagement de location, dispositifs prolongeables (ex : Scellier → 2029)
- Une dépense fiscale considérable : 2,081 Mds € tout compris en 2015 (sur les 40 Mds des politiques du logement)
- Un enjeu quantitatif : 1,25 M de logements financés entre 2000 et 2017
- Une part importante de la construction : 1/4 environ de la construction neuve
- Des dispositifs en constante évolution

Pourtant une politique décriée, dont les dérives ont fait les gros titres, mais qui n'a jamais été remise en cause depuis sa création.



L'investissement locatif – principes généraux

Dépenses fiscales des derniers dispositifs (en M€)

	2015	2016	2017	2018
Robien et RR <small>MESURE N° 130208</small>	260	285	190	95
Scellier <small>MESURE N° 110251</small>	788	774	760	760
Scellier intermédiaire <small>MESURE N° 110252</small>	394	387	380	380
Duflot-Pinel <small>MESURE N° 110261</small>	77	191	354	554
TOTAL	1 519	1 637	1 684	1 789

Source : Jaune PLF 2018

Histoire de ces dispositifs

Succession des dispositifs

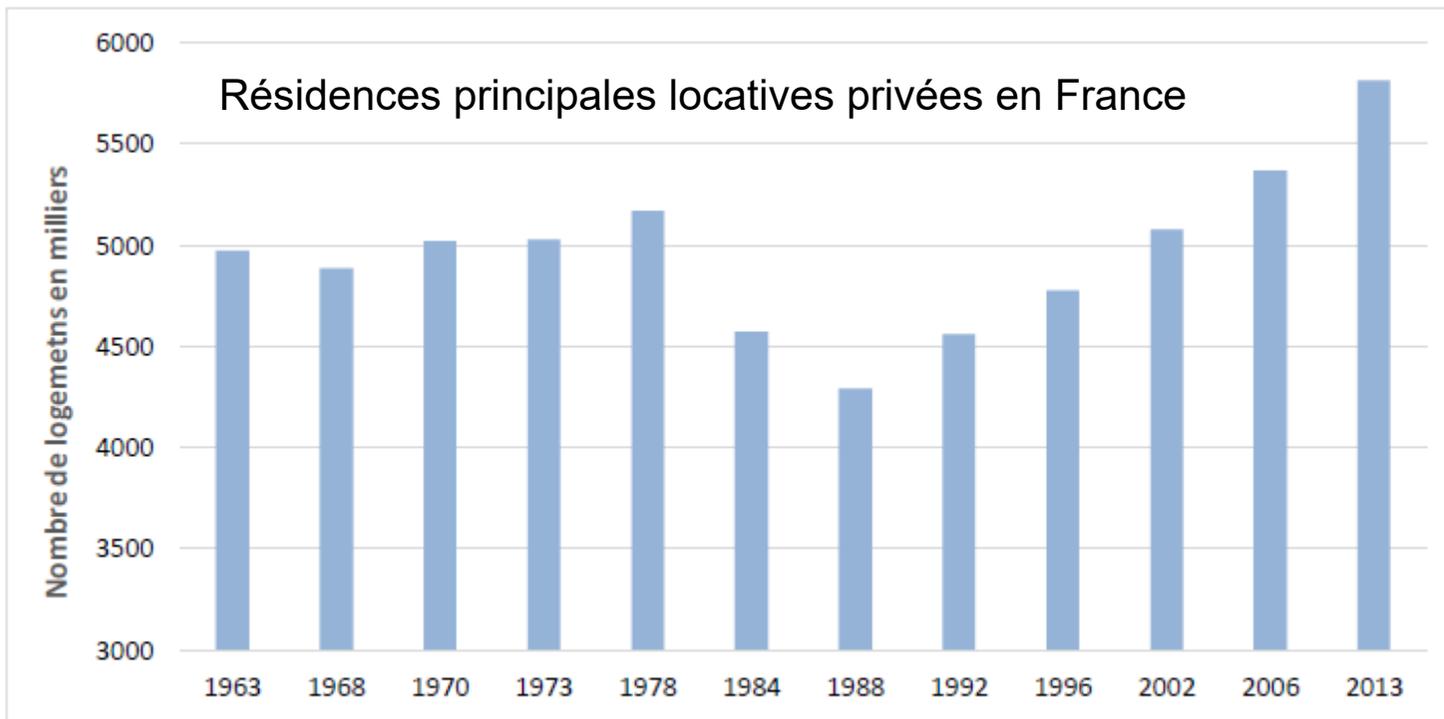
12 dispositifs, sans interruption (mais chevauchements) :

- 1er/1/1985 -31/12/1986 : Quiles
- 1er/1/1987 -31/12/1997 : Quiles-Méhaignerie
- 1er/1/1993 -31/12/1997 : Quiles-Méhaignerie intermédiaire (Lienemann)
- 1er/1/1996 – 31/08/1999 : Périssol
- 1er/1/1999 – 31/12/2002 : Besson-neuf
- 1er/1/2003 - 1er/09/2006 : Robien
- 1er/9/2006 – 31/12/2009 : Robien « recentré »
- 1er/1/2006 – 31/12/2009 : Borloo neuf ou « populaire »
- 1er/1/2009 – 31/3/2013 : Scellier (classique et intermédiaire)
- 1er/1/2013 – 31/8/2014 : Duflot
- 1er/9/2014 – 31/12/2021 : Pinel (prolongé par la LFI2018 – art. 68)

Succession des dispositifs

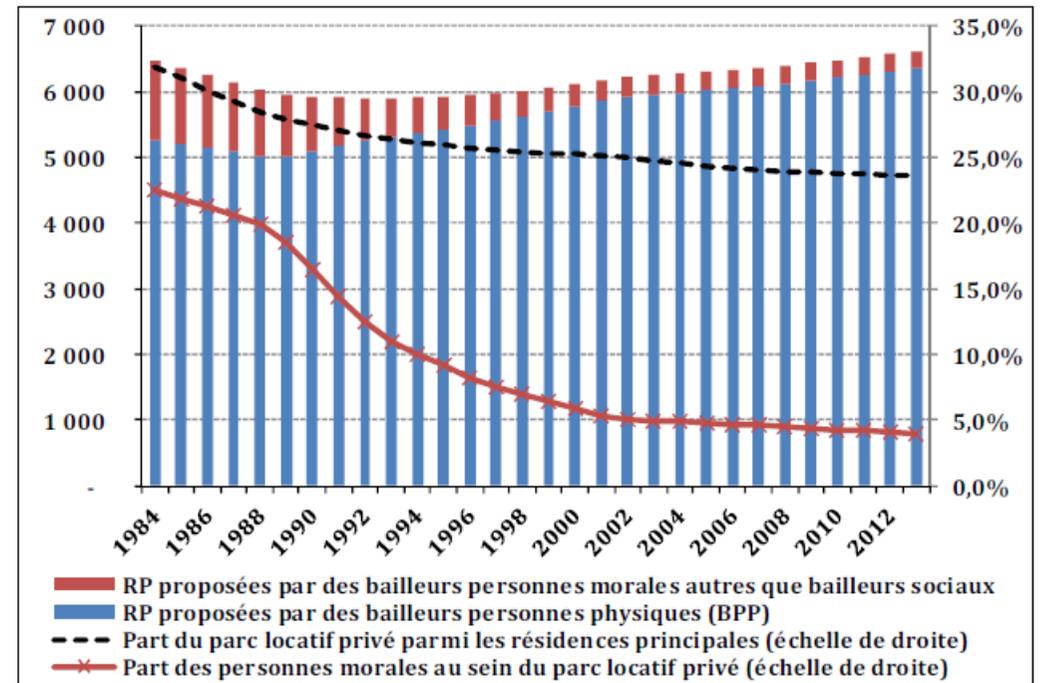
35 ans d'investissement locatif :

- 1985 – 1995 : la genèse
Tournant de la rigueur, idées libérales, relance, orienter les investisseurs institutionnels (« Zinzins ») vers les marchés d'action, 1ères contreparties sociales
- 1995 - 2005 : le changement d'échelle
Émergence des « promoteurs-défiscalisateurs », la diffusion
- 2006 – 2008 : le recentrage
Premiers scandales, recentrage géographique, contre-parties sociales
- Depuis 2009 : les effets de la crise :
Relance, logement intermédiaire, stabilisation, vers un tassement depuis le début de l'année 2018...



Graphique 4 : Évolution de la répartition du parc locatif privé entre bailleurs particuliers et personnes morales entre 1984 et 2013

Source : Enquêtes Logement Insee, France métropolitaine



Source : Calculs de la mission à partir des données des comptes du logement, d'après SOeS.
 RP : résidences principales ; BPP : bailleurs personnes physiques.

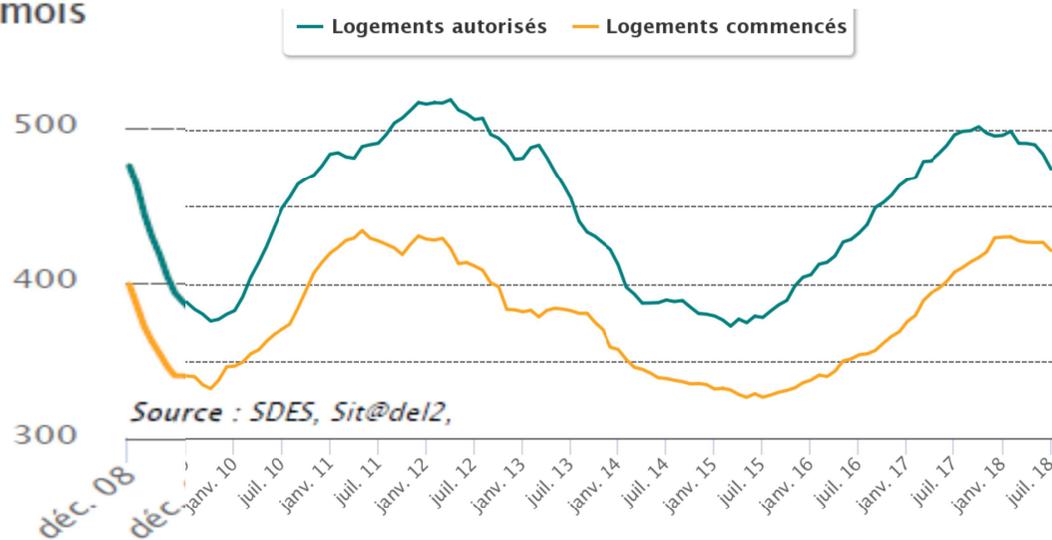
Depuis 2009 : les effets de la crise

- 2009 : la relance par le Scellier, un dispositif très favorable aux propriétaires : 25 % plafonné à 75 000 € de réduction d'impôt sur 9 ans, plafonds de loyers > marchés, pas de plafond de ressources (Scellier intermédiaire plus restrictif)
- 2010-2012 : « dégradation » progressive du Scellier alors que la construction reprend (mise sous éco-conditionnalité, baisse du taux jusqu'à 13 %, scission de la zone A, plafonnement au m², baisse des plafonds de loyer...)
- 2013-2017 : le Duflot nettement axé sur le logement intermédiaire (baisse des plafonds de loyers, recentrage géographique, plafonnement 10 k€/an av. fiscaux), assoupli par le Pinel (collatéraux, modulation de durée, révision du zonage) en raison de la crise persistante



Source : <http://www.immodurabilite.info/pages/le-dispositif-scellier-4775247.html>, février 2012

Nombre de logements cumulés sur douze mois



Cécile Duflot en 2010
Source : wikipedia.org



Sylvia Pinel en 2015
Source : wikipedia.org

En résumé : la tension entre 2 logiques principales

- **Développement économique** : en particulier lors des crises immobilières (1996 avec le Périssol ; 2009 avec le Scellier, 2014 avec le Pinel)
 - simplification du dispositif (amortissement → réduction d'impôt)
 - suppression ou ré-haussement des plafonds de loyer et de revenus
 - hausse du taux de la diminution IRPP
 - location possible aux collatéraux
 - ouverture du zonage (dérogation, révision du zonage)
 - abattements sur les revenus locatifs
- **Contreparties sociales** : en particulier quand l'activité économique repart et suite aux alternances droite/gauche (1999 avec le Besson, 2006 avec le « Borloo populaire », 2013 avec le Duflot)
 - création ou abaissement des plafonds de loyer et de revenus
 - baisse du taux de la diminution IRPP
 - restrictions sur les collatéraux
 - fermeture du zonage (scinder les zones, abaisser les seuils)
- **Autres thèmes** : développement durable (thermique), développement de la propriété / protection des propriétaires, économies budgétaires

La tension entre 2 logiques principales : Illustration par les plafonds de loyers (hors modulations locales)

Plafonds de loyers (hors charges) lors de la mise en service des logements

Dispositifs \ Zones	A		B		C
	Abis	A	B1	B2	
Scellier classique Baux 2009	21,65 €/m ²		15,05 €/m ²	12,31 €/m ²	Pas de dérogation prévue*
Scellier classique Baux 2011 inv. avant le 31/12/2010	21,84 €/m ²		15,19 €/m ²	12,42 €/m ²	9,10 €/m ² (dérogation)
Scellier classique Baux 2011 inv. après 1 ^{er} /01/2011	21,70 €/m ²	16,10 €/m ²	13,00 €/m ²	10,60 €/m ²	6,10 €/m ² (dérogation)
Duflot (baux 2013)	16,52 €/m ²	12,27 €/m ²	9,88 €/m ²	8,59 €/m ² (dérogation)	Zone non éligible
Duflot (baux 2014) et Pinel (baux 2014)	16,72 €/m ²	12,42 €/m ²	10,00 €/m ²	8,69 €/m ² (dérogation)	Zone non éligible
Pinel (baux 2017)	16,83 €/m ²	12,50 €/m ²	10,07 €/m ²	8,75 €/m ² ** (dérogation)	8,75 €/m ² ** (dérogation)
Pinel (baux 2018)	16,96 €/m ²	12,59 €/m ²	10,15 €/m ²	8,82 €/m ² *** (dispositif transitoire)	8,82 €/m ² *** (dispositif transitoire)

Sources : *Les aides financières au logement*, Ministère en charge du logement, éditions 2009 à 2017 et service-public.fr

* La dérogation en zone C par agrément ministériel a été ouverte par la loi n°2009-1673 de finances pour 2010 (art. 83), pour les baux conclus en 2010

** L'article 68 de la loi n° 2016-1917 du 29 décembre 2016 de finances pour 2017 étend du 1er janvier au 31 décembre 2017 le dispositif Pinel aux communes de la zone B2 et C ayant fait l'objet d'un agrément préfectoral.

*** L'article 68 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 prévoit que les acquisitions de logements ayant fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire avant le 31 décembre 2017 continuent à être éligibles dans les communes bénéficiant d'une dérogation préfectorale, à la condition que l'acquisition intervienne au plus tard le 31 décembre 2018.

En résumé :

Les éléments négatifs selon les détracteurs de l'IL

- Pour les dépenses publiques :
 - coût exorbitant pour le budget de l'État : 2 Mds € d'incitations fiscales.
 - engagement long : le Scellier aura des effets budgétaires jusqu'en 2029 !
 - logique de guichet, engagement fiscal incontrôlable
- Pour les politiques du logement :
 - logique de guichet, pas de programmation, politique aveugle aux besoins,
 - logements construits dans des villes moyennes isolées aux marchés atones (Valence, Vichy, Roanne), ou dans des villes satellites de métropoles (Chamalières, Villefranche-sur-Saône, Vienne).
 - risque locatif porté par les ménages
 - mise en danger des propriétaires, victimes des « promoteurs-défiscalisateurs »
 - copropriétés dégradées de demain (programmes avec plus de 3/4 d'IL, mal situés, mal construits, pauvreté architecturale)
- Pour les marchés du logement :
 - effets inflationnistes (pas de négociation des prix, coûts élevés de commercialisation), maintien des prix immobiliers
 - pas de réelles contreparties sociales (loyers)

En résumé : les éléments positifs selon les partisans de l'IL

- Pour les marchés du logement :
 - **1,25 M de logements neufs** ont été acquis par des ménages investisseurs entre (2000 et 2017) ;
 - **maintien d'un parc locatif privé** important (retrait des « zinzins » à partir des années 1980, baisse de la rentabilité locative).
 - développement du parc locatif social adossé à l'IL (VEFA HLM, quotas de LLS).
 - **modération des loyers** : Montpellier, Angers, Nîmes, La Rochelle ou Marseille
 - saine concurrence avec le parc locatif ancien obligé de se moderniser
 - effets inflationnistes non avérés
- Pour l'économie française :
 - un **rôle économique majeur** : maintien de nombreux emplois non délocalisables de niveau de qualification relativement bas,
 - **rôle contra-cyclique** (Périssol, Scellier), sauvegarde de l'appareil productif
 - **fortes recettes fiscales immédiates** (TVA) contre une « dépense fiscale différée »
- Les dérives constatées - quoique regrettables et spectaculaires - demeurent à leurs yeux marginales et ne remettent pas en cause le principe de cette politique.

Caractéristiques des dispositifs

Une politique – 12 instruments différents

Les principaux paramètres sur lesquels le Gouvernement est intervenu :

- Ouverture \pm grande à l'ancien
- Réduction d'impôt ou amortissement
- Le taux de l'aide
- Durée de l'engagement de location
- Population des locataires éligibles (collatéraux, foyer fiscal...)
- Les abattements sur les revenus locatifs, la prise en compte des intérêts d'emprunts...
- Les plafonds de ressources
- Les plafonds de loyers
- Le zonage (éligibilité géographique, modulation des plafonds)
- L'éco-conditionnalité

Principales caractéristiques des différents dispositifs fiscaux applicables à la construction de logements neufs destinés à l'investissement locatif

Intitulé du dispositif	Quiles	Quiles-Méhaignerie	Quiles-Méhaignerie intermédiaire (Lienemann)	Périssol	Besson-neuf	Robien	Robien « recentré »	Borloo neuf ou « populaire »	Scellier (classique et intermédiaire)	Duflot	Pinel
Véhicule législatif	LF pour 1985	Loi de déc 1986 tendant à favoriser l'inv. Loc., l'accèsion à la propriété de logt sociaux et le dévelt de l'offre foncière	Loi de déc 1986 tendant à favoriser l'inv. Loc., l'accèsion à la propriété de logt sociaux et le dévelt de l'offre foncière	Loi DDEOF du 12/4/1996	LF pour 1999 (2000)	Loi « Urbanisme et Habitat »	Loi ENL 2006	Loi ENL 2006	LF rect. pour 2008	LF pour 2013	LF pour 2015
Période*	1er/1/1985 - 31/12/1986	1er/1/1987 - 31/12/1997	1er/1/1993 - 31/12/1997	1er/1/1996 - 31/08/1999	1er/1/1999 - 31/12/2002	1er/1/2003** - 1er/09/2006	1er/9/2006 - 31/12/2009	1er/1/2006 - 31/12/2009	1er/1/2009 - 31/3/2013	1er/1/2013 - 31/8/2014	1er/9/2014 - 31/12/2017
Objectif au plan local	Création d'une offre nouvelle	Création d'une offre nouvelle	Création d'une offre nouvelle dans le secteur intermédiaire	Création d'une offre nouvelle	Création d'une offre nouvelle dans le secteur intermédiaire	Création d'une offre nouvelle	Création d'une offre nouvelle, recentrée sur les grandes agglomérations	Création d'une offre nouvelle dans le secteur intermédiaire	Création d'une offre nouvelle	Création d'une offre nouvelle dans le secteur intermédiaire	Création d'une offre nouvelle dans le secteur intermédiaire
Natures des investissements	Neufs et locaux transformés en logements	Neufs et locaux transformés en logements	Neufs et locaux transformés en logements	Neufs et locaux transformés en logements	Neufs et locaux transformés en logements	Neufs et ancien réhabilité (sous conditions) ; logements acquis à titre onéreux	Neufs et ancien réhabilité (sous conditions) ; logements acquis à titre onéreux	Neufs et ancien réhabilité (sous conditions) ; logements acquis à titre onéreux	Neufs, locaux transformés en logements et logts anciens non décents réhabilités (sous conditions) ; logements acquis à titre onéreux	Neufs, locaux transformés en logements et logts anciens non décents réhabilités (sous conditions) ; logements acquis à titre onéreux	Neufs, locaux transformés en logements et logts anciens non décents réhabilités (sous conditions) ; logements acquis à titre onéreux
Zones éligibles	France	France	France	France	France	France	France, puis zones A, B1, et B2 (loi MOL)	France, puis zones A, B1, et B2 (loi MOL)	France, puis zones Abis, A, B1, et B2 (loi MOL), dérogation en zone C	zones Abis, A, B1, et B2 (dérogation en zone C), puis zones Abis, A, B1 (dérogation en zone B2)	zones Abis, A, B1 (dérogation en zone B2), zonage révisé en oct. 2014
Plafonds de ressources	Non	Non	Oui	Non	Oui (intermédiaire)	Non	Non	Oui (intermédiaire)	Oui (intermédiaire)	Oui	Oui
Plafonds de loyers	Non	Non	Oui (inférieurs au marché)	Non	Oui (inférieurs au marché)	Oui (proches du marché)	Oui (proches du marché)	Oui (inférieurs au marché)	Oui pour le Scellier classique (proches, voire supérieurs au marché) et pour le Scellier intermédiaire (plafonds plus bas).	Oui (inférieurs au marché) et modulable à la baisse	Oui (inférieurs au marché)
Modulation par zone (loyers et/ou plafonds de ressources)	Non	Non	Distinction IdF, reste du pays	Non	Zonage I bis, I, II, III	Zonage ABC	Zonage ABC	Zonage ABC	Zonage ABC	Zonage ABC	Zonage ABC
Avantage fiscal sur l'IRPP	Réduction d'impôt de 5 % de l'investissement (assiette plafonnée à 200 KF pers. seule, 300 KF couple) étalée sur 2 ans	Réduction d'impôt de 10 % de l'investissement (assiette plafonnée à 300 KF pers. seule, 600 KF couple) étalée sur 4 ans	Réduction d'impôt de 15 % de l'investissement (assiette plafonnée à 400 KF pers. seule, 800 KF couple) étalée sur 4 ans	Amortissement de 10 % les 4 1ères années, puis 2 % les 20 années suivantes (80 % sur 24 ans)	Amortissement de 8 % pdt 5 ans, puis 2,5 % les 4 années suivantes (50 % sur 9 ans) Amortissement de 2,5 % pour 2x3 ans (sur option)	Amortissement de 8 % pdt 5 ans, puis 2,5 % les 4 années suivantes (50 % sur 9 ans)	Amortissement de 6 % pdt 7 ans, puis 4 % les 2 années suivantes (50 % sur 9 ans)	Amortissement de 6 % pdt 7 ans, puis 4 % les 2 années suivantes (50 % sur 9 ans) + sur option : 2,5 % sur 2 x 3 ans (65 % sur 15 ans)	Scellier classique : Réduction d'impôt de 25 % de l'investissement étalée sur 9 ans (assiette plafonnée à 300 K€/logt). Taux abaissé progressivement à 10 % ou 13 % (éco-conditionnalité), plafonnement par m ² /s. h. introduit en 2012 Scellier intermédiaire : même réduction + 2 % / an pdt 2 x 3 ans (37 % sur 15 ans pr dispositif initial)	Réduction d'impôt de 18 % de l'investissement étalée sur 9 ans (assiette plafonnée à 300 K€/logt et 5500 €/m ² s. h.).	Réduction d'impôt de 12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans et de 21 % pour 12 ans de l'investissement (assiette plafonnée à 300 K€/logt et 5500 €/m ² s. h.).
Taux de déduction sur les revenus locatifs***	na	35 % sur 10 ans (puis 25 % à partir de 1990)	25 % sur 10 ans	6 % au lieu de 14 % avant la réforme fiscale de 2006 puis 0 %	6 % au lieu de 14 % avant la réforme fiscale de 2006 puis 0 %	6 % au lieu de 14 % avant la réforme fiscale de 2006 puis 0 %****	0 %	30 %	0 % pour le Scellier classique (30 % en régime micro-foncier) ; 30 % pour le Scellier intermédiaire (micro-foncier non cumulable)	0 % (30 % en régime micro-foncier)	0 % (30 % en régime micro-foncier)
Engagement de location	6 ans	6 ans	6 ans	9 ans	9 ans + 2 x 3 ans (sur option)	9 ans + 2 x 3 ans (sur option)	9 ans	9 ans + 2 x 3 ans (sur option)	9 ans + 2 x 3 ans (sur option)	9 ans	6, 9 ou 12 ans
Intermédiation**	Non	Non	Non	Non	Possible	Possible	Possible	Possible	Possible	Possible	Possible (art. 199 novovicies - D, CGI)
Location à un parent	Oui si hors foyer fiscal	Non	Non	Oui si hors foyer fiscal	Oui si hors foyer fiscal (à compter du 9/10/2002)	Oui si hors foyer fiscal	Oui si hors foyer fiscal	Non	Oui si hors foyer fiscal (Scellier classique) ; non (Scellier intermédiaire)	Non	Oui si hors foyer fiscal (ascendant ou à un descendant)
Plafond de déficit foncier	(10 700 €)	(10 700 €)	(10 700 €)	15 300 €	10 700 €	10 700 €	10 700 €	10 700 €	(10 700 €)	(10 700 €)	(10 700 €)

*Les dates indiquées correspondent en général à la date des actes de vente. Des conditions supplémentaires portant sur les dates de permis de construire ou d'achèvement ont pu être fixées selon les dispositifs.

** 04/03/03 pour les logements anciens réhabilités.

*** La déduction de droit commun était égale à 14% avant la réforme fiscale de 2006. Elle est ramenée à 0% depuis.

**** Location à un organisme tiers qui sous-loue à un particulier

***** Taux porté à 40% avant la réforme fiscale de 2006 puis 26% lorsque le logement est situé en zone de revitalisation rurale

SOURCES : Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif, Annexe n°6, Ministère du logement et de la ville, fév. 2008, La ville fiscalisée, Politiques d'aide à l'investissement locatif, nouvelle filière de production du logement et recomposition de l'action publique locale en France (1985-2012), Patrice

L'investissement locatif – Comment ça marche ?

Dispositif Pinel :

- Décision de construire : achat VEFA (acte préliminaire de VEFA), logement achevé ou construction (dépôt du PC), transformation de locaux d'activité en logement, réhabilitation d'un logement non décent, dans une zone éligible (Abis, A, B1, B2-C avec dérogation communale) ; 2 logements/an max
- Phase de construction (1-2 ans) → Mise en location, en respectant les plafonds de loyers définis par zone géographique et avec coeff. de structure
Location à un collatéral possible (mais hors foyer fiscal)
- Déclaration fiscale l'année suivant la mise en location et :
 - engagement de location pour 6 ou 9 ans (prolongeable de 3 - 6 ans sur option ≤ 12 ans) ;
 - sur 6 ou 9 ans, réduction de 2 %/an du montant de l'opération (plafonné à 300 000 € et à 5 500 €/m²) : 6 000 € ; puis 1 %/an si prorogation (jusqu'à 12 ans).
- Limite plafonnement niche fiscale (10 000 €/an en 2018)
- Après : revente ou autres utilisations possibles
- Attention : remboursement intégral de l'aide en cas de non respect des conditions : délais de location de 1 an (tjrs en vigueur), revente, occupation PO...

L'investissement locatif – Cas réel

Achat en VEFA d'un 2 pièces de 45 m² (y compris parking ss-sol) grâce au dispositif Borloo neuf à Roubaix (59 – zone B1) : loyers plafonds au-dessus du marché.

Dispositif relativement peu favorable : amortissement de 65 % sur 15 ans avec mobilisation des 2 options possibles (7 x 6 %, 2 x 4 %, 2 x 3 x 2,5%). Logement livré en 2009.

Pas d'apport, ménage taxé à l'IRPP à 30 % (taux marginal)

- Coût total du logement sur 25 ans : 230 600 €

Coût du logement (y compris notaire, TVA) : 124 000 €

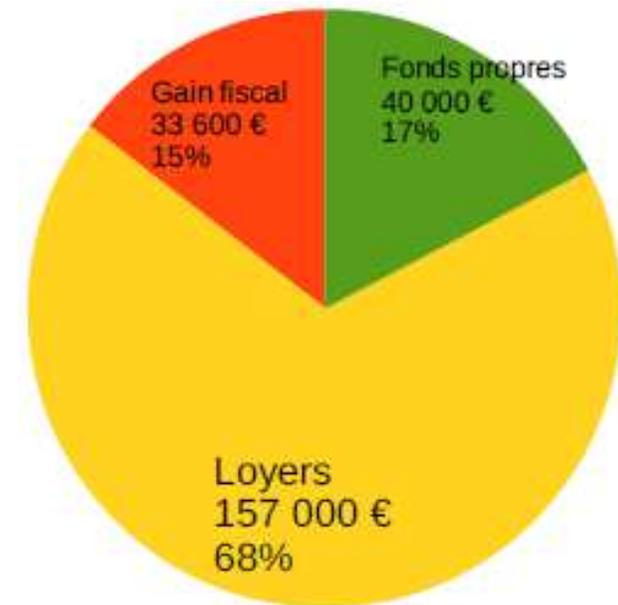
Coût du prêt (y compris crédit, prêts intercalaires, assurance ; TEG : 4,52% sur 25 ans) : 73 000 €

TF sur 25 ans (exonération les 2 premières années, hors TOM) : 17 600 €

Frais de gestion : 12 500 €

Charges non récupérables : 140 x 25 = 3 500 €

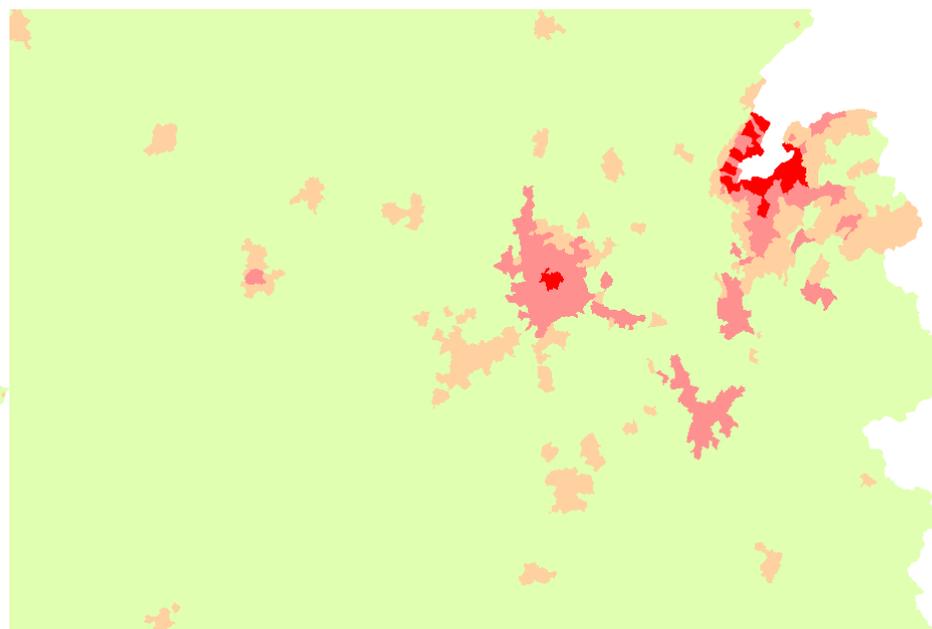
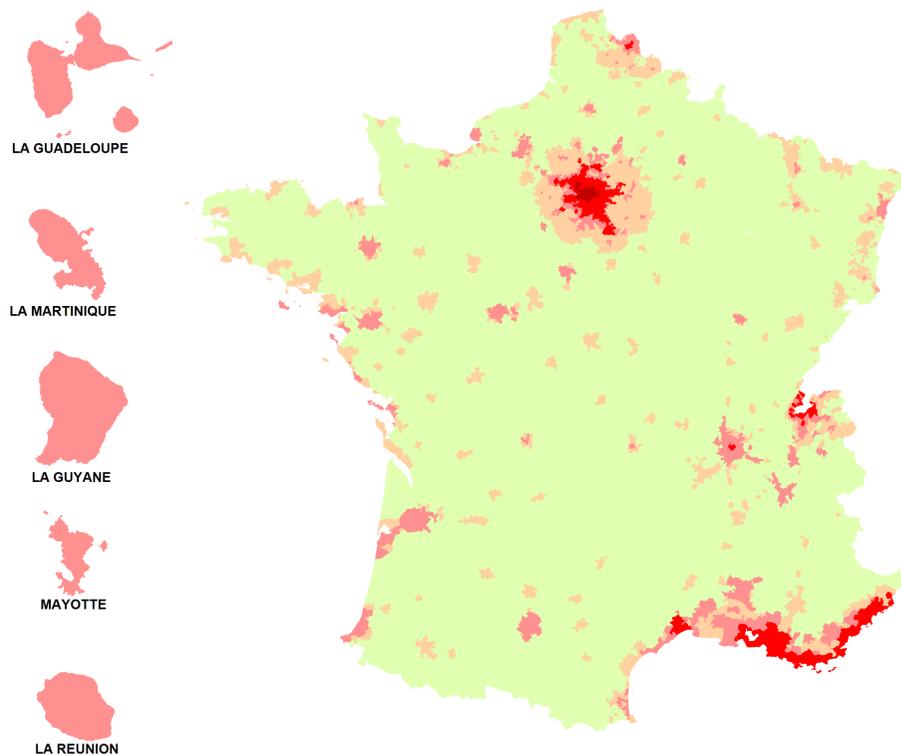
- Loyers sur 25 ans : 157 000 €
- Gain fiscal (sur les 15 ans du dispositif) : 33 600 €
 $30 \% \times 65 \% \times 124\ 000 = 24\ 180\ €$
 $20 \% \times 30 \% \times 157\ 000 = 9\ 420\ €$
(abattement de 30 % sur les loyers)
- Ajustements : inflation, renégociation du prêt (baisse de la durée), remboursements anticipés, grosses réparations, évolution de la fiscalité locale...
=> simulations complexes



L'investissement locatif – Comment ça marche ?

Le zonage ABC en vigueur (depuis le 1er/10/2014)

Au niveau national, 1167 communes B2 et C bénéficient d'une dérogation au 31/12/2017, dont 132 en région AuRA



Abis	(77)
A	(650)
B1	(1417)
B2	(3900)
C	(30507)

Sources : © IGN-BD Cartho, Ministère du logement et de l'habitat durable, cartographie RDT/SFEG/CC

0 55 110 km

DGALN/DHUP

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

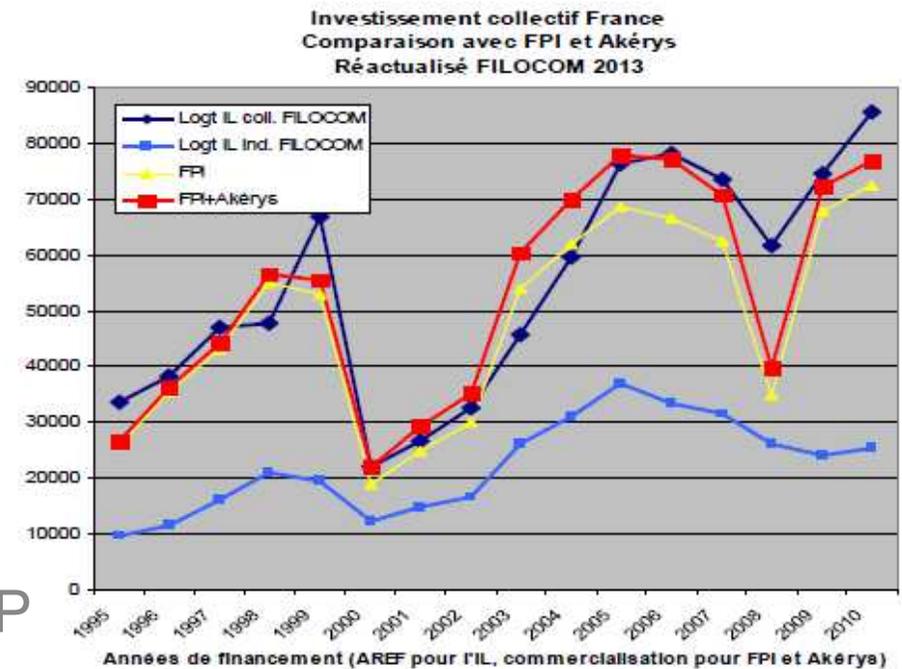
Cerema

Les effets de ces politiques

Le croisement des dispositifs et de la conjoncture

La région Auvergne-Rhône-Alpes et le reste de la France

L'étude du Cerema



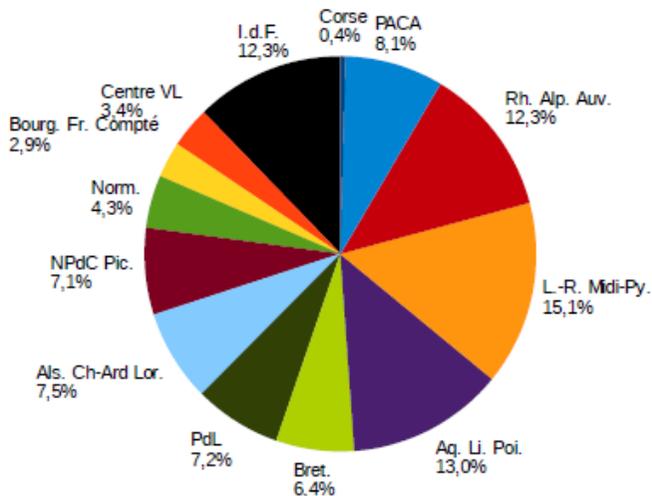
- Difficultés à obtenir des données : DGFIP (télédéclarations)
- FPI seuls chiffres, très partiels
- Logements potentiellement éligibles dans FILOCOM
- FILOCOM : base biennale exhaustive construite sur le rôle de la TH + IRPP
- Vérification des conditions posées à la réalisation de l'investissement : logements neufs + 3 tests
- Logements « potentiellement éligibles » à la défiscalisation

Une région moyenne

Investissement locatif - Logements individuels et collectifs Localisation par région

Base ré-actualisée FILOCOM 2013
AREF 1993-2013

Investissement locatif
Logt ind. et coll. par région 2016 (AREF 1993-2013)

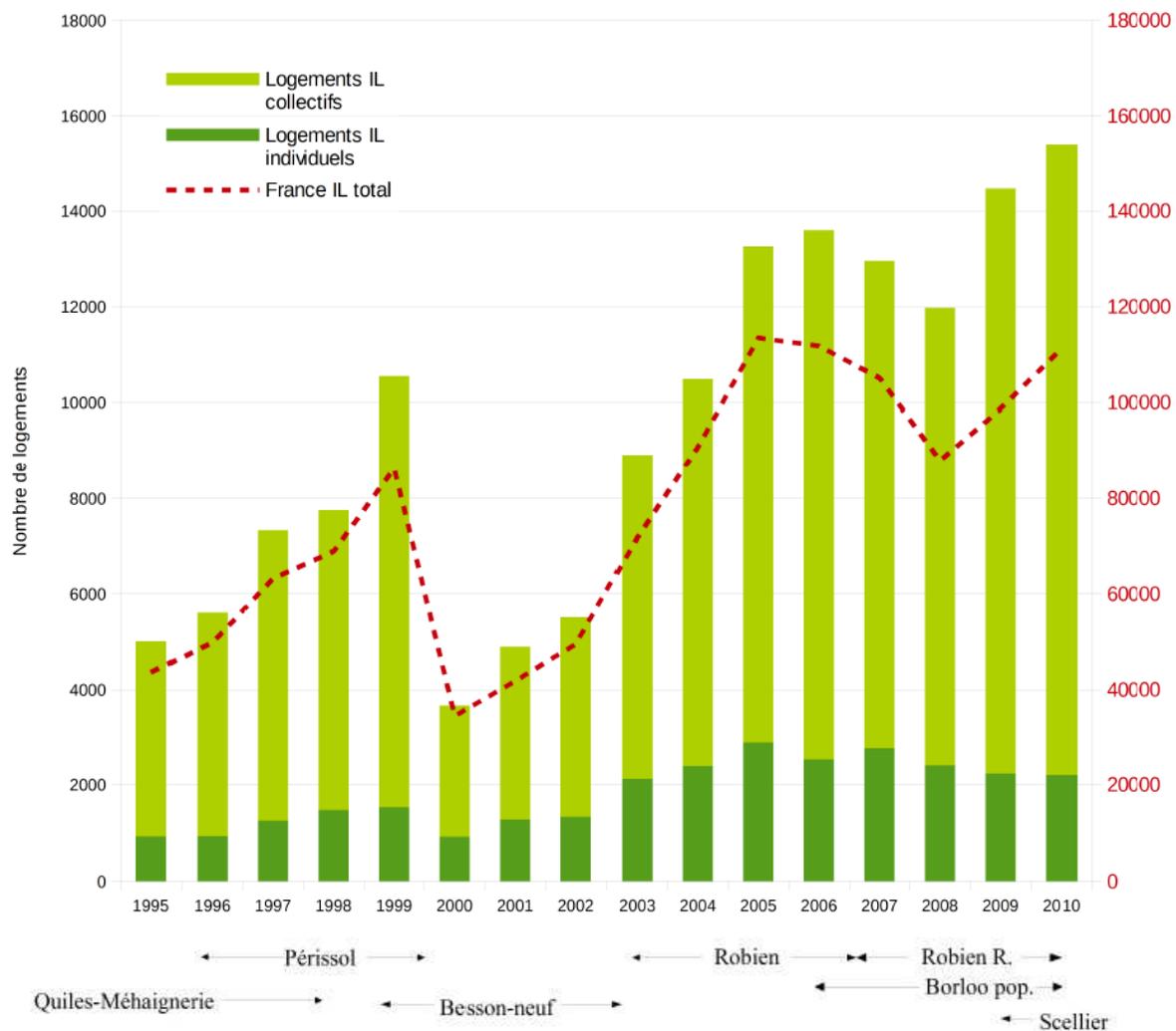


REG 2016	Région	Population 2007	%Population 2007	Nb IL	Nb IL coll.	Nb IL ind.	% coll. / IL	Nb IL/10000 hab. 2007	Nb IL coll. / 10000 hab. 2007	Nb IL ind. / 10000 hab. 2007
76	Occitanie	5 371 117	8,7%	198 263	138 655	59 608	69,9%	369,1	258,1	111,0
75	Nouvelle-Aquitaine	5 627 671	9,1%	170 341	97 341	73 000	57,1%	302,7	173,0	129,7
52	Pays-de-la-Loire	3 482 594	5,6%	94 743	51 660	43 083	54,5%	272,0	148,3	123,7
53	Bretagne	3 120 288	5,0%	84 464	50 069	34 395	59,3%	270,7	160,5	110,2
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	4 864 015	7,9%	106 489	83 340	23 149	76,3%	218,9	171,3	47,6
84	Auvergne-Rhône-Alpes	7 405 206	12,0%	161 729	129 781	31 948	80,2%	218,4	175,3	43,1
94	Corse	299 209	0,5%	5 634	4 295	1 339	76,2%	188,3	143,5	44,8
44	Grand-Est	5 506 616	8,9%	98 814	78 048	20 766	79,0%	179,4	141,7	37,7
24	Centre-Val-de-Loire	2 526 919	4,1%	44 187	26 163	18 024	59,2%	174,9	103,5	71,3
28	Normandie	3 278 145	5,3%	56 634	32 432	24 202	57,3%	172,8	98,9	73,8
32	Hauts-de-France	5 922 030	9,6%	93 609	61 637	31 972	65,8%	158,1	104,1	54,0
11	Île-de-France	11 598 866	18,8%	161 620	149 160	12 460	92,3%	139,3	128,6	10,7
27	Bourgogne-Franche-Comté	2 792 562	4,5%	38 330	24 876	13 454	64,9%	137,3	89,1	48,2
	France	61 795 238	100,0%	1 314 857	927 457	387 400	70,5%	212,8	150,1	62,7
82	Rhône-Alpes	6 066 959	9,8%	143 675	117 482	26 193	81,8%	236,9	193,7	43,2
83	Auvergne	1 339 247	2,2%	18 054	12 299	5 755	68,1%	134,8	91,8	43,0

- AREF 1995-2010 : 3ème région en terme de production : 151 300 logements (ZE2010 Lyon : 50 933 logts), 9 500 logt/an
- AREF 1993-2013 : 218,5 logt IL/10 000 hab. pour Auvergne-Rhône-Alpes, contre 212,8 pour la France, 369,1 pour l'Occitanie, 139,3 pour l'Île-de-France, 137,3 pour la Bourgogne

Dynamique de production

L'investissement locatif fiscalement aidés des ménages
en Région ARA par année de financement



Une région qui suit la tendance nationale, avec une accélération en 1999 et en fin de période.

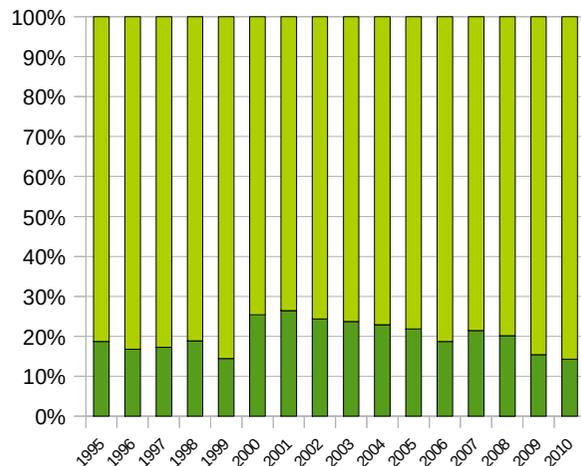
Appartements et maisons

Localisation par région - comparaison avec tous parc

Base ré-actualisée FILOCOM 2013
AREF 1993-2013

Code INSEE	Région	% coll. tout parc de logt stock	% coll. tout parc de logt 1996-2010	IL coll. et ind.	Somme nb_coll	Somme nb_ind	% IL coll	Indice sur-représentation coll IL / tt parc stock	Indice sur-représentation coll IL / tt parc 1996-2010
32	Hauts-de-France	29,1%	37,9%	93 609	61 637	31 972	65,8%	2,26	1,74
24	Centre-Val-de-Loire	28,5%	28,0%	44 187	26 163	18 024	59,2%	2,08	2,12
53	Bretagne	29,6%	30,9%	84 464	50 069	34 395	59,3%	2,01	1,92
75	Nouvelle-Aquitaine	29,7%	30,5%	170 341	97 341	73 000	57,1%	1,93	1,87
52	Pays-de-la-Loire	28,9%	26,6%	94 743	51 660	43 083	54,5%	1,89	2,05
28	Normandie	33,5%	29,4%	56 634	32 432	24 202	57,3%	1,71	1,95
76	Occitanie	41,3%	39,9%	198 263	138 655	59 608	69,9%	1,69	1,75
44	Grand-Est	47,0%	46,2%	98 814	78 048	20 766	79,0%	1,68	1,71
27	Bourgogne-Franche-Comté	38,8%	32,6%	38 330	24 876	13 454	64,9%	1,67	1,99
84	Auvergne-Rhône-Alpes	53,1%	50,0%	161 729	129 781	31 948	80,2%	1,51	1,60
94	Corse	61,1%	48,0%	5 634	4 295	1 339	76,2%	1,25	1,59
11	Île-de-France	74,7%	75,1%	161 620	149 160	12 460	92,3%	1,24	1,23
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	64,1%	55,9%	106 489	83 340	23 149	78,3%	1,22	1,40
Fr.	France	46,5%	43,7%	1 314 857	927 457	387 400	70,5%	1,52	1,61
82	Rhône-Alpes	57,7%	53,2%	143 675	117 482	26 193	81,8%	1,42	1,54
83	Auvergne	34,2%	31,0%	18 054	12 299	5 755	68,1%	1,99	2,20

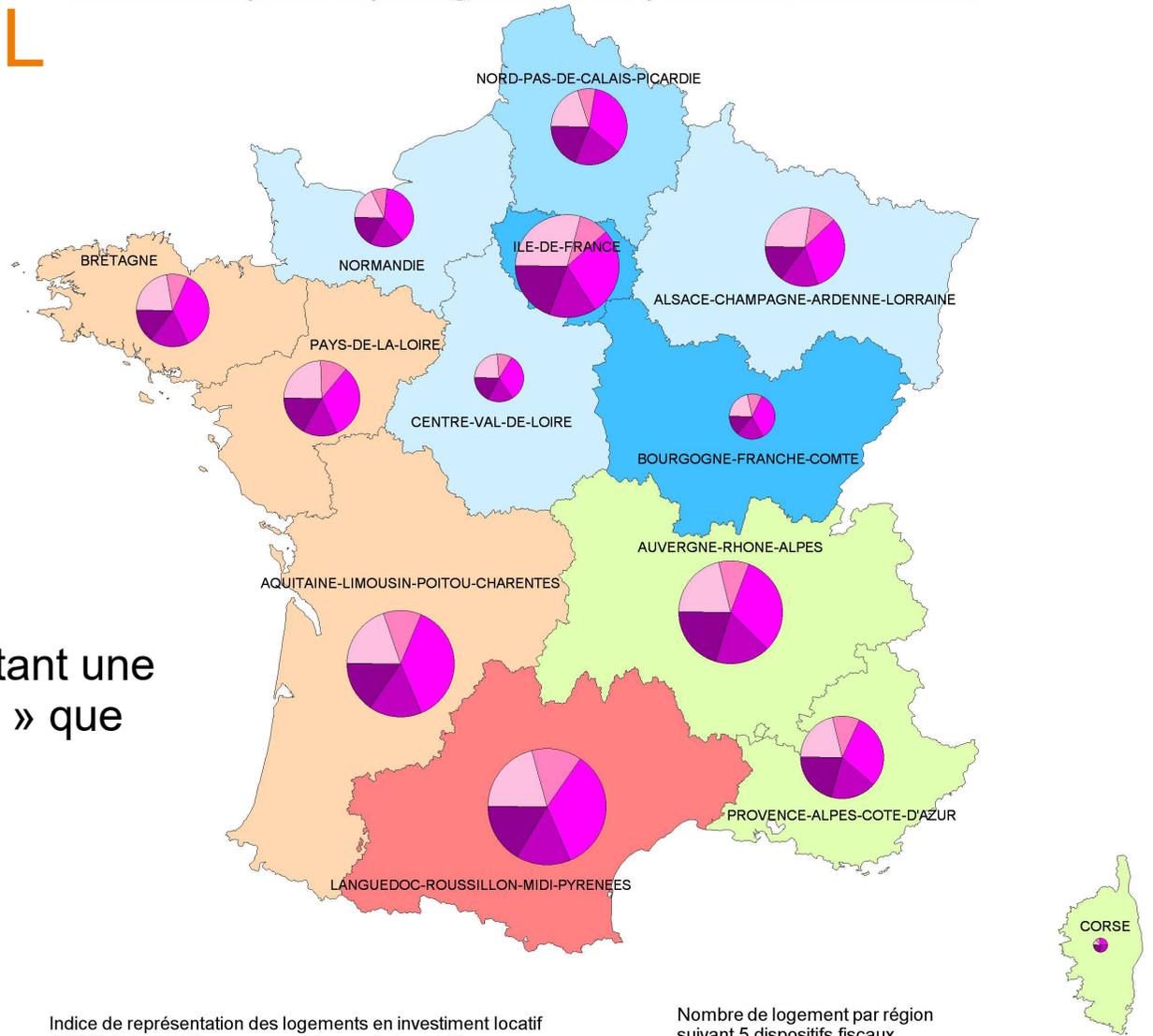
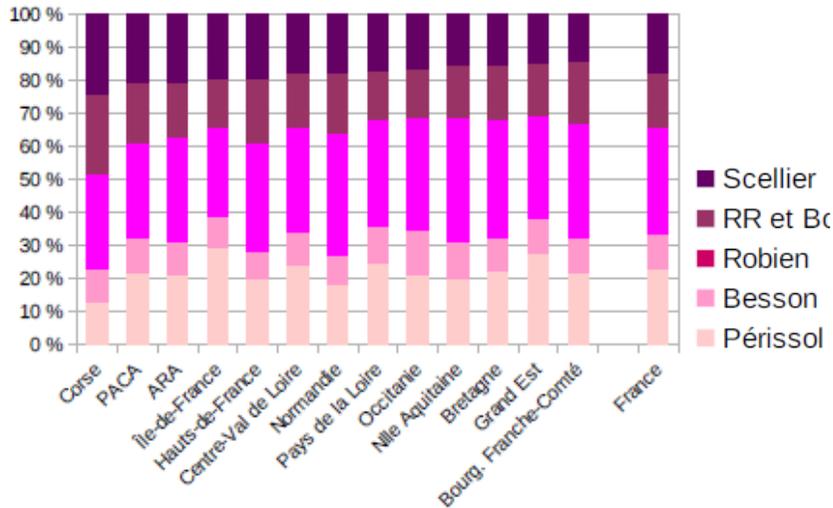
L'investissement locatif fiscalement aidés des ménages en Région ARA par année de financement



La part de l'IL individuel est souvent sous estimée. En région Auvergne-Rhône-Alpes elle s'élève à près de 1/5, ce qui demeure conséquent, même si la région AuRA se caractérise par une proportion très importante de logements collectifs (80,7%).

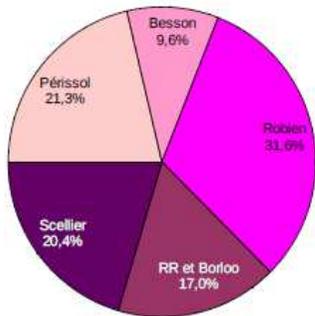
La géographie de l'IL

Inv. Loc. Part des différents dispositifs

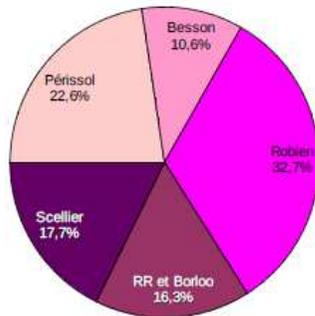


Une région dans la moyenne, présentant une part plus importante de « logt Scellier » que les autres

Inv. Loc. ARA



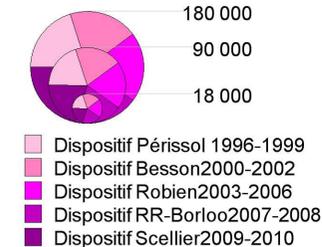
Inv. Loc. France



Indice de représentation des logements en investissement locatif (AREF 1996-2010) par rapport à la population 2007



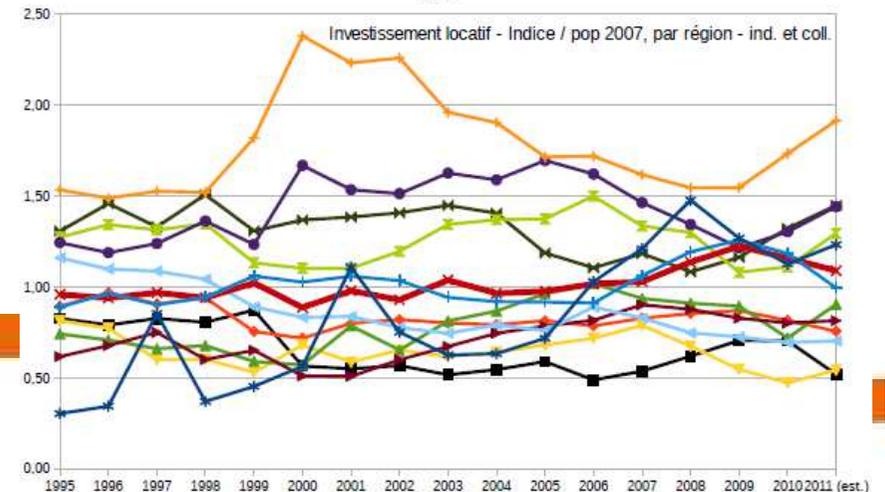
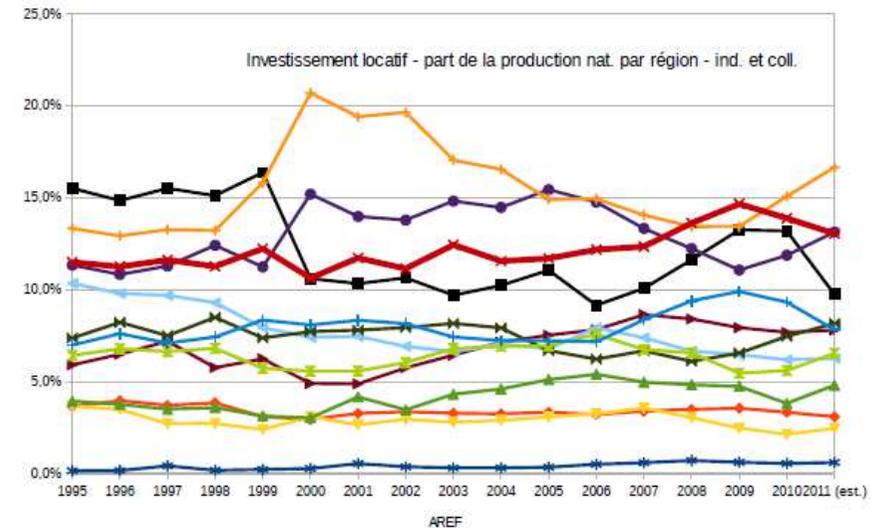
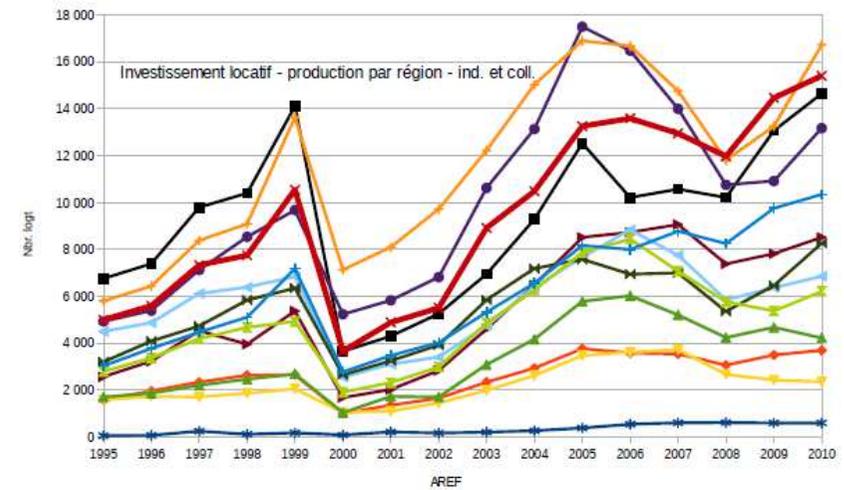
Nombre de logement par région suivant 5 dispositifs fiscaux



La géographie de l'IL

Une région dans le peloton de tête, notamment en fin de période, dont la part dans la production nationale est stable. Rapportée à la population, la région se trouve dans une situation moyenne.

- Île-de-France
- ◆ Centre-Val de Loire
- ◆ Bourgogne-Franche-Comté
- ◆ Normandie
- ◆ Hauts-de-France
- ◆ Grand-Est
- ◆ Pays-de-la-Loire
- ◆ Bretagne
- ◆ Nouvelle-Aquitaine
- ◆ Occitanie
- ◆ Auvergne-Rhône-Alpes
- ◆ Provence-Alpes-Côte d'Azur
- ◆ Corse



L'IL / construction neuve

Une région où le poids de l'IL a été relativement faible dans la construction neuve, sauf dans la ZE de Lyon, en raison du dynamisme de la construction sur la période considérée (Auvergne-Rhône-Alpes : 1ère région pour la construction neuve)

Investissement locatif - Logements individuels et collectifs Part de l'IL dans la construction neuve

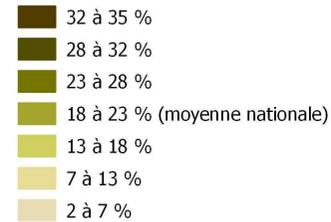
Base ré-actualisée FILOCOM 2013

AREF 1993-2013

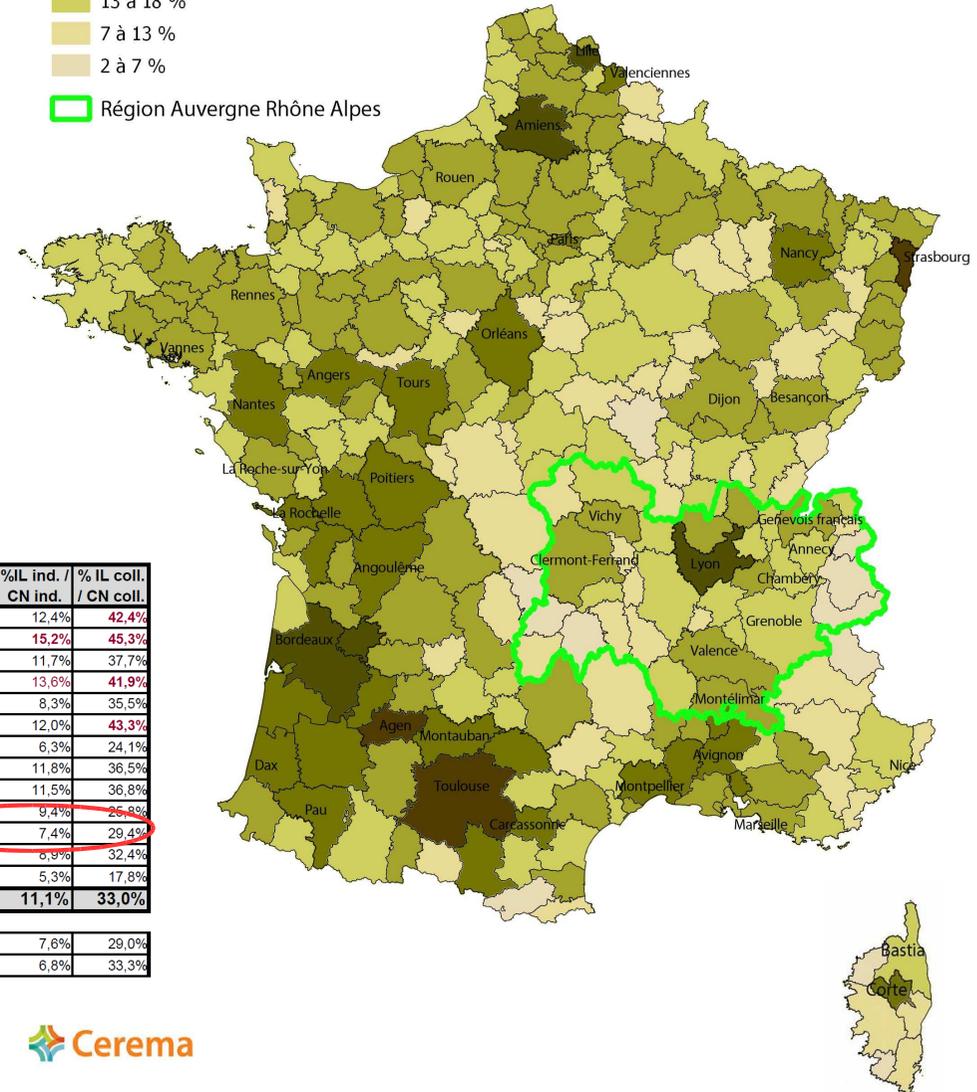
Sur la période ACONS 1997-2010

REG 2016	Région	Tous parcs			IL			%IL/CN	%IL ind. / CN ind.	% IL coll. / CN coll.
		Nb.	Nb. ind.	Nb. coll.	Nb. IL	Nb. IL ind.	Nb. IL coll.			
76	Occitanie	653 159	391 473	261 686	159 481	48 643	110 838	24,4%	12,4%	42,4%
75	Nouvelle-Aquitaine	574 787	399 662	175 125	140 253	60 839	79 414	24,4%	15,2%	45,3%
32	Hauts-de-France	340 974	213 319	127 655	73 032	24 887	48 145	21,4%	11,7%	37,7%
52	Pays-de-la-Loire	356 888	263 144	93 744	75 001	35 691	39 310	21,0%	13,6%	41,9%
44	Grand-Est	380 714	205 276	175 438	79 249	16 959	62 290	20,8%	8,3%	35,5%
24	Centre-Val-de-Loire	167 896	122 228	45 668	34 423	14 629	19 794	20,5%	12,0%	43,3%
11	Île-de-France	617 837	154 298	463 539	121 336	9 749	111 587	19,6%	6,3%	24,1%
53	Bretagne	351 699	244 239	107 460	68 137	28 907	39 230	19,4%	11,8%	36,5%
28	Normandie	238 960	169 543	69 417	45 115	19 576	25 539	18,9%	11,5%	36,8%
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	446 123	195 563	250 560	83 178	18 455	64 723	18,6%	9,4%	26,8%
84	Auvergne-Rhône-Alpes	689 480	345 190	344 290	126 804	25 685	101 119	18,4%	7,4%	29,4%
27	Bourgogne-Franche-Comté	184 623	125 697	58 926	30 295	11 209	19 086	16,4%	6,9%	32,4%
94	Corse	38 378	19 948	18 430	4 326	1 052	3 274	11,3%	5,3%	17,8%
Total	France	5 041 518	2 849 580	2 191 938	1 040 630	316 281	724 349	20,6%	11,1%	33,0%
82	Rhône-Alpes	590 226	276 709	313 517	111 880	21 013	90 867	19,0%	7,6%	29,0%
83	Auvergne	99 254	68 481	30 773	14 924	4 672	10 252	15,0%	6,8%	33,3%

Logements individuels et collectifs

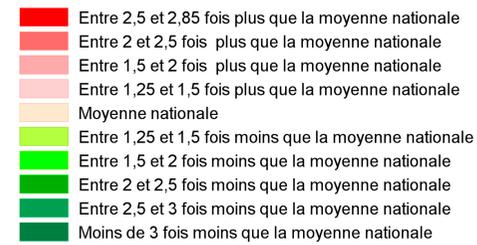
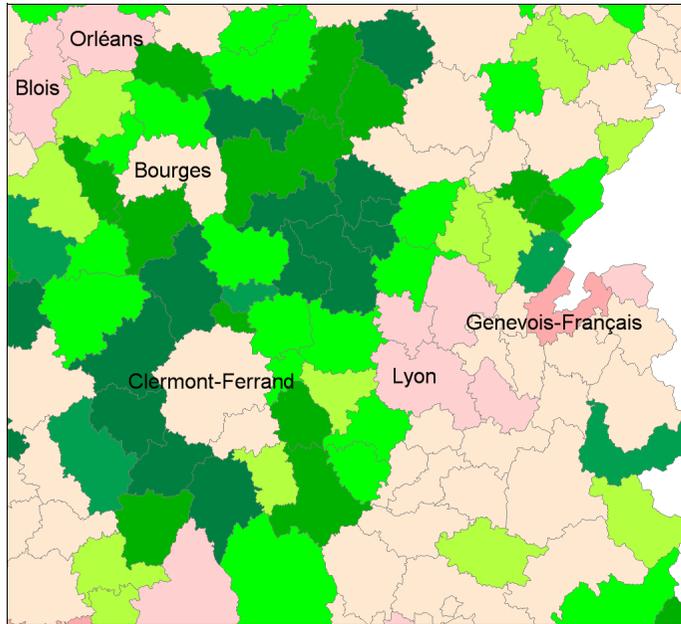


Région Auvergne Rhône Alpes



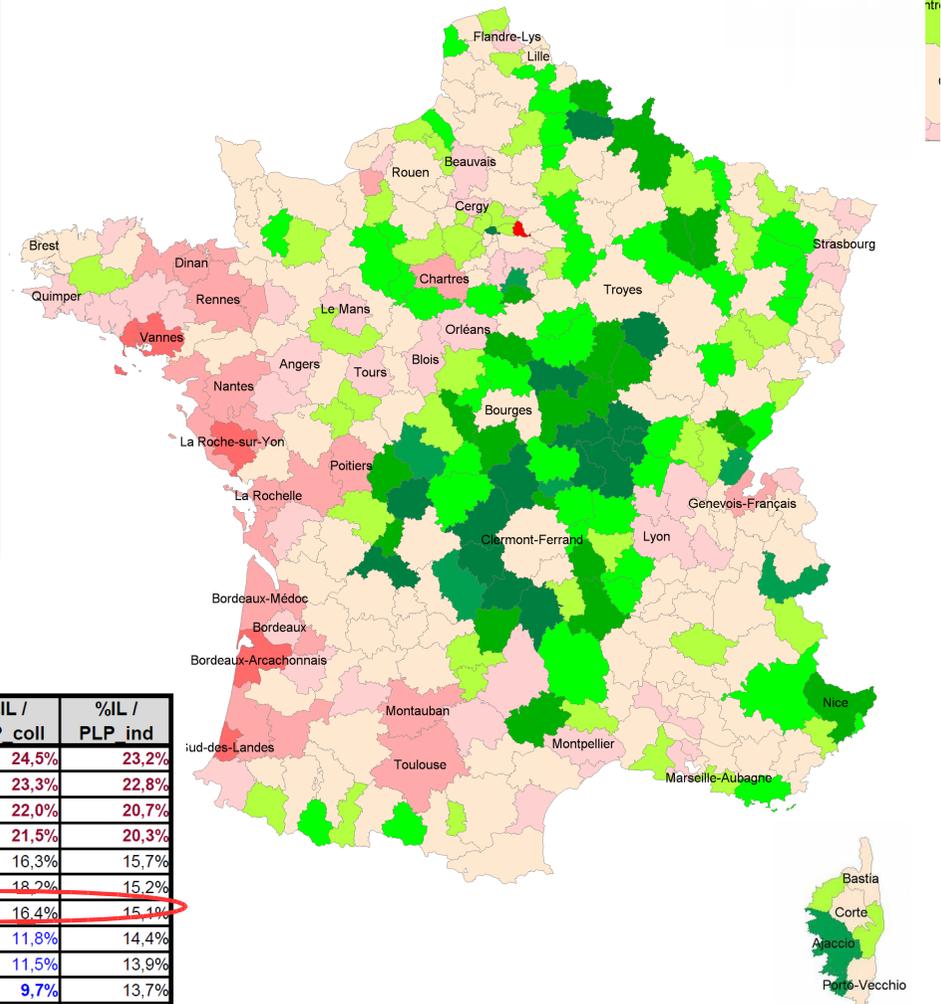
L'IL / parc locatif privé

Une région où le poids de l'IL est légèrement supérieur à la moyenne nationale, en particulier dans la ZE du Genevois français et de Lyon.



par zone d'emplois 1990

Poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé
Logements individuels et collectifs en RP locatives
(IL et ensemble du parc locatif privé)
AREF 1993-2013



Investissement locatif
Comparaison avec le PLP
Par dispositif
Bases réactualisées FILOCOM 2013
Par région

REG 2016	Région	IL			PLP			%IL/PLP	%IL / PLP_coll	%IL / PLP_ind
		IL-PLP	IL-PLP-coll	IL-PLP-ind	PLP	PLP-coll	PLP-ind			
52	Pays-de-la-Loire	82 460	44 584	37 876	345 782	182 326	163 456	23,8%	24,5%	23,2%
53	Bretagne	71 948	42 544	29 404	311 476	182 419	129 057	23,1%	23,3%	22,8%
76	Occitanie	162 461	113 477	48 984	752 060	515 226	236 834	21,6%	22,0%	20,7%
75	Nouvelle-Aquitaine	143 114	80 999	62 115	683 522	376 806	306 716	20,9%	21,5%	20,3%
28	Normandie	47 992	26 933	21 059	299 521	165 137	134 384	16,0%	16,3%	15,7%
24	Centre-Val-de-Loire	37 215	21 634	15 581	221 405	119 149	102 256	16,8%	18,2%	15,2%
84	Auvergne-Rhône-Alpes	137 577	111 027	26 550	853 368	677 035	176 333	16,1%	16,4%	15,1%
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	86 262	68 081	18 181	704 875	578 289	126 586	12,2%	11,8%	14,4%
94	Corse	4 691	3 662	1 029	39 336	31 936	7 400	11,9%	11,5%	13,9%
27	Bourgogne-Franche-Comté	32 216	20 744	11 472	297 854	214 344	83 510	10,8%	9,7%	13,7%
44	Grand-Est	81 674	64 263	17 411	581 780	453 317	128 463	14,0%	14,2%	13,6%
32	Hauts-de-France	79 345	51 276	28 069	565 028	260 101	304 927	14,0%	19,7%	9,2%
11	Île-de-France	129 359	119 689	9 670	1 324 109	1 217 088	107 021	9,8%	9,8%	9,0%
Total	France	1 096 314	768 913	327 401	6 980 116	4 973 173	2 006 943	15,7%	15,5%	16,3%
82	Rhône-Alpes	122 273	100 465	21 808	708 749	580 176	128 573	17,3%	17,3%	17,0%
83	Auvergne	15 304	10 562	4 742	144 619	96 859	47 760	10,6%	10,9%	9,9%

L'IL / Parc locatif privé

Sans la construction neuve depuis 2001 et toutes choses égales par ailleurs, le parc locatif privé représenterait 20,9 % des résidences principales en 2015 au lieu de 24,8 %. Depuis 2001, il aurait baissé de 3,7 points au lieu d'augmenter de 0,2 point.

Matrice des flux - 2001-2015

FILOCOM

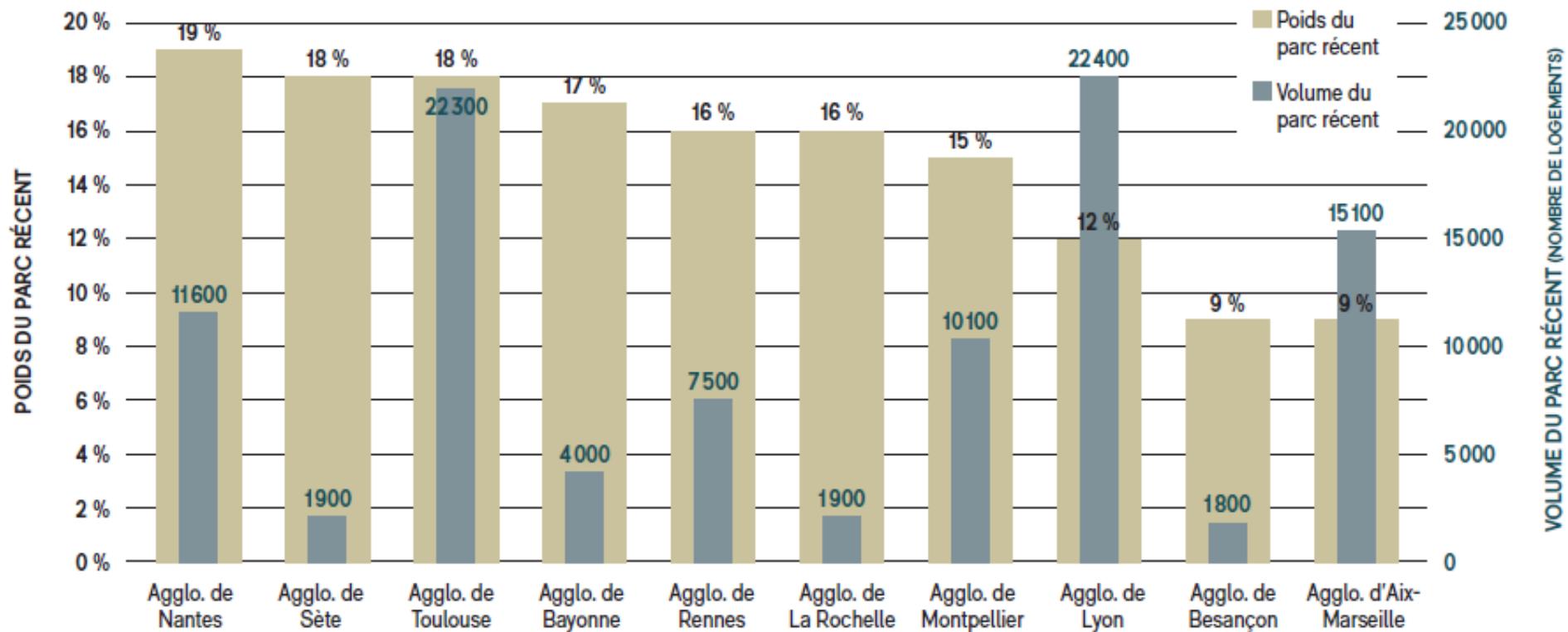
2015	Propriétaire Occupant (PO)	HLM SEM (LH)	Locatif Privé (LP)	Autres (AU)	Résidences secondaires (RS)	Logements vacants (LV)	Meublés (MEUB)	Disparitions (D)	TOTAL LOGEMENTS
2001									
Propriétaire occupant (PO)	1 349 560	1 238	106 717	13 530	52 120	89 186	1 580	64 957	1 678 888
HLM et SEM (LH)	9 006	361 089	12 909	1 115	2 891	31 726	118	20 273	439 127
Locatif privé (LP)	129 377	15 082	397 178	7 389	27 412	104 214	2 210	47 536	730 398
Autres (AU)	25 814	2 920	14 445	36 726	7 058	19 517	521	13 862	120 863
Résidences secondaires (RS)	68 890	1 202	23 763	3 891	267 548	23 854	4 101	23 444	416 693
Logements vacants (LV)	66 892	23 175	74 287	7 822	30 304	85 519	4 389	79 906	372 294
Meublés TP (MEUB)	2 131	83	2 455	389	8 860	2 449	17 701	7 629	41 697
Nouveaux (N)	354 032	80 903	173 141	8 582	42 472	41 692	22 123	.	722 945
Restructurations (R)	67 238	10 251	70 947	8 728	23 029	34 061	5 715	.	219 969
TOTAL LOGEMENTS	2 072 940	495 943	875 842	88 172	461 694	432 218	58 458	257 607	.

Tx PLP/RP 2001 : 24,6%
 Tx PLP/RP 2015 : 24,8%
 TxPLP 2015/RP - CN : 20,9%
 Nbr. net de logt PLP -> PO : 22 660 3,1%

Le poids des logements récents dans le parc locatif privé

Poids et volume du parc locatif privé d'appartements construits depuis 2006 dans différentes agglomérations

SOURCE : INSEE, RECENSEMENT 2013

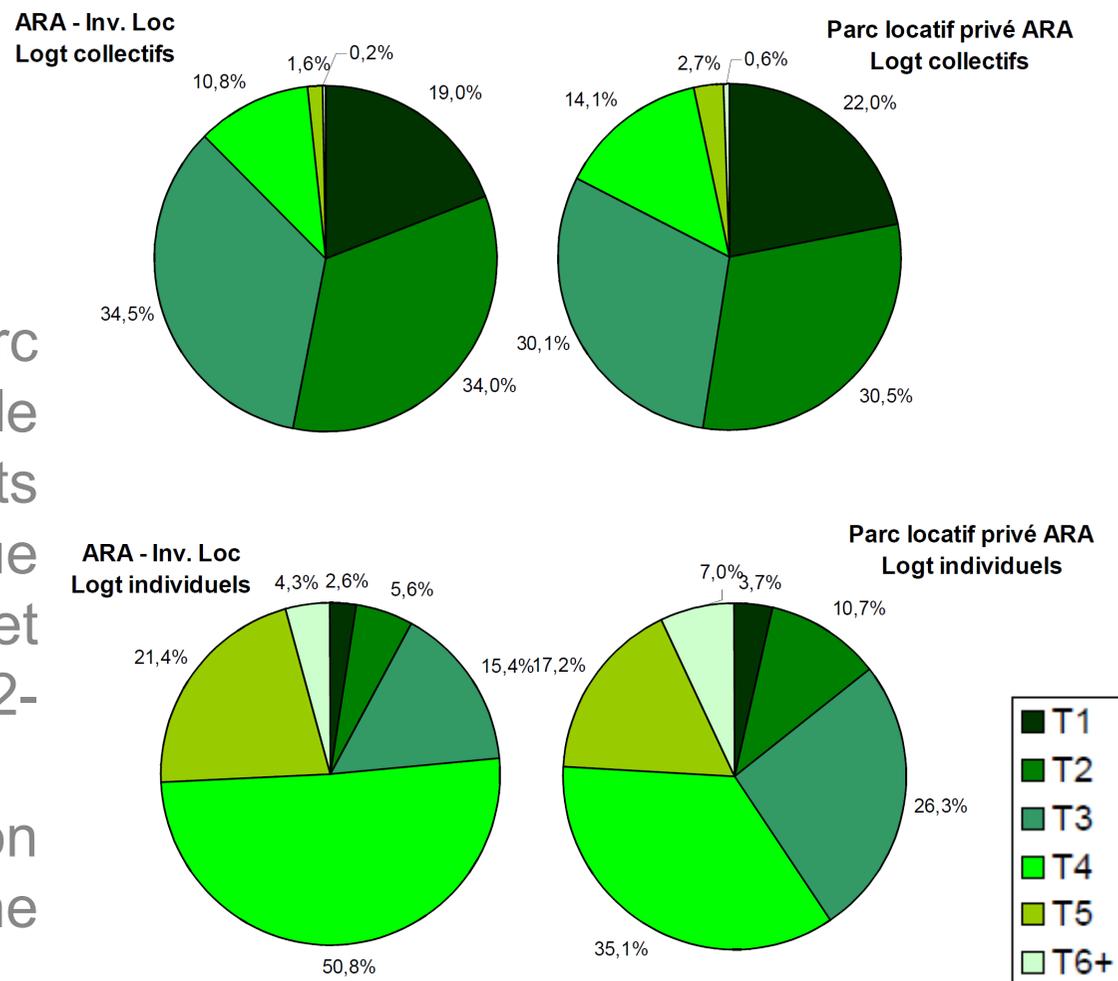


Source : *Territoires et loyers : premières analyses thématiques*, observatoiresdesloyers.org, déc. 2016

Caractéristiques des logements IL Taille et nombre de pièces

Les caractéristiques des logements

Des logements « moyens » en taille (T2-T3 en collectif, T3-T4 en individuel) : le parc locatif privé dans son ensemble présente à la fois des logements plus grands et plus petits que les logements IL : plus de T1 et T4+ en collectif ; plus de T1-T2-T3 et de T6+ en individuel. L'IL participe à la diversification du parc locatif privé, plus proche de la demande ?



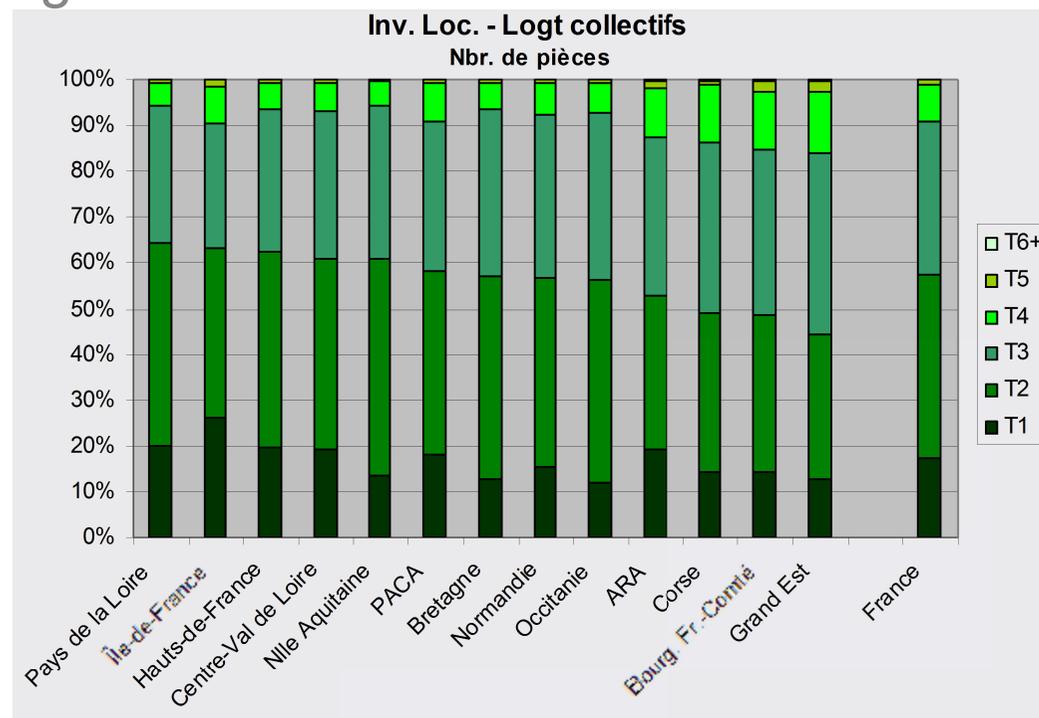
Les caractéristiques des logements

Des logements collectifs plus grands que dans les autres régions françaises. La part des T3+ est relativement importante. Celle des T1 également (19,0 % vs 17,3 % Fr.)

Investissement locatif Surfaces moy. par région

Base ré-actualisée FILOCOM 2013
AREF 1993-2013

REG 2016	Région	Logt coll.	Logt ind.
44	Grand-Est	61,5	104,1
27	Bourgogne-Franche-Comté	58,2	95,0
94	Corse	57,9	84,4
84	Auvergne-Rhône-Alpes	54,6	94,9
28	Normandie	51,9	91,1
76	Occitanie	51,5	88,6
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	51,3	87,2
53	Bretagne	51,0	93,2
24	Centre-Val-de-Loire	50,8	91,4
32	Hauts-de-France	50,7	89,0
75	Nouvelle-Aquitaine	50,5	86,0
11	Île-de-France	49,0	95,2
52	Pays-de-la-Loire	48,8	85,6
Total	France	52,2	90,2

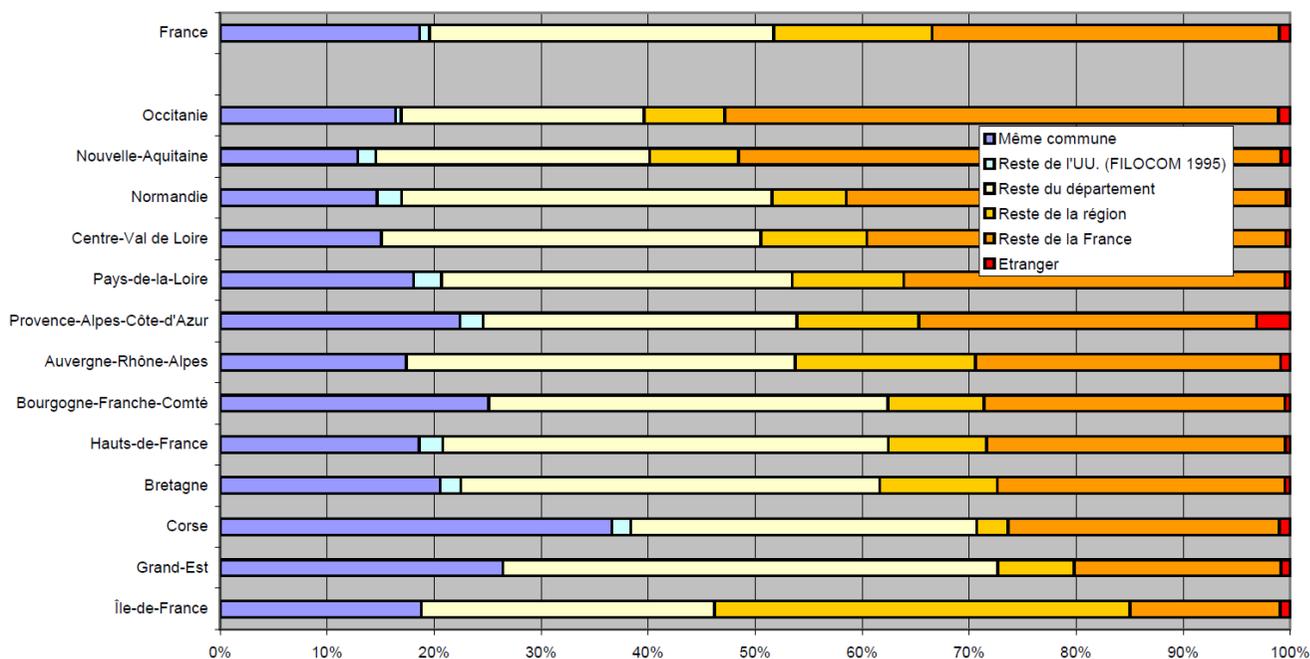


Les propriétaires

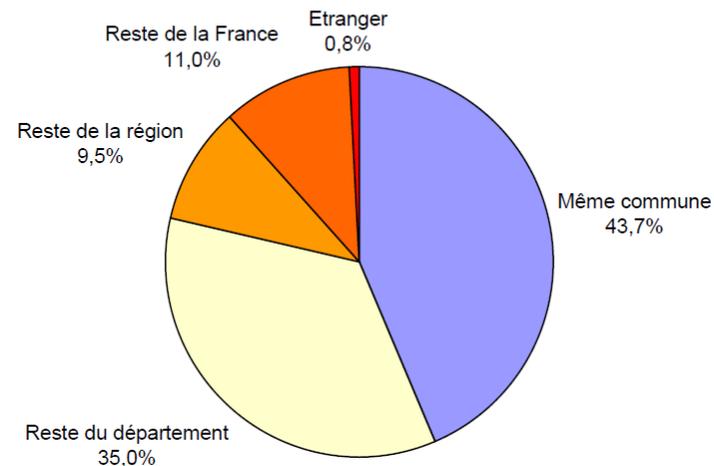
Les propriétaires

Un achat très régional en Auvergne-Rhône-Alpes, pas une région privilégiée par les « promoteurs-défiscalisateurs »

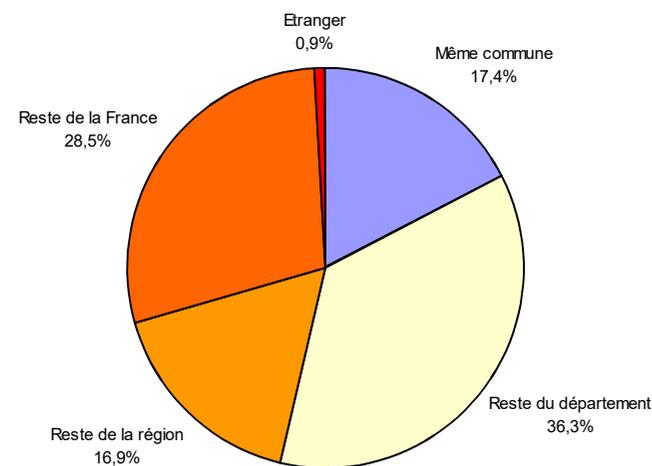
IL - Localisation des propriétaires - Logt. coll.



Investissement locatif ARA - Localisation des propriétaires des logements individuels (au moment de l'achat)



Investissement locatif ARA - Localisation des propriétaires des logements collectifs (au moment de l'achat)



Les propriétaires

Investissement locatif - Logements ind. et coll. Part des Franciliens parmi les propriétaires initiaux personnes physiques

Base ré-actualisée FILOCOM 2013

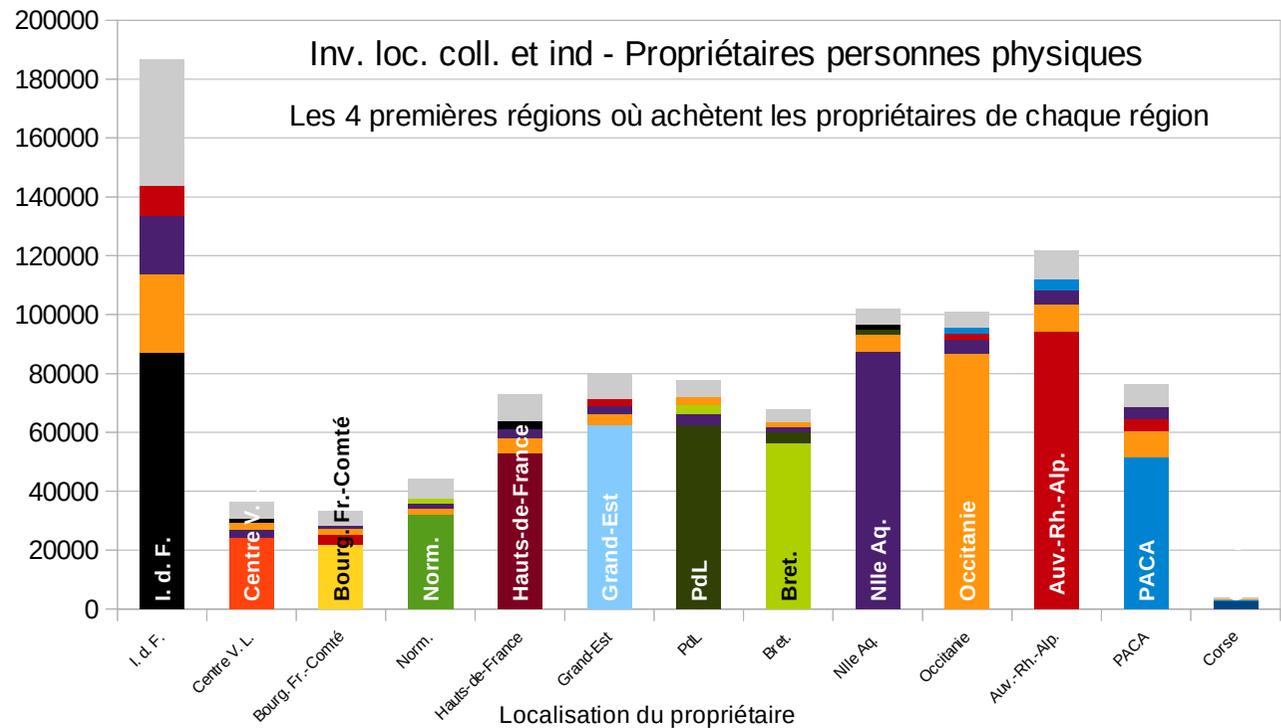
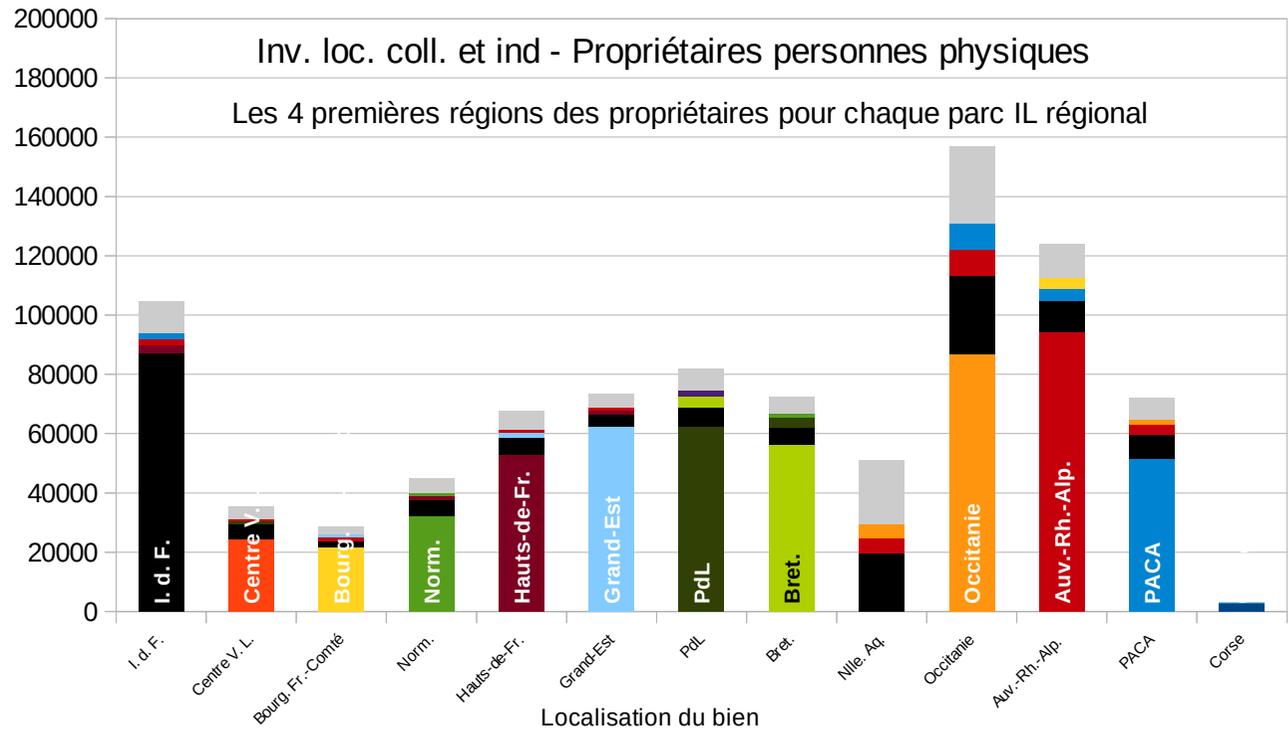
AREF 1993-2013

REG	Régions 2016	IL acquis par des Franciliens	Nrb IL REG	Part des logements IL achetés par des Franciliens
11	IdF	87 222	104 473	83,5%
76	Occitanie	26 331	156 914	16,8%
24	Centre-Val-de-Loire	5 148	35 434	14,5%
75	Nouvelle-Aquitaine	19 769	138 331	14,3%
28	Normandie	5 597	44 998	12,4%
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	7 974	72 199	11,0%
32	Hauts-de-France	5 806	67 603	8,6%
84	Auvergne-Rhône-Alpes	10 533	124 043	8,5%
52	Pays-de-la-Loire	6 595	81 899	8,1%
53	Bretagne	5 730	72 389	7,9%
27	Bourgogne-Franche-Comté	1 945	28 610	6,8%
44	Grand-Est	3 899	73 409	5,3%
94	Corse	151	3 335	4,5%
	France	186 700	1 003 637	18,6%

Les propriétaires

La région AuRA est moins prisée par les investisseurs résidant en IdF qu'Occitanie ou Nouvelle Aquitaine (AuRA vient en 3ème position). Après les résidents IdF, ce sont les résidents PACA et Bourg.FC qui investissent le plus en AuRA.

Logique d'achat de proximité sauf pour les investisseurs situés en IdF : les résidents AuRA achètent des logements IL en Occitanie et en Nouvelle Aquitaine.

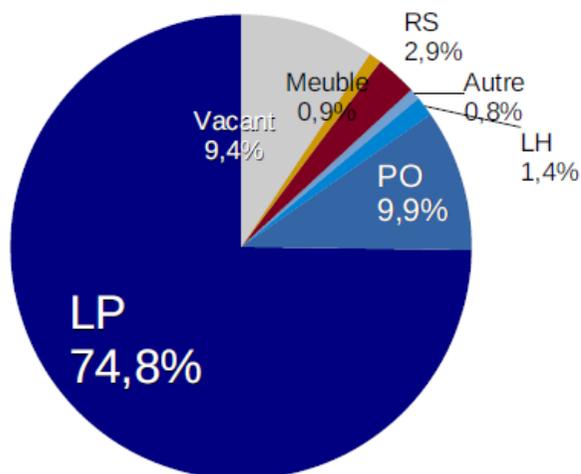


L'occupation des logements IL

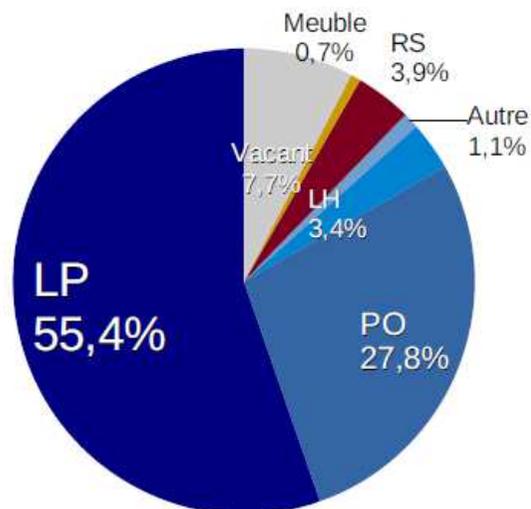
Modes et statut des logements revendables

Investissement locatif AuRA
Modes et statuts d'occupation

Logements IL revendables



Investissement locatif AuRA
Modes et statuts d'occupation
Logements IL revendus

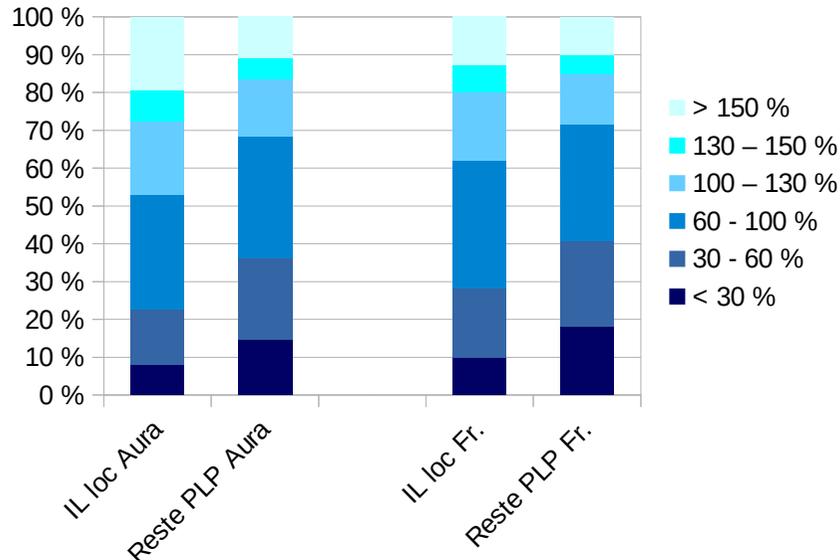


- En région AuRA, la vocation locative des logements IL demeure relativement forte, après la période réglementaire (Fr : 71,8% ; IdF : 65,4 %)
- Même pour les logements revendus, la vocation locative des logements demeure majoritaire : 55,4 % des logements sont des RP locatives (Fr : 52,7 % ; IdF : 45,9 %)
- Création d'un parc de logements spécifique ou inertie ?

Les revenus des occupants

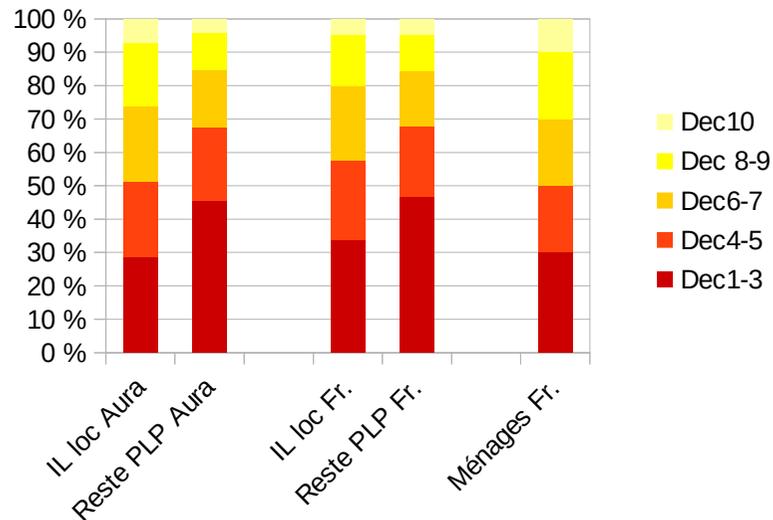
Revenus dans les logements locatif IL et du reste du PLP

En %age des plafonds PLUS



Revenus des locataires IL et du reste du PLP

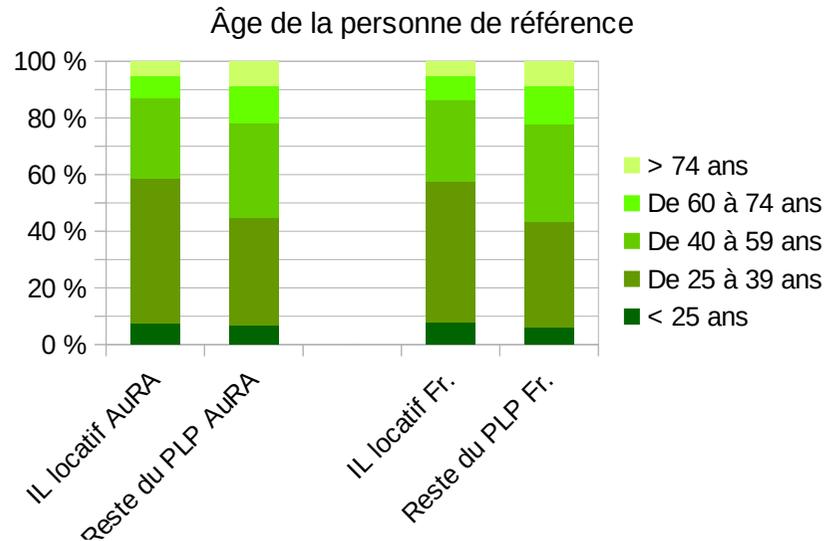
UCM par décile de revenu



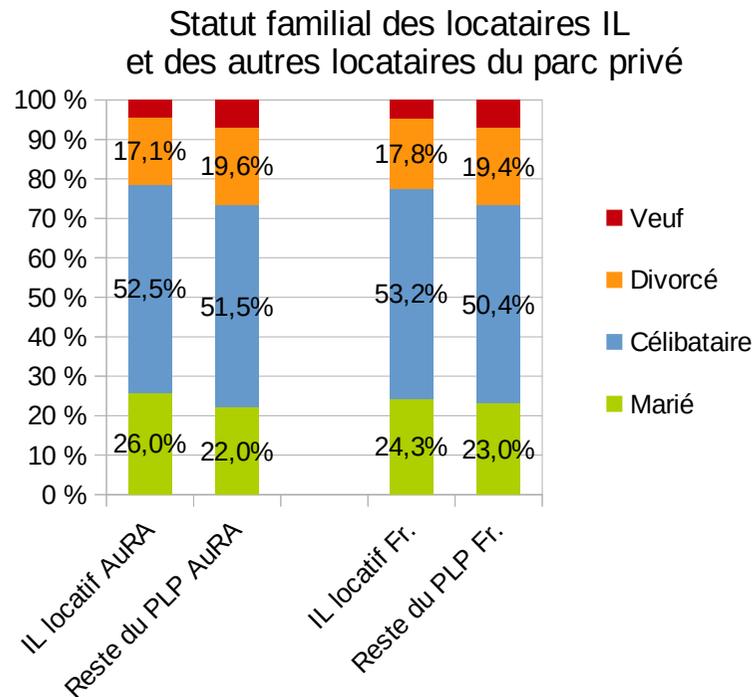
- Les locataires des logements IL disposent de revenus nettement plus élevés que les locataires du reste du parc locatif privé.
- Cet écart est plus marqué pour la région Auvergne-Rhône-Alpes que pour les autres régions françaises.
- La distribution des revenus est assez proche de la distribution moyenne française dans son ensemble.

Âges et statut familiaux

Locataires du parc IL et autres locataires du parc privé



- Ménages composés d'une seule personne pour près de la moitié (48,1 %), un peu au dessus de la moyenne nationale (46,3%) ; 25,9 % de couples (Fr : 26,7%). Inadéquation avec le nombre de pièces des logements (T3-T2) ?
- Ménages jeunes par rapport au reste du parc locatif privé : 40,6 ans contre 45,5 ans. La part des 25 à 39 ans est particulièrement importante
- La région est proche des moyennes nationales (40,9 ans et 46,0 ans).
- Statut : célibataire dominant.



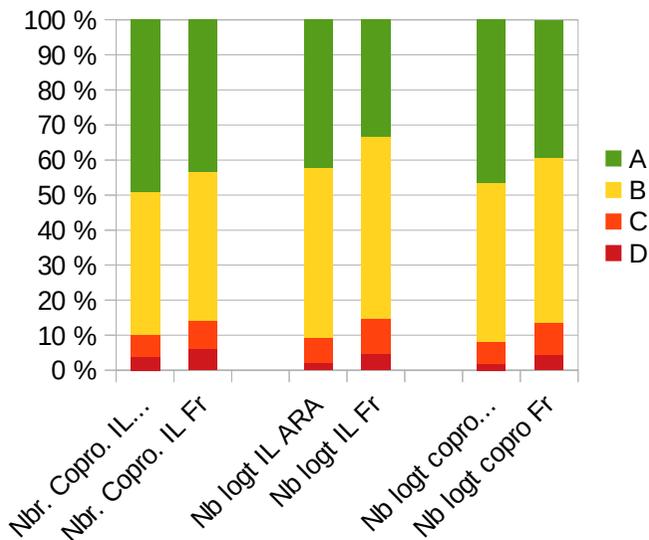
Le fonctionnement des marchés du logement

- **Vacance :**
 - La vacance des logements IL de la région AuRA est un peu plus faible que la moyenne nationale : 9,2 % contre 9,8 %
 - elle est proche de la vacance de l'ensemble des logements de la région (9,5%)
 - La vacance supérieure à un an est du même ordre : 3,7 % en AuRA contre 3,6 % pour les logements IL en France
- **Sur-occupation :**
 - Dans une région AuRA globalement peu concernée par la sur-occupation dans le PLP, les logements IL locatifs connaissent une faible sur-occupation : 1,0 % des logements sont concernés (Fr : 1,8 % ; IdF : 5,9 %)
 - Moins que dans le reste du parc locatif privé : 2,8 % (Fr : 6,0 % ; IdF : 14,7 %)
- **Rotation (à un an) : 28,4 %**
 - Proche de la moyenne nationale (28,6 %)
 - Proche du reste du PLP régional (27,4 %)

Les copropriétés fragiles

Copropriété II potentiellement fragiles

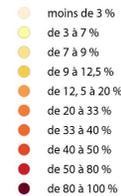
ANAH-DGALN-Cerema - Filocom 2011



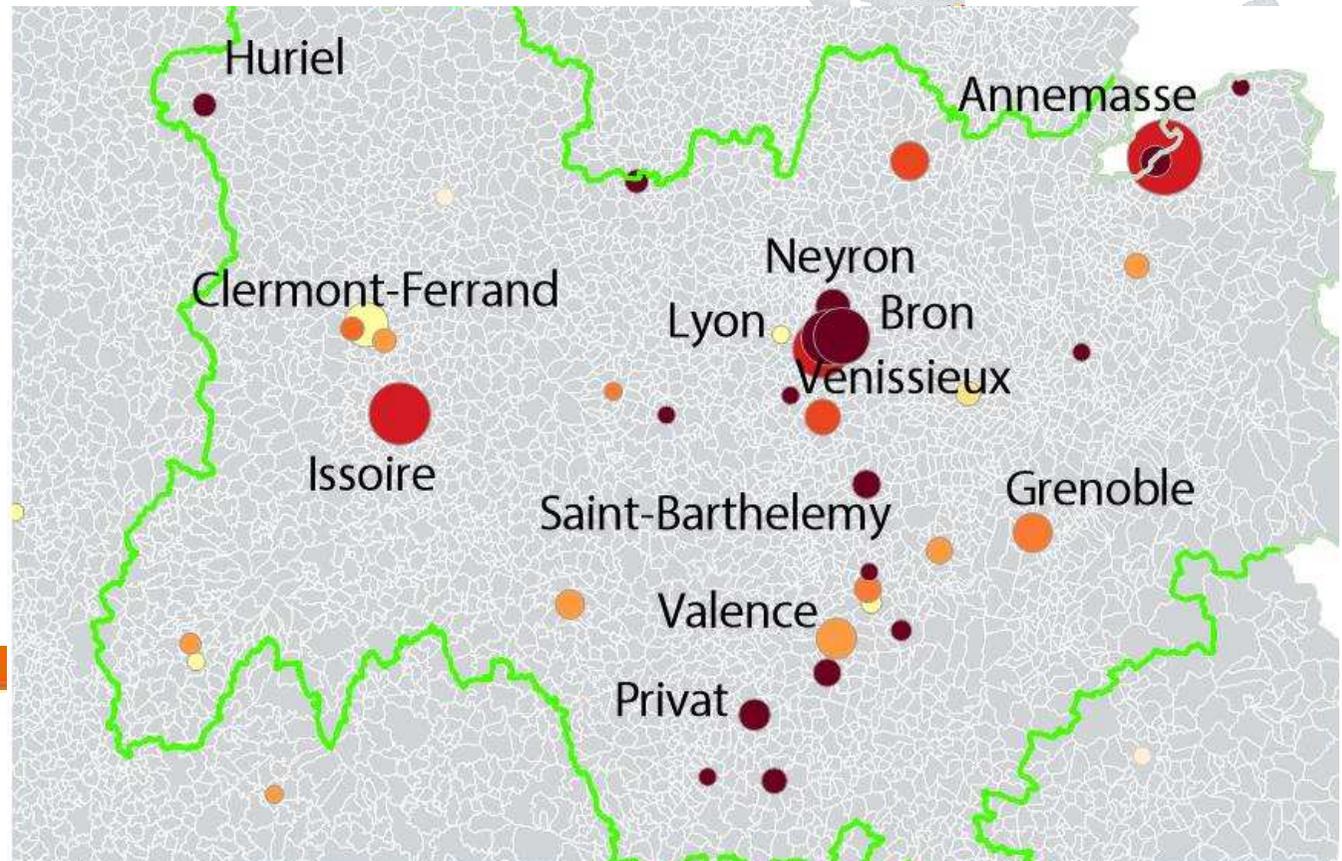
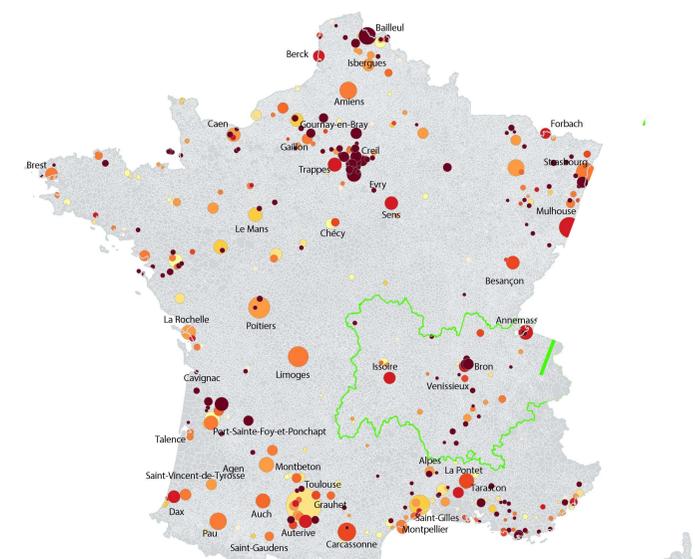
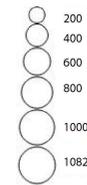
En 2011, 3 270 copropriétés sont classées D en région AuRA, rassemblant 84 900 logements, dont 30 800 logements IL. Les copropriétés paraissent moins fragiles que ce qu'on observe à l'échelle nationale.

Nombre de logements en opérations dédiées à l'investissement locatif classées D et taux dans l'ensemble des logements en opérations dédiées en 2011

Taux de l'ensemble des logements en opérations dédiées



Nombre de logements en opérations dédiées de famille D



Conclusions

- Une production importante en volume (9500 logt/an) mais moyenne par rapport au poids démographique de la région, faible par rapport à son poids dans la CN globale (par ailleurs très dynamique).
- Une part de logements collectifs plus importante que dans les autres régions (4/5 contre 2/3).
- L'IL a permis un maintien du taux des logements PLP/RP, 16 % du parc PLP.
- Suivant la dynamique nationale, avec une accélération en fin de période d'étude (2ème Scellier).
- Acquis plus qu'ailleurs par des résidents de la région (surtout pour les logements individuels), sans doute moins la cible des « promoteurs-défiscalisateurs ».
- Centrée sur les typologies moyennes (T2-T3 en coll., T3-T4 en individuel).
- Qui accueille des ménages de petite taille (composé d'une seule personne pour la moitié d'entre eux), relativement jeunes et plutôt aisés.
- L'IL conserve une vocation locative forte après la période réglementaire des 9 ans.
- Les logements IL ne présentent de différence marquée avec le reste des logements
- Dans le cadre de copropriétés moins souvent fragiles qu'à l'échelle nationale.



Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques,
l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Merci

Sylvain GUERRINI, Cerema NP/RDT/DUHL
+33 (0)3 20 49 60 00
sylvain.guerrini@cerema.fr