

L'investissement locatif en Nord Pas-de-Calais

exploitation FILOCOM



Mars 2015

Bordereau documentaire

Informations du document

Titre : L'investissement locatif dans la région Nord Pas de Calais

Sous-titre : Approches statistiques : exploitation de FILOCOM

Date du document : Mars 2015

Diffusion :

Confidentiel (diffusion réservée au Cerema)

Diffusion restreinte au ministère

Diffusion libre

Auteur :

Sylvain GUERRINI, directeur d'études, responsable du groupe DUHF, responsable du PCI Marchés locaux de l'habitat, pilote de l'étude

Contributeurs :

Marie DURCAK, chargée d'études

Marc LEROY, responsable du centre de traitement national FILOCOM

Catherine COUSAERT, cartographe

Organisme auteur :

Cerema, Direction territoriale Nord-Picardie

Département Risques et Développement des Territoires

2, rue de Bruxelles – CS 20275 – 59019 LILLE Cedex

03 20 49 60 00

DTerNP@Cerema.fr

www.nord-picardie.cerema.fr/

Organisme commanditaire :

**Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL)
Nord Pas-de-Calais**

Tél. : 03 20 13 48 48

www.nord-pas-de-calais.developpement-durable.gouv.fr

dominique.buisson@developpement-durable.gouv.fr

olivier.gauchet@developpement-durable.gouv.fr

Informations contractuelles

Nature du rapport Intermédiaire
 Définitif

Numéro d'affaire : 130 300 062 / C14NR0104

Résumé

L'étude a pour objet principal de dénombrer, localiser et caractériser les logements produits dans le cadre des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif des ménages sur le territoire de la région Nord Pas-de-Calais et ses aires urbaines. Elle vise également à caractériser les spécificités de la région NPdC par rapport aux autres régions françaises vis-à-vis de l'investissement locatif.

L'identification du parc de logements concernés est réalisée à partir du fichier des logements à la commune (FILOCOM). Le Cerema NP conduit une étude exploratoire sur le sujet au niveau national portant sur l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages pour la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN). Les données portent sur les logements relevant potentiellement de l'investissement locatif(IL) des ménages fiscalement aidés. Il s'agit des logements qui répondent aux conditions d'octroi des aides fiscales de l'État, essentiellement du point de vue de l'occupation de ces logements et eu égard à leur maintien dans le patrimoine des ménages investisseurs pendant la période prévue par la réglementation.

48 000 logements neufs ont été identifiés en NpdC sur la période de financement étudiée (AREF 1995 – 2008), soit 4,7 % de l'exercice national pour 6,5% de la population 2007. La production de logements de la région NpdC s'élève à 119 logements pour 10 000 habitants, contre 164 à l'échelle nationale. Elle se place en 16ème position sur les 22 régions métropolitaines.

Le NPdC présente néanmoins un fort écart entre parc de logements très individuel et parc de logements IL dans la moyenne en termes de logements collectifs. On peut donc penser que l'investissement locatif a contribué à la diversification de l'offre de logements dans la région, au profit d'une offre locative plus collective.

Le profil de production régional montre une production plus importante sur les dispositifs les plus tardifs que le reste du pays.

Eu égard à son poids démographique et comparativement aux AU de même taille, peu de logement IL ont été produits sur l'aire urbaine de Lille (156 logements pour 10 000 habitants contre 198 pour les AU de même taille). En revanche c'est beaucoup plus que le reste de la région. L'aire urbaine de Lille montre une forte production durant la période Périissol, ce qui est caractéristique des agglomérations tendues.

Parmi les 22 régions métropolitaines, la région NPdC occupe la 14ème place pour l'ensemble des logements pour le poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé.

À l'échelle régionale comme nationale, on observe une érosion du parc locatif privé au profit d'autres statuts d'occupation. Toute chose égale par ailleurs, le parc locatif privé serait de 2,3 points inférieur sans la construction neuve par rapport à l'ensemble des résidences principales, soit 10 % en moins. L'effet de la construction neuve est donc relativement limité par rapport à d'autres régions françaises.

Néanmoins, l'IL a joué un plus grand rôle dans la production de logements collectifs : 36,7 % des logements collectifs ont été produits dans le cadre de dispositifs de défiscalisation, contre 32,1 % des logements collectifs pour l'ensemble du pays.

Les logements produits en défiscalisation présentent une surface moyenne très voisine de celle observée à l'échelle nationale : 50,0 m² en collectif et 90,2 m² en individuel. Les logements IL sont en moyenne plus grands que les logements du PLP .

Au regard de l'origine des propriétaires de logements IL, il semble que la région est peu attractive pour les investisseurs en collectif : 62,3 % de propriétaires en collectif habitent le même département, le NpdC est classé 15ème région métropolitaine attractive pour les investisseurs IL sur 22.

Ces constats corroborent l'idée que la région exerce une faible attractivité vis-à-vis des acheteurs extérieurs, ce qui explique que la production ait été somme toute limitée, au regard des régions du Sud-Ouest et de l'Ouest où elle a été portée par des acquisitions extérieures. C'est, en outre, le signe d'un achat revêtant une dimension patrimoniale plus marquée dans le Nord Pas-de-Calais.

1/4 des logements financés entre 1995 et 2011 auraient été revendus.

Les programmes IL sont plutôt sous-représentés dans la région au regard de la population. Ce constat confirme que la région n'a pas été une terre d'élection des promoteurs spécialisés dans la production de logements IL (les « promoteurs défiscalisateurs).

La vocation locative des logements IL demeure pérenne, et ce constat est plus vrai encore pour le Nord Pas-de-Calais que pour d'autres régions. Parmi ceux qui ne sont plus concernés par l'obligation légale d'être occupés en RP locative, moins d'un sur dix a changé de vocation. Pour les logements revendus, ce taux reste très élevé (73,7%). L'IL en NpdC confirme une vocation plus patrimoniale qu'ailleurs.

L'âge moyen de la personne de référence des ménages occupant des logements IL est peu élevé dans la région : 39,4 ans contre 40,6 ans pour l'ensemble des logements IL du pays.

Cela semble confirmer que les occupants du parc IL sont de jeunes ménages plutôt aisés et qui se trouvent dans la première moitié de leur parcours résidentiel. Les ménages présentent des revenus nettement plus élevés dans le parc IL que dans le PLP (65 % des ménages sous le plafond PLUS dans les logements IL de la région contre 79 % pour le PLP).

Maître d'ouvrage

Dreal NPDC

Références affaire / devis

Affaire n°C14NR0044

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	Oct. 2014	V1 – Sylvain GUERRINI
2	Mars 2015	
3		

Affaire suivie par

Sylvain GUERRINI - Cerema DTer NP / RDT / DUHF

Tél. : 03 20 49 62 72

Courriel : Sylvain.Guerrini@Cerema.fr

Rédacteur

Sylvain GUERRINI - Cerema DTer NP / RDT / DUHF

Directeur d'étude

Sylvain GUERRINI - Cerema DTer NP / RDT / DUHF

Relecteur et contributeur

Marie DURCAK - Cerema DTer NP / RDT / DUHF

Visas techniques

Le chargé d'affaire pilote	Relectrice
 Sylvain GUERRINI	 Marie DURCAK

Sommaire

Sommaire

L'investissement locatif dans la région NPdC - Approche statistique.....4

Préambule.....	4
Contexte et enjeux.....	4
L'étude nationale.....	5
Objet de l'étude.....	5
FILOCOM.....	5
Questionnements.....	6
Méthode.....	7
Exploitation de FILOCOM.....	7
Les millésimes utilisés, la période couverte.....	7
Échelles d'étude.....	7
Rappels généraux sur les dispositifs de défiscalisation de logement.....	8
Les différents dispositifs.....	8
Le poids économique de ces dispositifs.....	8
Les principes de la défiscalisation.....	8
Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires	9
Les chiffres globaux pour la région sont peu élevés : 4,7 % de la production nationale.....	9
La région produit peu de logements IL au regard de son poids démographique.....	9
La part du collectif se situe dans la moyenne nationale.....	11
Par rapport aux autres régions, les dispositifs RR, Borloo et Besson ont été les plus productifs.....	13
Les chiffres généraux de l'AU de Lille paraissent élevés en chiffres absolus.....	14
Peu de logement IL ont été produits sur l'aire urbaine de Lille, eu égard à son poids démographique	14
Lille figure parmi les moins dynamiques des grandes aires urbaines françaises.....	16
L'AU de Lille rassemble plus du tiers de la production régionale.....	18
La production IL commence à Lille puis gagne les autres ZE dans les années 2000.....	19
Les cartographies montrent le poids de l'AML.....	20
Poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé.....	24
En 1ère approche, l'IL exerce une influence relativement limitée sur le parc locatif privé de la région	24
L'IL représente 15 % du PLP de l'aire urbaine de Lille.....	26
L'IL représente 1/5ème du PLP des autres aires urbaines.....	26
Une approche plus approfondie conduit aux mêmes conclusions.....	27
Part de l'investissement locatif dans la construction neuve.....	29
L'IL représente 1/5ème de la construction neuve.....	29
Plus d'un quart de la construction neuve sur l'aire urbaine de Lille relève de l'IL.....	30
En NPdC, seules les ZE de Lille et de Valenciennes se situent au-dessus de la moyenne.....	31
Caractéristiques intrinsèques des logements.....	32

Age du parc.....	32
Les logements IL de la région se situent dans la moyenne française mais sont plus grands que les logements du PLP.....	34
Localisation des propriétaires par rapport à leur bien : une région peu attractive.....	36
La région est peu attractive pour les investisseurs en collectif.....	36
Une région encore moins attractive pour les investisseurs dans les logements IL individuels.....	38
Les aires urbaines de la région se trouvent dans des situations contrastées.....	39
Revente des logements.....	42
1/4 des logements financés entre 1995 et 2011 ont été revendus.....	42
Les « programmes en investissement locatif ».....	44
Définition des « programmes IL ».....	44
La région est proche de la moyenne nationale.....	44
L'aire urbaine de Lille moins concernée que les AU de même taille.....	45
Les modes d'occupation et statuts.....	46
Globalement la région est peu différente des autres.....	46
La vacance des logements IL de la région n'est pas préoccupante au regard des autres régions.....	46
Dans la région, le taux de rotation est relativement élevé et les durées d'occupation sont courtes....	48
Le statut d'occupation locatif demeure largement dominant.....	51
Les ménages sont relativement jeunes par rapport au PLP.....	53
Les logements IL permettent d'héberger ménages isolés et couples sans enfants.....	55
Les ménages présentent des revenus nettement plus élevés dans le parc IL que dans le PLP.....	57
Conclusions.....	59
Une production régionale de logements IL relativement faible au regard des autres régions.....	59
Le développement d'un parc locatif plus collectif.....	59
Une géographie fluctuante.....	59
Une dimension patrimoniale plus marquée que dans le reste du pays.....	59
La création d'un parc remplissant une fonction spécifique ?.....	60
Bibliographie non exhaustive.....	61
Rapports et articles :.....	61
Études locales :.....	61
Annexes.....	63
ANNEXE n°1 : graphiques régionaux de localisation des propriétaires.....	63
ANNEXE n°2 : graphiques de localisation des propriétaires pour les principales AU1999.....	64
ANNEXE n°3 : Occupation des RP – Age de la personne de référence – PLP hors IL....	65
ANNEXE n°4 : Occupation des RP – Age de la personne de référence – PLP total.....	65
ANNEXE n°5 : Contribution IL au parc total de logements – AU 1999 NPdC.....	66
ANNEXE n°6 : Ventilation par tranche d'âge de la personne de référence.....	67

L'investissement locatif dans la région NPdC - Approche statistique

Préambule

Contexte et enjeux

A partir de 1984, l'État a décidé de soutenir le développement d'une offre de logements locatifs privés, en créant des dispositifs de défiscalisation au profit des ménages investisseurs. Les dispositifs fiscaux se sont alors succédés, appelés en général du nom du ministre en charge du logement qui a présidé à leur mise en place : Méhaignerie, puis Quilès-Méhaignerie, Périssol, Besson, Robien, etc. Le dernier dispositif en date est d'ores et déjà appelé par les professionnels le « dispositif Pinel ».

Ces dispositions fiscales permettent aux investisseurs de bénéficier d'une réduction de leur impôt sur le revenu lorsqu'ils se portent acquéreur d'un logement destiné à la location pour une durée déterminée. Certains dispositifs ont prévu des contreparties sociales :

- loyers plafonds, plafonds de ressources pour les locataires ;
- d'autres, et notamment le dispositif Scellier, ont cherché à recentrer la production sur les zones tendues en limitant l'implantation des logements à certains zonages ;
- d'autres enfin ont ciblé, outre le neuf, la réhabilitation lourde des logements.

Ces dispositifs ont un coût considérable pour les finances publiques. La dépense fiscale engagée par l'État au titre des différents dispositifs toujours en vigueur s'est ainsi élevée à près d'un milliard d'euros en 2012. En revanche, leurs effets en termes de développement de l'offre de logements et de service rendu à la population sont assez mal connus.

Ces dispositifs, qui ne peuvent être régulés localement par les services de l'État, ont engendré une évolution des stratégies des promoteurs, notamment des grands groupes nationaux, selon une approche plus commerciale que patrimoniale. Ils ont également favorisé l'émergence de nouveaux opérateurs.

Le risque est alors de voir se développer une offre standardisée selon des critères visant à optimiser la commercialisation vers les investisseurs potentiels mais déconnectée du marché local.

Les difficultés sont alors multiples : les investisseurs risquent de ne pas parvenir à louer leur bien au montant de loyer annoncé, une sur-offre sur un segment peut déséquilibrer le marché du logement dans sa globalité (vacance, sur-demande de logements sociaux, dégradation du parc privé ancien...), et les collectivités locales risquent de ne pas pouvoir mobiliser les moyens nécessaires pour anticiper et contrer les opérations néfastes pour leur commune.

Ces dispositifs de défiscalisation peuvent présenter l'intérêt de développer une offre de logements manquante sur certains territoires, et fluidifier les parcours résidentiels, mais présentent également un risque de dérive, si cette nouvelle offre est mal ciblée, en termes de localisation, de typologie, de qualité, de niveaux de loyer, etc...

Préambule (suite)

L'étude nationale

Le Cerema NP conduit une étude exploratoire au niveau national portant sur l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages. La maîtrise d'ouvrage en est assurée par la Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN). Le comité de pilotage y associe également le Service observations et statistiques (SOeS) du Commissariat général au développement durable.

L'étude est fondée sur l'utilisation de FILOCOM et en mobilise plusieurs millésimes. Ses deux premières phases sont consacrées à l'identification des logements dans la base et comprennent une étape de vérification des dénombrements obtenus grâce à d'autres sources, ainsi qu'à des observations de terrain effectuées selon une logique de sondage. Des validations aux échelles régionale, départementale, communale et infra-communale ont été effectuées.

Objet de l'étude

L'étude a pour objet principal de dénombrer, localiser et caractériser les logements produits dans le cadre des dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif des ménages sur le territoire de la région Nord Pas-de-Calais et ses aires urbaines. Elle vise également à caractériser les spécificités de la région NPdC par rapport aux autres régions françaises vis-à-vis de l'investissement locatif.

L'étude permettra de positionner ces logements par rapport aux marchés de l'habitat et à décrire leur occupation.

FILOCOM

FILOCOM est une base de données dont la source est fiscale. Elle est établie à partir du croisement de quatre fichiers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) :

- taxe d'habitation (TH),
- impôt sur le revenu des personnes physiques (IRPP),
- taxe sur le foncier des propriétés bâties (TFPB),
- fichier des propriétaires.

Elle correspond à la situation des logements et de leurs occupants au 1er janvier. Elle permet de croiser des informations sur le logement et ses occupants. Elle couvre exclusivement la France métropolitaine, les données fiscales afférentes aux DOM qui sont fournies par la DGFIP n'étant pas suffisamment fiables.

Le fichier est arrêté au 1er janvier de chaque année impaire (à l'exception de 2010, millésime également disponible).

FILOCOM permet de comparer l'ensemble du territoire national à une échelle fine (jusqu'à l'échelle de la section cadastrale, sous réserve du secret statistique).

Conformément à l'application des secrets statistique et fiscal, les tableaux diffusés ne peuvent contenir aucune case d'une valeur inférieure à 11 unités, exception faite de la valeur zéro.

Préambule (suite)

Questionnements

L'étude visera à apporter des éléments de réponse aux questions suivantes :

- Qu'est-ce que ces dispositifs de défiscalisation ont représenté dans la production de logements ? Combien de logements ont été produits par ces dispositifs ? Quand ont-ils été produits ? Qu'est-ce qu'ils ont représenté en termes absolus mais aussi relatifs : par rapport à la population, à la construction neuve, au parc locatif existant, à la construction des organismes HLM, etc.
- Quelles sont les spécificités de la région NPdC par rapport aux autres régions françaises ? Il s'agit d'étudier en termes statistiques si la production de logements IL dans la région a revêtu des formes particulières : en nombre, en poids relatif par rapport à la population, par rapport à la production de logements neufs dans son ensemble, en terme de type, de taille ou de nombre de pièces, de type de programmes, etc.
- Constate-t-on des différences entre les principales agglomérations de la région ? On étudiera en particulier les différentes aires urbaines qui la composent, leur dynamique, les caractéristiques des logements, etc. Cependant, l'étude ne comportera pas d'analyse infra-aire de marché, celles-ci relevant de démarches locales parfois déjà engagées (LMCU, DDTM62 pour Arras, Béthune et Lens Liévin-Hénin Carvin...)
- De quel type de logement ces dispositifs ont-ils favorisé la production ? Cette question appelle une réponse de type descriptive : quelles sont les caractéristiques de ces logements, notamment par rapport aux autres logements, en locatif social ou en accession, produits sur la même période ? Le but est bien de caractériser le parc produit par la défiscalisation en comparaison aux autres logements construits simultanément, en mesurant son poids relatif. Les différences entre les principales agglomérations de la région pourront être mises en lumière.
- Quel service ces logements ont-ils rendu ? Les logements produits en défiscalisation ont-ils été correctement ciblés au regard des caractéristiques des marchés locaux ? Une des premières formes de réponse à cette question sera apportée par l'analyse de l'occupation de ces logements, de la vacance et de la rotation.

Méthode

Exploitation de FILOCOM

La méthode d'identification des logements est la même que celle utilisée dans le cadre de l'étude réalisée à la demande de la DGALN¹.

Logements concernés

L'identification du parc de logements concernés est réalisée à partir du fichier des logements à la commune (FILOCOM). Par rapport aux résultats de l'expérimentation conduite au niveau national et rendus publics à l'heure actuelle, l'étude mobilisera de surcroît le fichier FILOCOM 2011.

Les données portent sur les logements relevant **potentiellement** de l'investissement locatif (IL) des ménages fiscalement aidés. Il s'agit des logements qui répondent aux conditions d'octroi des aides fiscales de l'État, essentiellement du point de vue de l'occupation de ces logements et eu égard à leur maintien dans le patrimoine des ménages investisseurs pendant la période prévue par la réglementation.

L'étude concerne les logements individuels et collectifs.

Le champ de l'étude porte sur des logements neufs, ou des logements lourdement restructurés, ceux-ci n'étant pas distinguables dans la base FILOCOM.

L'année de référence pour le financement (AREF)

Dans le cadre de l'étude exploratoire nationale conduite par le Cerema NP, une variable a été construite appelée l'année de référence (AREF). Elle correspond à l'année de financement du logement, c'est à dire l'année qui permet de déterminer de quel dispositif fiscal a bénéficié le ménage lors de son investissement, sauf dans les cas où ces dispositifs se superposent du point de vue du calendrier. Des tests ont pu valider la pertinence de cette variable au regard de la vie d'une opération, notamment dans le cas de vente en état futur d'achèvement (VEFA) qui est le mode majoritaire de commercialisation des logements collectifs en IL.

Ainsi, les résultats de l'étude pourront être présentés en fonction de cette variable qui permet de distinguer et de comparer les effets des différents dispositifs fiscaux.

L'année de construction des logements (ACONS)

Pour permettre des comparaisons avec d'autres parcs de logements, l'année de construction du logement sera parfois utilisée dans le présent rapport. Elle correspond dans la base de données FILOCOM à l'année d'achèvement de travaux.

Les millésimes utilisés, la période couverte

L'étude se fonde sur l'exploitation des millésimes de FILOCOM disponibles jusqu'au millésime FILOCOM 2011. Une réactualisation de l'étude fondée sur l'utilisation du millésime 2013 pourra être envisagée par la suite. Les exploitations sont considérées comme exhaustives sur la période de financement 1995-2008.

NB : en fonction de la donnée analysée, il est parfois fait appel à la "base IL non-filtrée" qui comprend tous les logements IL, quelle que soit l'année de référence, ce afin de baser l'analyse sur un stock complet de logements.

Échelles d'étude

Le présent rapport étudiera en premier lieu le positionnement de la région Nord Pas-de-Calais par rapport aux autres régions françaises, puis la situation à l'intérieur de la région.

L'échelle la plus fine envisagée sera celle des aires urbaines.

Les aires urbaines 1999 seront utilisées car elles constituent un zonage se situant au cours de la période de financement étudiée.

¹Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif aidé des ménages – Juin 2011, CEREMA DTer NP, Sylvain Guerrini

Rappels généraux sur les dispositifs de défiscalisation de logement

Les différents dispositifs

Par période de financement, les dispositifs ont été les suivants :

- 1er/1/1987 - 31/12/1997 : Méhaignerie
- 15/3/1992 - 31/12/1997 : Quilès – Méhaignerie
- 1er/1/1996 - 31/8/1999 : Périssol
- 1er/1/1999 - 31/12/2002 : Besson
- 1er/1/2003 - 1er/9/2006 : Robien
- 1er/9/2006 - 31/12/2009 : « Robien recentré »
- 1er/1/2006 - 31/12/2009 : « Borloo populaire »
- 1er/1/2009 - 31/3/2013 : Scellier et « Scellier intermédiaire »
- 1er/1/2013 – 31/12-2016 : Duflot puis Pinel

Dans la suite de l'étude, on considère que les logements financés l'année durant laquelle deux dispositifs se superposent relève du dispositif reconnu le plus favorable. Par exemple : les logements financés en 1999, année durant laquelle se sont superposés les dispositifs Périssol et Besson, sont attribués au dispositif Périssol.

Le poids économique de ces dispositifs

Le poids des dépenses fiscales liées à l'investissement locatif est estimé à 1,75 Mds € en 2015 (PLF 2013).

Les principes de la défiscalisation

Les caractéristiques des différents dispositifs ont varié autour des principes suivants :

- objectif : créer une offre nouvelle, ciblée dans le secteur intermédiaire (Quilès – Méhaignerie, Besson) ou sur un zonage géographique en tension (zones A et B) ("Robien recentré", "Borloo populaire", Scellier, Duflot/Pinel)
- type de logements concernés : construction de logements neufs, transformation de locaux en logement, ou, à partir du dispositif Robien, réhabilitation lourde de logements anciens indécents, acquis à titre onéreux, et remis aux normes du logement neuf. Les logements doivent être loués nus
- défiscalisation : différents types d'avantages se combinent, selon des modalités propres à chaque dispositif : amortissement, déductions forfaitaires sur revenus fonciers, déficit foncier, réduction d'impôt sur le revenu
- contreparties : pour tous les dispositifs, il y a un engagement de location de 6 ans minimum pour les deux premiers dispositifs (Méhaignerie et Quilès-Méhaignerie) puis de 9 ans minimum pour les dispositifs suivants. Tous les dispositifs, à l'exception des dispositifs Méhaignerie et Périssol, imposent des plafonds de loyer, selon des zonages ; certains imposent également des plafonds de ressources pour les locataires ou l'interdiction de louer à ses ascendants et descendants.

Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires

Les chiffres globaux pour la région sont peu élevés : 4,7 % de la production nationale

3 400 logements / an Pour la période de financement étudiée (AREF 1995 – 2008), ont été identifiés en NpdC :

- 48 000 logements neufs (4,7 % de l'exercice national pour 6,5% de la population 2007), soit 3 400 logt/an

dont :

- 31 800 logements collectifs, soit 2 350 logt/an

- 16 100 logements individuels, soit 1 150 logt/an

Cela représente 4,7 % de la production nationale.

Par comparaison, la production de logement par les OHLM et les SEM sur une période similaire (ACONS 1997 et 2008) s'élève à 3 200 logt/an (38 300 logs au total).

La région produit peu de logements IL au regard de son poids démographique

Une région située dans le dernier tiers du classement régional

Investissement locatif - Logements individuels et collectifs Ventilation par région

Base ré-actualisée FILOCOM 2011
AREF 1995-2008

Logements collectifs et individuels

Code INSEE	Région	Nb. IL coll. et ind.	% IL	% Pop. 2007	%IL / %Pop 2007
73	Midi-Pyrénées	91 991	9,0%	4,5%	1,99
72	Aquitaine	87 253	8,6%	5,1%	1,68
91	Languedoc-Roussillon	65 213	6,4%	4,1%	1,55
54	Poitou-Charentes	42 693	4,2%	2,8%	1,49
53	Bretagne	69 197	6,8%	5,0%	1,35
52	Pays de la Loire	76 455	7,5%	5,6%	1,33
42	Alsace	35 101	3,5%	3,0%	1,17
82	Rhône-Alpes	105 141	10,3%	9,8%	1,05
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	78 024	7,7%	7,9%	0,97
24	Centre	34 941	3,4%	4,1%	0,84
25	Basse-Normandie	20 195	2,0%	2,4%	0,84
23	Haute-Normandie	23 639	2,3%	2,9%	0,79
74	Limousin	9 563	0,9%	1,2%	0,79
94	Corse	3 576	0,4%	0,5%	0,73
22	Picardie	22 677	2,2%	3,1%	0,72
31	Nord-Pas-de-Calais	47 942	4,7%	6,5%	0,72
41	Lorraine	27 634	2,7%	3,8%	0,72
43	Franche-Comté	13 342	1,3%	1,9%	0,70
83	Auvergne	14 583	1,4%	2,2%	0,66
26	Bourgogne	16 840	1,7%	2,6%	0,63
11	Île-de-France	118 800	11,7%	18,8%	0,62
21	Champagne-Ardenne	12 598	1,2%	2,2%	0,57
Total		1 017 398	100,0%	100,0%	1,00

DGFIP – SoeS – DGALN - FILOCOM – Traitement CETE NP - 2014

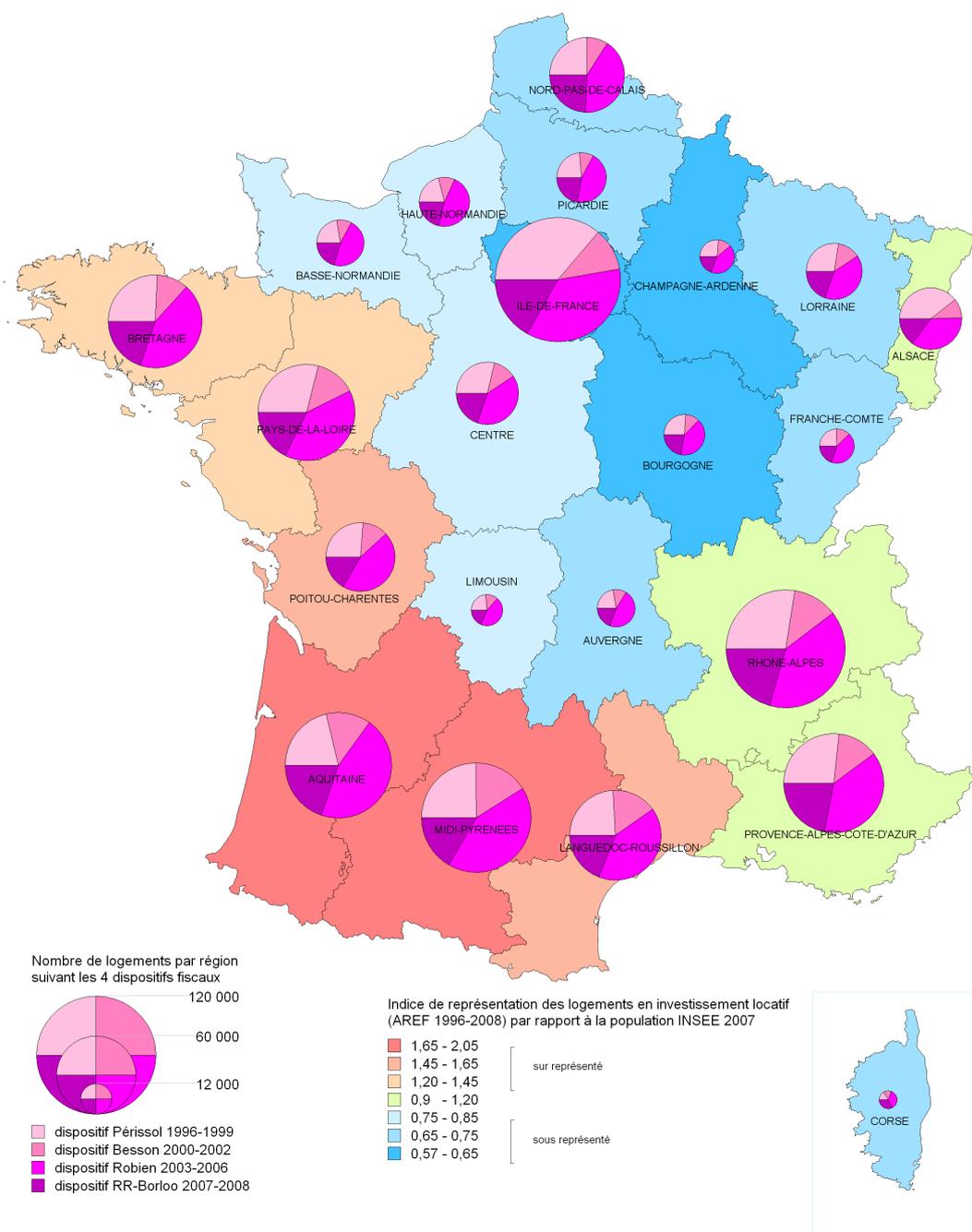
La production de logements de la région NpdC s'élève à 119 logements pour 10 000 habitants, contre 164 à l'échelle nationale. Elle se place en 16ème position sur les 22 régions métropolitaines.

Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

La région produit peu de logements IL au regard de son poids démographique (suite)

Carte nationale

Investissement locatif : logements financés entre 1996 et 2008 et répartition par région des 4 dispositifs fiscaux



Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

La part du collectif se situe dans la moyenne nationale

2/3 de logements collectifs A 66,4 %, la part des logements collectifs dans la production de logements IL se situe dans la moyenne nationale.

Régions	%coll IL/tot IL	%coll /tot
Ile-de-France	91,7%	74,5%
Alsace	85,5%	55,9%
Rhône-Alpes	79,4%	57,1%
Provence-Alpes-Côte-d'Azur	75,2%	63,7%
Lorraine	74,9%	45,8%
Corse	69,8%	61,1%
Midi-Pyrénées	69,8%	36,3%
Auvergne	67,1%	34,0%
Limousin	66,4%	29,7%
Nord-Pas-de-Calais	66,4%	29,0%
Franche-Comté	64,9%	45,5%
Languedoc-Roussillon	63,8%	45,0%
Haute-Normandie	63,5%	37,5%
Aquitaine	60,9%	34,2%
Picardie	59,1%	27,8%
Bourgogne	58,7%	34,5%
Centre	58,0%	28,5%
Champagne-Ardenne	57,3%	37,1%
Bretagne	56,7%	29,2%
Pays de la Loire	51,4%	28,5%
Basse-Normandie	44,2%	29,1%
Poitou-Charente	39,1%	20,3%
Total	67,8%	46,2%

On trouve une corrélation forte entre la part des logements collectifs dans les logements IL et la part des logements collectifs dans l'ensemble du parc.

Le NPdC présente néanmoins un fort écart entre parc de logements très individuel et parc de logements IL dans la moyenne en termes de logements collectifs.

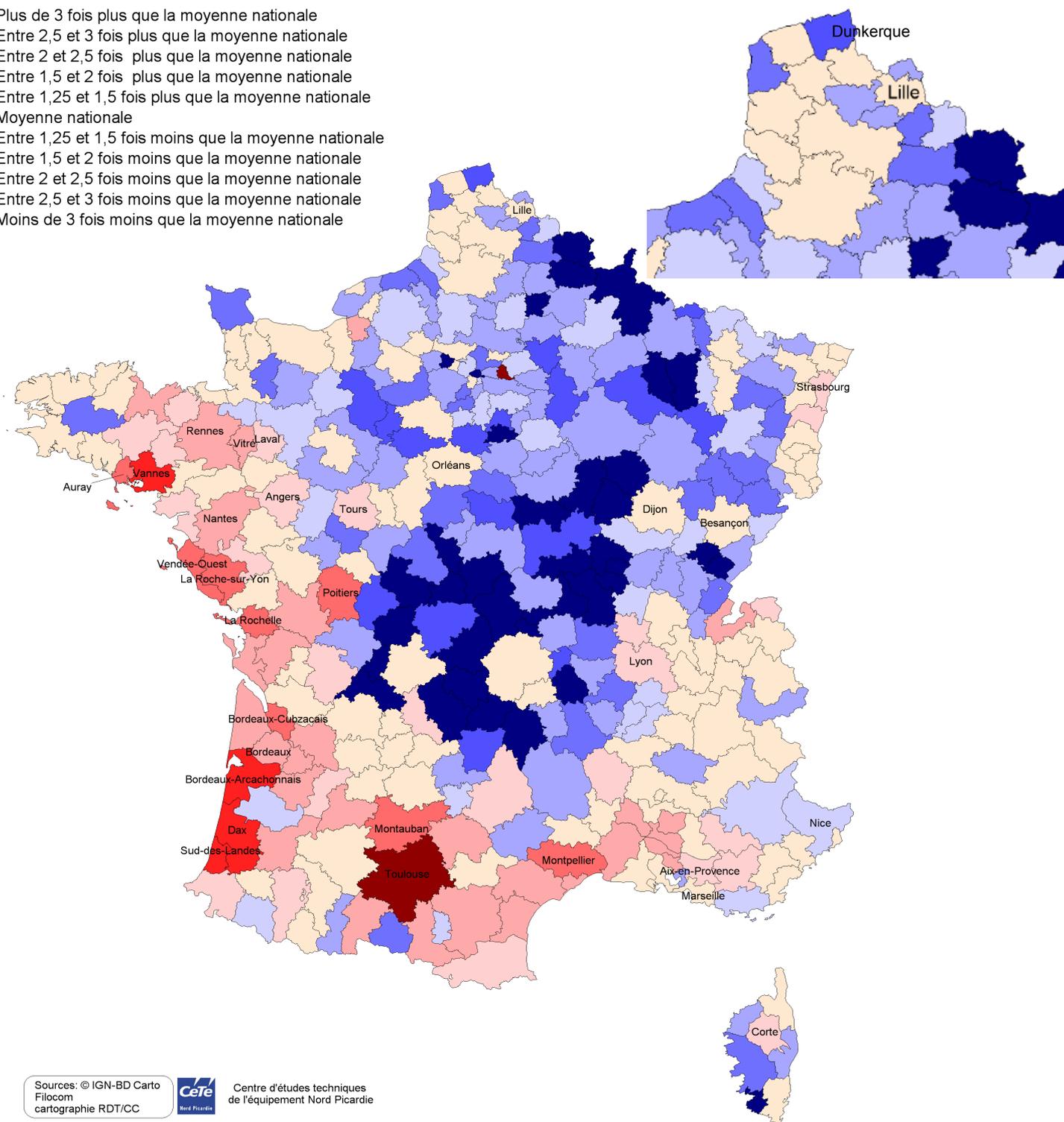
On peut donc penser que l'investissement locatif a contribué à la diversification de l'offre de logements dans la région, au profit d'une offre locative plus collective.

Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

L'investissement locatif au regard de la population 1999 Logements individuels et collectifs financés entre 1995 et 2008

par zone d'emplois 1990

- Plus de 3 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 2,5 et 3 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 2 et 2,5 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois plus que la moyenne nationale
- Moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 2 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2 et 2,5 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2,5 et 3 fois moins que la moyenne nationale
- Moins de 3 fois moins que la moyenne nationale



Sources: © IGN-BD Carto
Filocom
cartographie RDT/CC

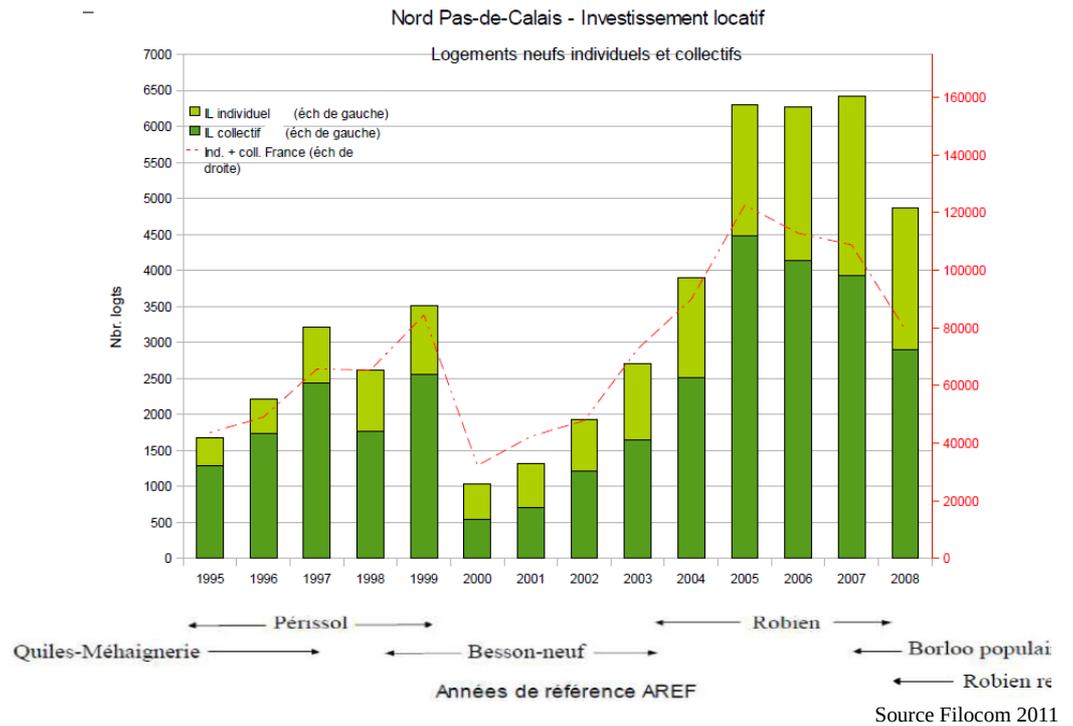


Centre d'études techniques
de l'équipement Nord-Picardie

Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

Par rapport aux autres régions, les dispositifs RR, Borloo et Besson ont été les plus productifs

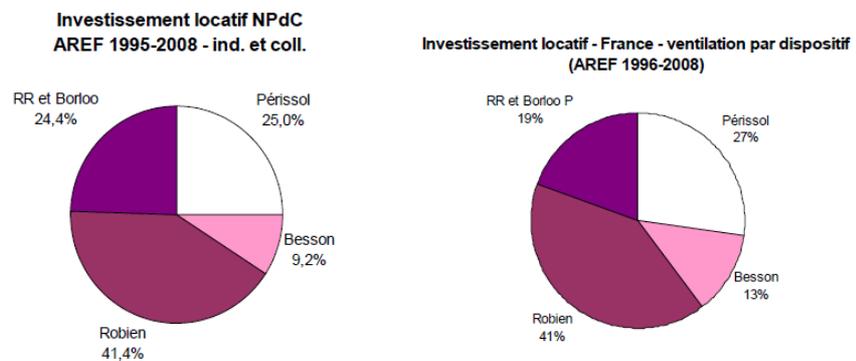
Le profil de production de la région



Le profil de production régional montre une production plus importante sur les dispositifs les plus tardifs que le reste du pays.

Analyse par dispositif

Cette analyse est confirmée par les diagrammes de production suivants, qui montrent que la production dans la région est plus forte durant les périodes Borloo et RR, moins forte concernant les logements financés durant la période Périssol, situation qu'elle partage avec des régions considérées comme peu attractives.



Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

Les chiffres généraux de l'AU de Lille paraissent élevés en chiffres absolus

Les aires urbaines étudiées ici sont celles établies par l'INSEE à partir de recensement général de la population de 1999.

1 300 logements / an

Pour la période de financement étudiée (AREF 1995 – 2008), on obtient :

- 18 200 logements neufs (37,9 % de l'exercice régional pour 28,9 % de la population 2007), soit 1 300 logt/an,

dont :

- 14 600 logements collectifs, soit 1 050 logt/an

- 3 600 logements individuels, soit 260 logt/an

Par comparaison sur l'AU, la production de logement par les OHLM et les SEM sur une période comparable (ACONS 1997 et 2008) s'élève à 950 logt/an (11 600 logt au total).

NB : 1425 logements sociaux ont été financés en moyenne sur la période 2002-2008 (Source Dreal – Infocentre SISAL).

Les logements IL dans l'AU de Lille sont à 80 % collectifs

L'investissement locatif dans l'aire urbaine de Lille (AU 1999) se réalise à 80,2 % sous la forme d'appartements.

Peu de logement IL ont été produits sur l'aire urbaine de Lille, eu égard à son poids démographique

L'AU de Lille présente une production inférieure d'un tiers à celles des AU de même taille

La production de logements sur l'AU1999 de Lille s'élève à 156 logements pour 10 000 habitants (2007).

C'est peu au regard des aires urbaines de même taille dont la production s'élève à 198 logements pour 10 000 habitants, et même de la moyenne nationale. En revanche c'est beaucoup plus que le reste de la région.

Investissement locatif Ré-actualisé FILOCOM 2011 Par TAU 1999 AREF 1995-2008

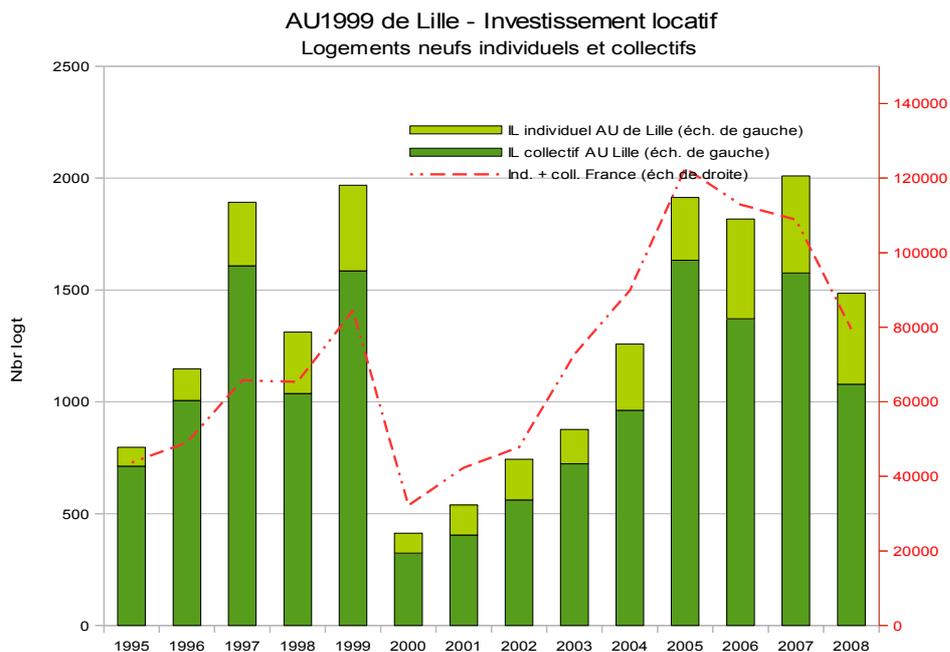
	Nbr IL / 10 000 hab. (2007)
00 Communes hors aire urbaine	124,7
01 AU < 15 000 hab.	198,7
02 AU 15 000 - 20 000 hab.	184,5
03 AU 20 000 - 25 000 hab.	166,5
04 AU 25 000 - 35 000 hab.	175,1
05 AU 35 000 - 50 000 hab.	178,4
06 AU 50 000 - 100 000 hab.	190,5
07 AU 100 000 - 200 000 hab.	180,6
08 AU 200 000 - 500 000 hab.	198,1
09 AU 500 000 - 10 M. hab.	227,0
10 AU de Paris	102,3
Total	164,6

NB : Au regard de sa population, l'AU de Lille relève des TAU de niveau 08 (200 000 à 500 000 hab).

Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

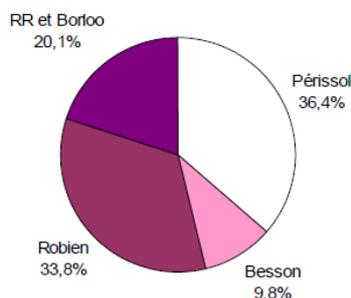
Peu de logement IL ont été produits sur l'aire urbaine de Lille, eu égard à son poids démographique (suite)

Le profil de production de l'AU1999 de Lille est très favorable au début de période

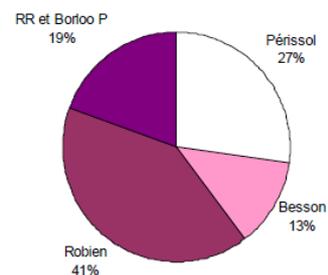


La répartition par dispositif sur l'AU1999 de Lille est très favorable au dispositif Périssol

Investissement locatif AU1999 Lille
AREF 1995-2008 - ind. et coll.



Investissement locatif - France - ventilation par dispositif
(AREF 1996-2008)



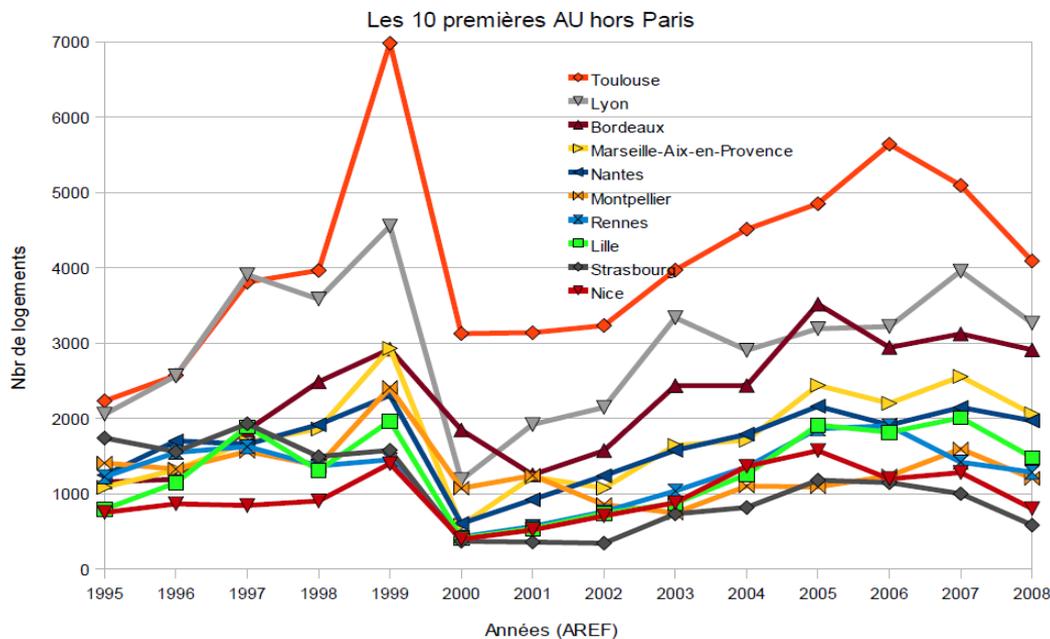
L'aire urbaine de Lille montre une forte production durant la période Périssol, ce qui est caractéristique des agglomérations tendues. Il semble que Lille ait attiré beaucoup d'investissement, ce qui est sans doute lié aux prix du foncier particulièrement attractifs dans une ville de cette taille au cours des années 1990.

Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

Lille figure parmi les moins dynamiques des grandes aires urbaines françaises

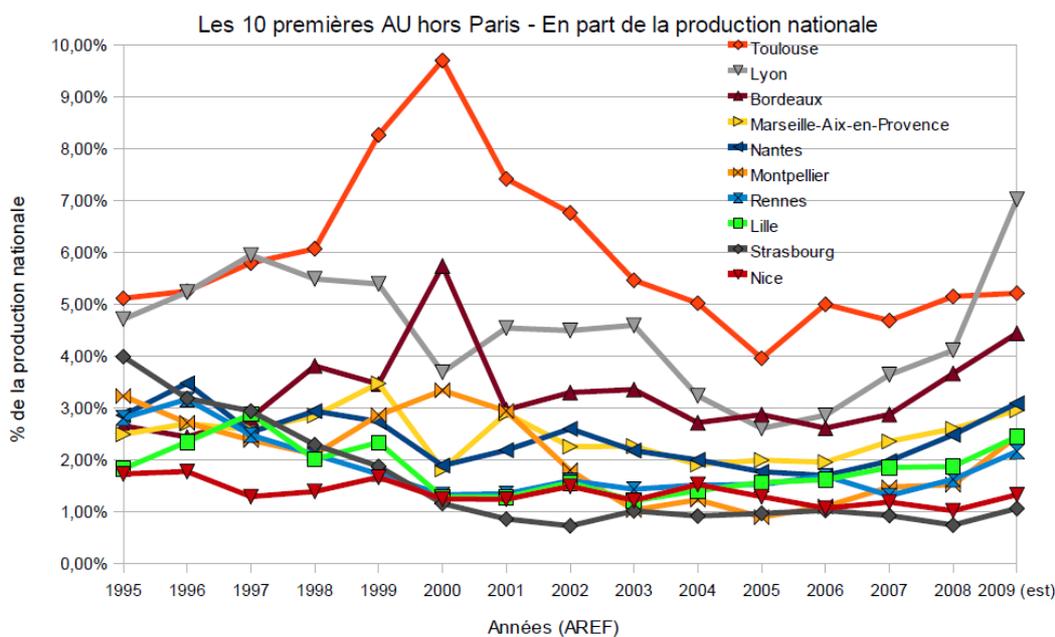
Avec une production annuelle située entre 500 et 2000 logts, l'AU de Lille fait jeu égal avec les AU de Rennes et de Montpellier

Investissement locatif - Logements individuels et collectifs



Représentant entre 1 et 3 % de la production annuelle nationale, l'AU de Lille se situe en fin de classement

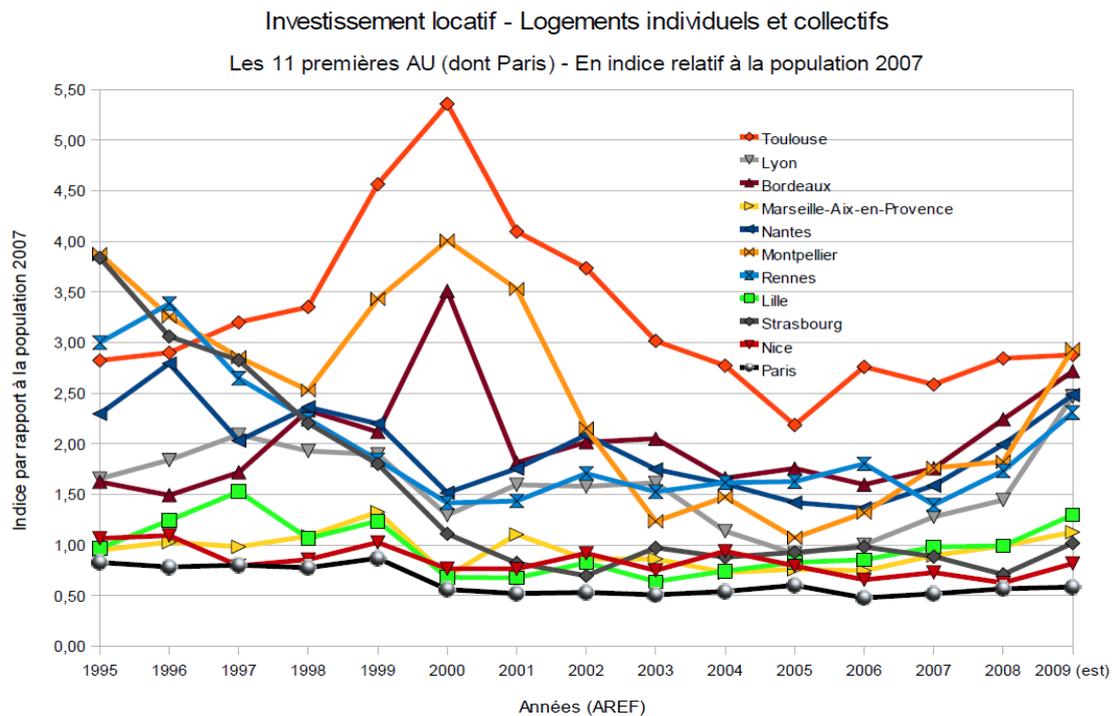
Investissement locatif - Logements individuels et collectifs



Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

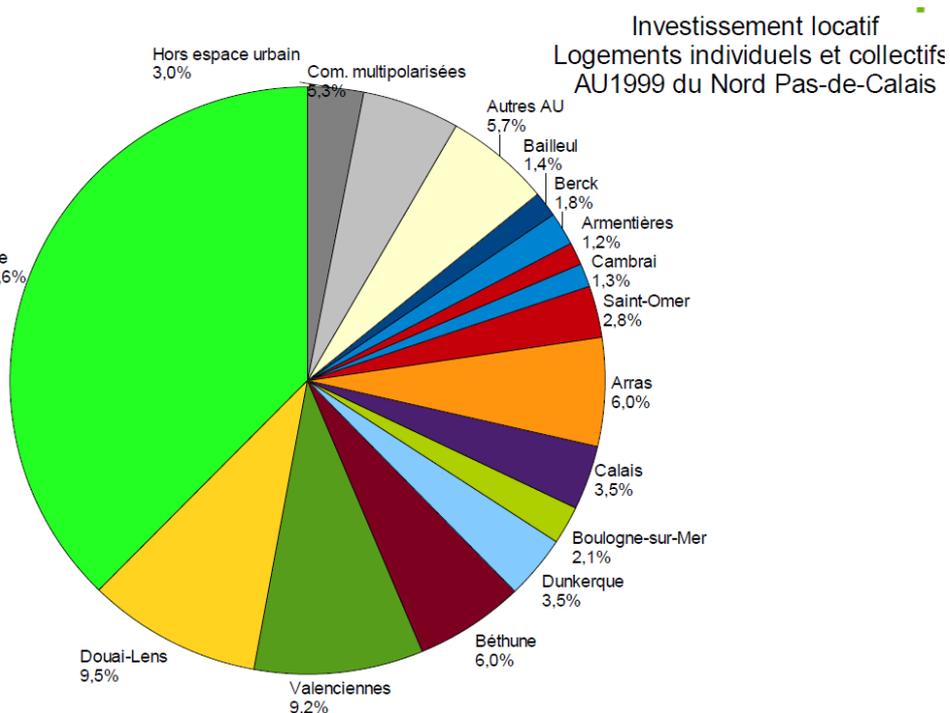
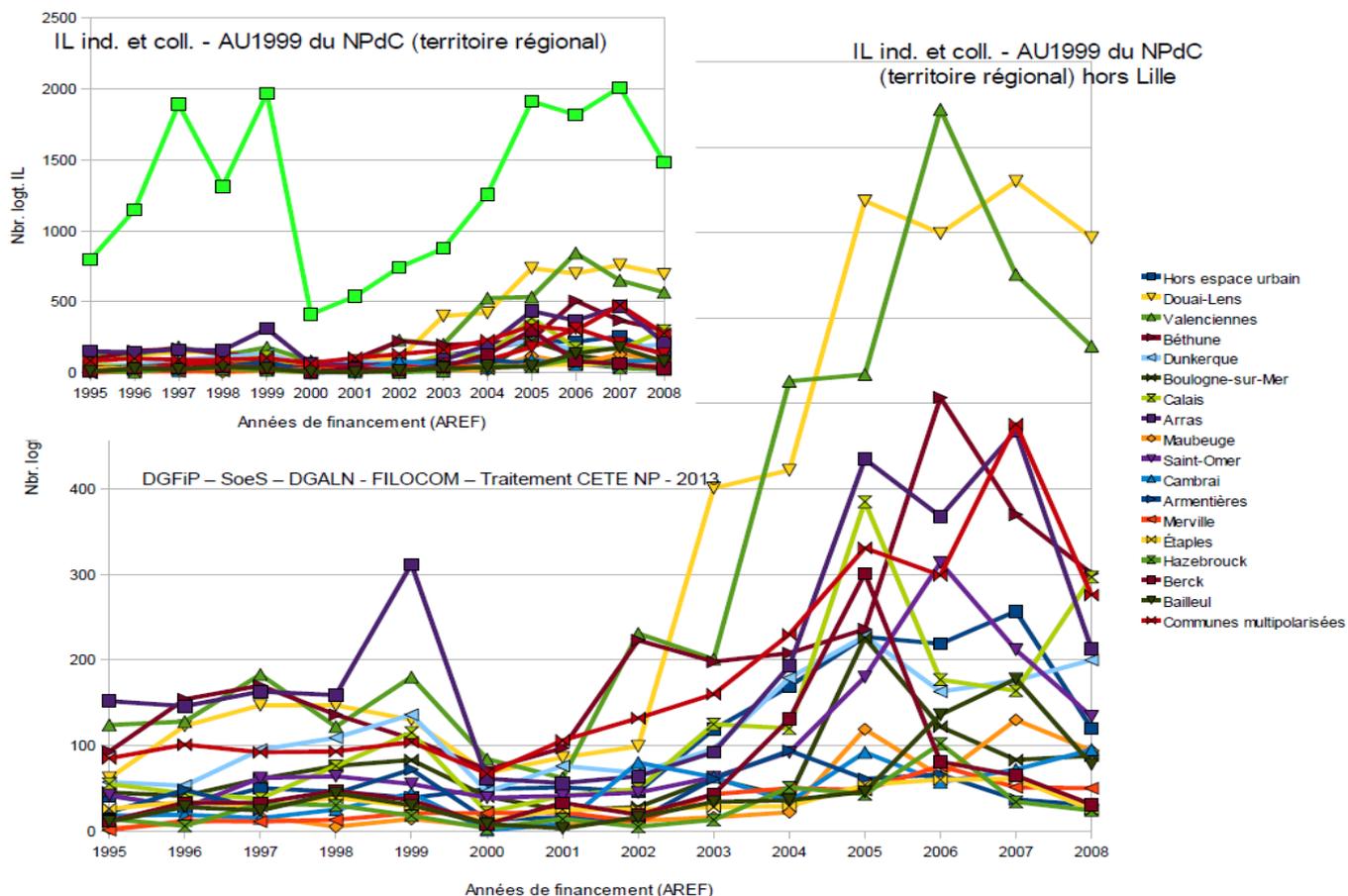
Lille figure parmi les moins dynamiques des grandes aires urbaines françaises (suite)

En indice relatif à la population, l'AU de Lille se situe parmi les dernières avec Marseille et Nice, mais au-dessus de Paris



Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

L'AU de Lille rassemble plus du tiers de la production régionale



Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

La production IL commence à Lille puis gagne les autres ZE dans les années 2000

On étudie ici la production IL en fonction du zonage en zones d'emplois (ZE) défini par l'INSEE à partir du recensement général de la population de 1990, au regard de la population 2007.

Logements financés entre :

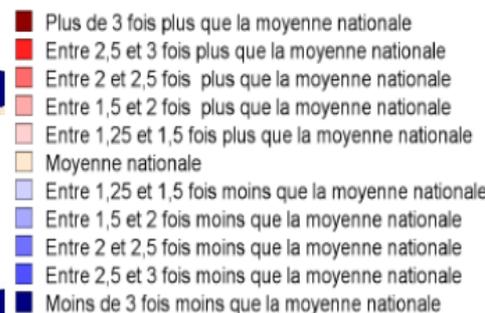
- 1995 et 1999



- 2000 et 2008



- 2009 et 2010 (est.)

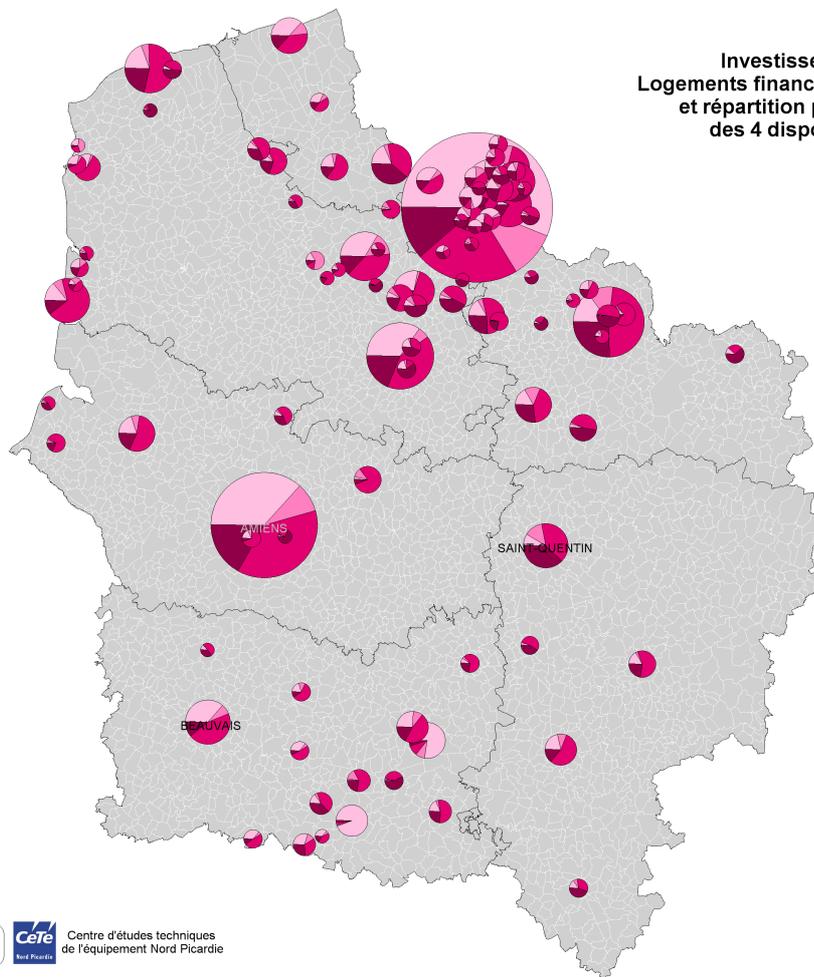


DGFIP – SoeS – DGALN - FILOCOM – Traitement CETE NP - 2013

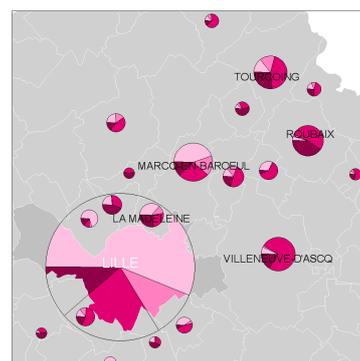
Il apparaît que la production est très concentrée sur Lille pour la période Périissol et beaucoup plus répartie durant la période suivante (Besson, Robien, Borloo et Robien recentré). Une re-concentration est sensible durant la période Scellier.

Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

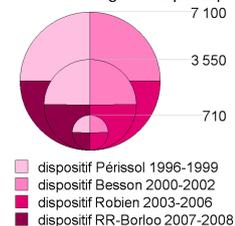
**Nord Picardie :
communes les plus importantes**



**Investissement locatif
Logements financés entre 1996 et 2008
et répartition par département
des 4 dispositifs fiscaux**



Nombre de logements par département

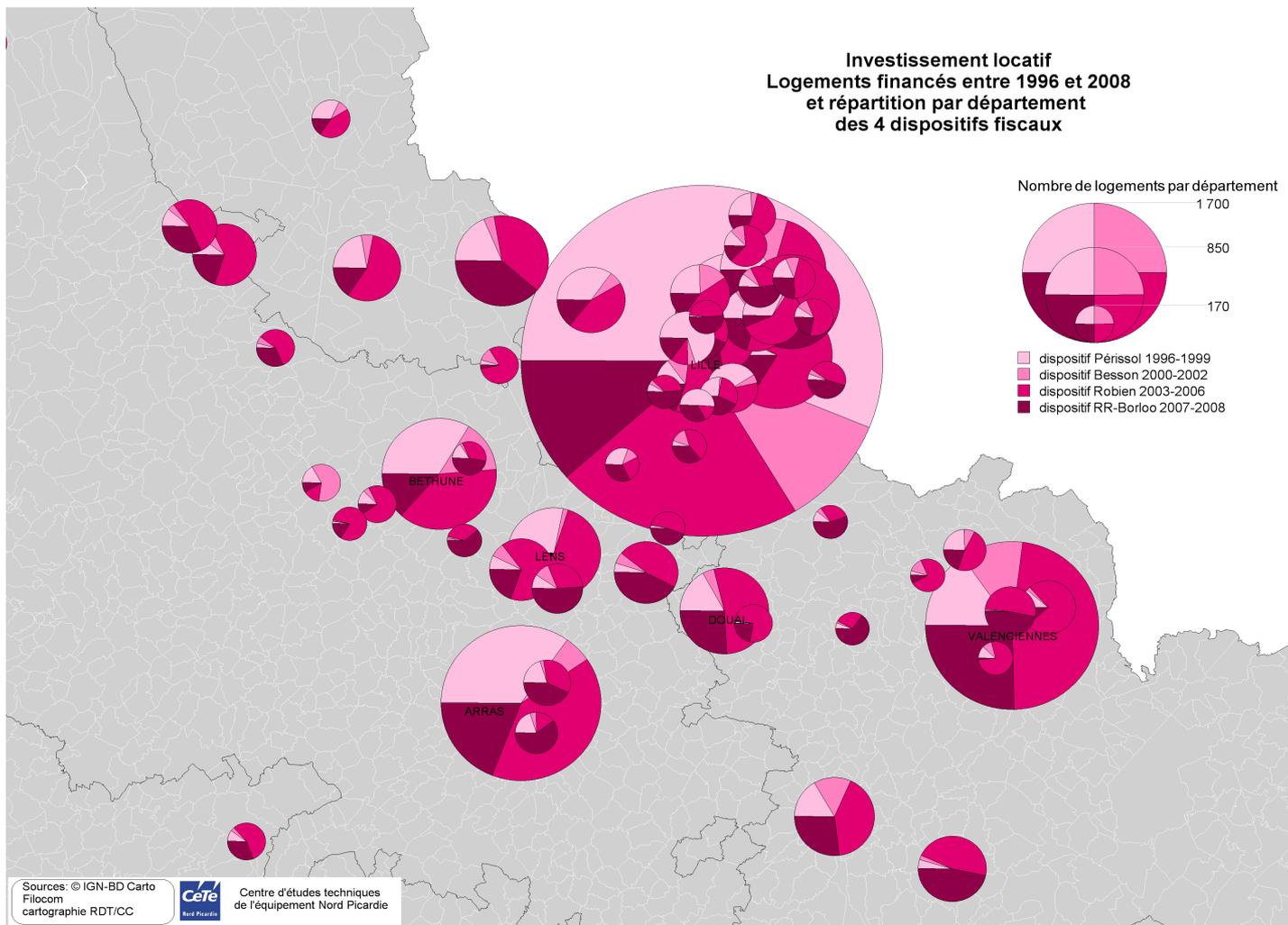


Sources: © IGN-BD Carto
Filocom
cartographie RDT/CC

Cete
Nord-Picardie
Centre d'études techniques
de l'équipement Nord-Picardie

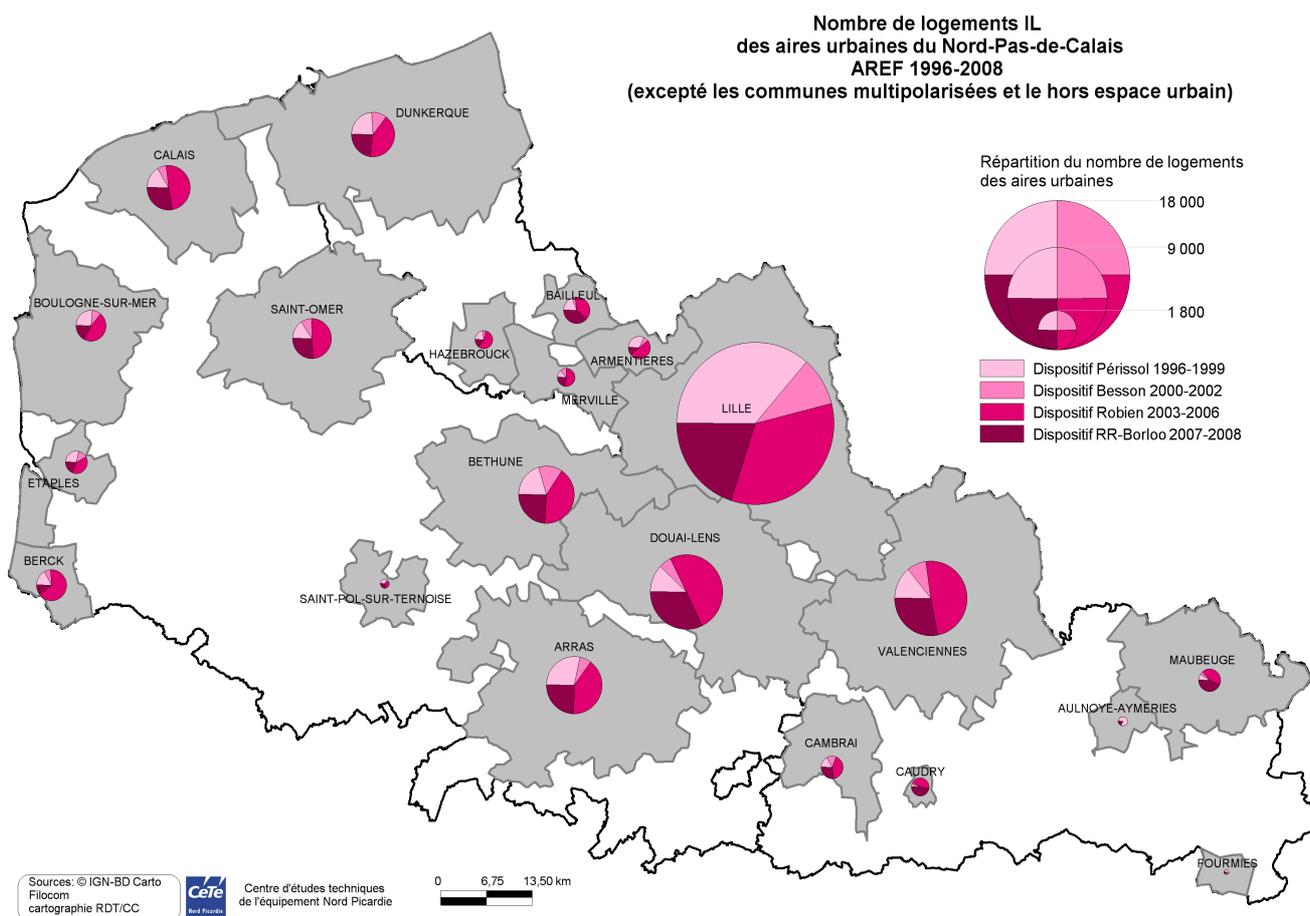
Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

**Aire Métropolitaine
Lilloise : les communes
les plus importantes**



Dénombrements, localisation des logements et dynamique des territoires (suite)

Aires urbaines 1999 de la région Nord Pas-de-Calais



À l'échelle régionale, la production de logements IL apparaît concentrée sur l'aire métropolitaine lilloise : on y observe plus de 70 % de la production (y compris Arras). Les aires urbaines du littoral en particulier paraissent peu dynamiques. Seule l'aire urbaine de Lille comporte une part importante de logements Périssol, dépassant 1/3 de la production.

Poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé

En 1ère approche, l'IL exerce une influence relativement limitée sur le parc locatif privé de la région

En première approche, on considère que la vocation locative du parc est maintenue, y compris au-delà de la période prévue par la réglementation.

NB : La comparaison avec le reste du parc locatif privé n'est pas complètement rigoureuse, car on compare le parc IL identifié à partir du mode d'occupation (il peut comporter des logements vacants ou des résidences secondaires), à un parc qui, par définition du statut d'occupation, ne peut en inclure.

La région NPdC occupe une place moyenne pour le collectif et la dernière pour l'individuel

Parmi les 22 régions métropolitaines, la région NPdC occupe, pour le poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé :

- la 14ème place pour l'ensemble des logements ;
- la 7ème place pour le logement collectif ;
- la dernière place pour le logement individuel, présentant le seul taux inférieur à 10 %.

Ce dernier phénomène s'explique par le poids historiquement très important que représente le parc individuel dans l'ensemble des logements en NPdC.

NB : le parc SOGINORPA est compté ici dans le parc privé.

Investissement locatif et parc locatif privé

Comparaison des deux parcs

Base réactualisée FILOCOM 2011

Sans filtre sur AREF

Le parc locatif privé comprend les logements meublés

Le parc IL rassemble l'ensemble des logements IL (quelque soit leur mode et statut d'occupation)

REG	Régions	IL coll.	PLP coll.	IL/PLP coll.	ind IL	PLP ind	IL/PLP ind.	IL coll. & ind.	PLP coll. & ind.	IL/PLP coll. & ind.
73	Midi-Pyrénées	67 900	253 800	26,8%	29 400	123 500	23,8%	97 300	377 300	25,8%
52	Pays de la Loire	42 900	178 600	24,0%	39 800	164 000	24,3%	82 800	342 600	24,2%
53	Bretagne	42 600	180 300	23,6%	31 900	131 400	24,3%	74 400	311 600	23,9%
54	Poitou-Charentes	17 500	78 600	22,3%	27 600	113 600	24,3%	45 100	192 200	23,5%
72	Aquitaine	57 400	252 400	22,7%	36 300	166 100	21,8%	93 600	418 400	22,4%
91	Languedoc-Roussillon	45 200	254 400	17,8%	25 600	113 900	22,5%	70 700	368 200	19,2%
42	Alsace	31 900	184 200	17,3%	5 500	32 400	16,9%	37 400	216 600	17,3%
24	Centre	21 800	120 800	18,0%	15 900	104 600	15,2%	37 700	225 400	16,7%
82	Rhône-Alpes	92 500	574 200	16,1%	23 300	130 000	18,0%	115 900	704 200	16,5%
23	Haute-Normandie	16 100	96 800	16,6%	9 300	64 300	14,5%	25 400	161 200	15,8%
25	Basse-Normandie	9 800	71 000	13,8%	12 300	72 100	17,1%	22 100	143 000	15,4%
22	Picardie	14 100	73 900	19,0%	9 900	82 300	12,0%	23 900	156 200	15,3%
74	Limousin	6 700	46 400	14,4%	3 400	28 000	12,2%	10 100	74 400	13,5%
31	Nord-Pas-de-Calais	34 800	189 100	18,4%	17 800	222 300	8,0%	52 700	411 400	12,8%
43	Franche-Comté	9 200	88 900	10,4%	5 000	26 200	19,2%	14 200	115 100	12,4%
93	Provence-Alpes-Côte d	64 200	587 300	10,9%	21 000	129 600	16,2%	85 300	716 900	11,9%
41	Lorraine	21 800	195 600	11,1%	7 400	51 200	14,5%	29 200	246 800	11,8%
21	Champagne-Ardenne	7 700	71 500	10,8%	5 800	44 300	13,0%	13 500	115 900	11,6%
83	Auvergne	10 400	99 300	10,5%	5 200	49 300	10,4%	15 600	148 600	10,5%
26	Bourgogne	10 500	128 600	8,2%	7 400	57 500	12,9%	18 000	186 100	9,6%
94	Corse	2 800	34 000	8,3%	1 200	8 500	13,6%	4 000	42 500	9,4%
11	Île-de-France	116 100	1 277 400	9,1%	11 000	108 900	10,1%	127 000	1 386 300	9,2%
Fr	TOTAL	743 800	5 037 100	14,8%	351 900	2 024 100	17,4%	1 095 800	7 061 200	15,5%

Poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé (suite)

En 1ère approche, l'IL exerce une influence relativement limitée sur le parc locatif privé de la région (suite)

13 % du parc locatif privé au 1^{er}/1/2011

Selon la base réactualisée en 2011, la région NPdC compte 52 700 logements IL sur 411 500 logements locatifs privés (y compris meublés), soit 12,8 % du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2011. Pour l'ensemble du pays, ce chiffre s'élève à 15,6 %.

La région comporte un parc locatif privé où l'IL pèse d'un poids plus léger.

Parmi ces logements, on compte :

- 34 800 logements collectifs sur 189 000, soit 18,4 % du parc locatif privé collectif (à comparer à 14,8 % à l'échelle nationale)

- 17 800 logements individuels sur 222 500 logt soit 8,0 % du parc locatif privé individuel (17,4 %).

L'IL a joué un rôle plus important en NPdC qu'en moyenne en France pour la constitution d'un parc locatif privé collectif. En revanche, on observe un phénomène inverse pour l'individuel. Ce phénomène peut s'expliquer par le poids élevé du parc individuel sur la région.

Sans la construction neuve, la part du parc locatif privé parmi les RP serait plus faible d'1/10ème

A l'échelle régionale comme nationale, on observe une érosion du parc locatif privé au profit d'autres statuts d'occupation. Toute chose égale par ailleurs, le parc locatif privé serait de 2,3 points inférieur sans la construction neuve par rapport à l'ensemble des résidences principales, soit 10 % en moins. L'effet de la construction neuve est donc relativement limité par rapport à d'autres régions françaises.

Matrice des flux sur la région Nord Pas-de-Calais

2001-2011

CGDD-SOeS Filocom, d'après DGFIP, traitement Cerema 2014

REG31			2011							
			résidences principales				vacant	résidences secondaires		disparitions
			propriétaire occupant	locatif privé	locatif HLM-SEM	autre statut		secondaires	meublés	
2001	résidences principales	propriétaire occupant	744 472	49 249	1 170	2 409	30 763	8 218	187	12 121
		locatif privé	48 032	215 560	3 877	1 881	39 548	6 357	436	16 013
		locatif HLM-SEM	5 604	11 993	256 064	351	15 778	1 013	s	7 578
		autre statut	7 389	4 945	977	14 473	5 218	1 054	45	3 468
	vacants		21 712	33 505	9 522	1 797	25 269	4 806	684	25 882
	résidences secondaires		7 918	4 361	249	353	2 800	30 407	251	2 297
	meublés		138	502	s	s	317	368	1 163	674
	logements neufs		74 581	49 208	30 230	1 395	11 910	6 841	662	
nouveaux logements		8 155	34 784	2 856	798	12 855	2 563	501		

Taux PLP	24,48%
Taux PLP sans CN	22,16%

Poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé (suite)

L'IL représente 15 % du PLP de l'aire urbaine de Lille

L'aire urbaine INSEE 1999 de Lille compte 20 000 logements IL sur 132 600, soit 15,0% de son parc locatif privé. Parmi eux figurent :

- 16 000 logements collectifs sur 96 200, soit 16,6 % du parc locatif privé collectif,
- 4 000 logements individuels sur 36 400 logements soit 10,9 % du parc locatif privé individuel.

L'IL représente une part du locatif privé légèrement plus faible par rapport au NPdC pour l'IL collectif. A contrario, l'IL représente une part un peu plus importante du parc locatif individuel sur l'AU de Lille que sur le NPdC.

L'IL représente 1/5ème du PLP des autres aires urbaines

Si on exclut l'aire urbaine de Lille, le taux IL coll. / PLP coll. s'élève à 20,3 %, ce qui paraît relativement élevé.

On observe que l'investissement locatif en logements collectifs joue un rôle particulier dans quelques aires urbaines de la région :

Investissement locatif et PLP

Les AU99 du NPdC

Sans filtre sur AREF

Base réactualisée FILOCOM2011

Taux d'IL dans le PLP		IL Coll.	IL Ind.	IL Coll. et ind.	IL Nbr Coll. Ind.	LPColl/RPColl	LPInd/RPInd	LP/RP	
31	000	Hors espace urbain	11,2%	8,2%	8,8%	1 600	48,8%	18,8%	21,5%
	004	Lille	16,6%	10,9%	15,0%	19 900	46,4%	12,9%	27,1%
	011	Douai-Lens	25,2%	3,7%	8,1%	5 200	33,5%	28,6%	29,5%
	019	Valenciennes	26,4%	4,9%	12,1%	5 000	44,6%	21,1%	25,6%
	033	Béthune	27,6%	6,1%	10,0%	3 100	39,9%	26,7%	28,4%
	034	Dunkerque	10,4%	9,6%	10,1%	1 900	30,6%	11,5%	17,8%
	052	Boulogne-sur-Mer	7,2%	11,1%	8,5%	1 100	40,8%	13,3%	24,2%
	057	Calais	16,9%	14,2%	15,6%	1 900	39,7%	15,4%	23,0%
	059	Arras	35,3%	15,8%	27,3%	3 100	40,6%	11,9%	20,5%
	065	Maubeuge	11,1%	4,3%	6,4%	600	25,3%	17,4%	19,3%
	083	Saint-Omer	18,1%	16,7%	17,2%	1 500	46,6%	16,5%	22,1%
	123	Cambrai	11,6%	6,3%	9,2%	600	55,0%	17,7%	27,9%
	124	Armentières	18,8%	8,9%	13,4%	700	43,8%	15,8%	22,4%
	194	Merville	26,9%	12,8%	17,3%	400	67,2%	15,3%	20,3%
	213	Étapes	13,6%	16,3%	15,0%	500	47,8%	18,4%	26,7%
	219	Hazebrouck	19,2%	12,2%	15,5%	400	56,0%	15,8%	23,8%
	235	Berck	27,6%	20,9%	25,0%	900	63,2%	18,4%	32,7%
	255	Aulnoye-Aymeries	23,0%	3,5%	8,2%	100	25,6%	13,3%	15,1%
	279	Bailleul	69,2%	14,2%	43,7%	700	63,2%	13,2%	23,0%
	287	Fournies	3,5%	1,9%	2,4%	30	26,5%	21,9%	23,2%
	317	Caudry	43,5%	9,8%	20,0%	400	42,0%	30,4%	33,2%
	345	Saint-Pol-sur-Ternoise	14,6%	8,8%	10,5%	100	52,9%	25,9%	30,5%
	999	Communes multipolarisées	17,9%	13,3%	13,9%	2 700	57,3%	16,0%	17,8%
NPdC			18,4%	8,0%	12,8%	52 700	42,9%	18,4%	24,9%

L'investissement locatif dans le collectif joue un rôle particulier à Bailleul, Caudry et Arras

Pour plusieurs aires urbaines, l'investissement locatif semble jouer un rôle particulier, que ce soit pour le logement collectif (Bailleul, Caudry, Arras) ou – dans une moindre mesure - pour le logement individuel (Berck, Saint-Omer, Arras).

Seules des études plus poussées ou de terrain permettraient de comprendre si l'investissement locatif a permis dans ces territoires une diversification de l'offre de logement ou si, au contraire, il a déstabilisé le marché local, en raison d'une offre surabondante.

Poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé (suite)

L'IL représente 1/5ème
du PLP des autres
aires urbaines (suite)

On peut cependant avancer quelques interprétations en fonction des études connues par ailleurs.

Pour Bailleul, il semble que la production massive de logements ait déstabilisé le marché locatif local. Les logements ont été produits en grande majorité par des « promoteurs-défiscalisateurs » tirant profit d'opportunités foncières liées en grande partie à une politique d'urbanisme mal maîtrisée.

Concernant Arras, on sait par ailleurs que l'investissement locatif a permis à l'aire urbaine, mais surtout à la commune d'Arras, de se doter d'un parc locatif privé collectif relativement important, alors que ce parc paraissait jusqu'alors limité dans cette ville².

**Une approche plus
approfondie conduit
aux mêmes
conclusions**

En seconde approche, on observe le parc locatif privé au 1^{er}/1/2011, duquel on isole les logements IL utilisés en RP locative uniquement : on ne prend plus en compte l'ensemble de l'IL, vacance, PO et RS compris. On trouve alors les chiffres suivants :

**Un taux de logements IL
LP dans le parc locatif
privé de 11 %**

Investissement locatif
Taux régional IL LP / PLP total
FILOCOM réactualisé 2011 (sans filtre sur AREF)
Situation au 1er/1/2011

REG	Régions	IL LP total	LPtotal	Taux IL LP/PLP
52	Pays de la Loire	73 112	332 720	22,0%
73	Midi-Pyrénées	80 183	367 103	21,8%
53	Bretagne	64 436	300 361	21,5%
54	Poitou-Charentes	39 322	187 228	21,0%
72	Aquitaine	80 008	408 816	19,6%
91	Languedoc-Roussillon	59 013	357 326	16,5%
24	Centre	32 524	217 189	15,0%
82	Rhône-Alpes	100 204	683 159	14,7%
42	Alsace	31 118	212 486	14,6%
25	Basse-Normandie	19 221	137 223	14,0%
23	Haute-Normandie	22 026	157 384	14,0%
22	Picardie	20 085	151 962	13,2%
74	Limousin	8 278	71 738	11,5%
31	Nord-Pas-de-Calais	46 104	404 107	11,4%
43	Franche-Comté	12 274	112 012	11,0%
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	70 892	689 690	10,3%
21	Champagne-Ardenne	11 469	112 746	10,2%
41	Lorraine	24 624	242 285	10,2%
83	Auvergne	13 552	143 391	9,5%
94	Corse	3 319	37 360	8,9%
26	Bourgogne	15 475	180 885	8,6%
11	Île-de-France	103 908	1 317 107	7,9%
Fr	France	931 147	6 824 278	13,6%

² Cf. Les logements produits dans les aires urbaines d'Arras et Béthune grâce l'investissement locatif aidé des ménages, Sylvain, GUERRINI, Isabelle MESNARD, CETE NP, DDTM62, août 2013

Poids de l'investissement locatif dans le parc locatif privé (suite)

Une approche plus approfondie conduit aux mêmes conclusions (suite)

L'analyse reste la même Le taux IL dans le PLP du NPdC baisse à peine par rapport au scénario « vocation locative maintenue » : de 12,8 % à 11,4 % du parc locatif privé au 1^{er} janvier 2011. Pour la France ce chiffre passe à 15,6 % à 13,6 %. On peut en déduire que le changement de statut d'occupation est un peu plus faible qu'ailleurs. Le reste de l'analyse précédente reste valide.

Part de l'investissement locatif dans la construction neuve

Dans ce chapitre, la production de logements IL est analysée en fonction de l'année de construction du bien (ACONS) et non de l'année de financement (AREF) car cette dernière notion n'a pas de sens pour le reste de la construction neuve et ne permettrait pas d'effectuer des comparaisons.

L'IL représente 1/5ème de la construction neuve

Des chiffres globaux se situant dans la moyenne nationale

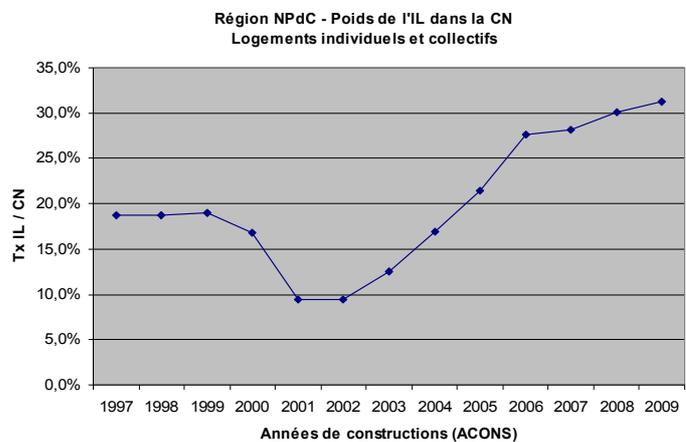
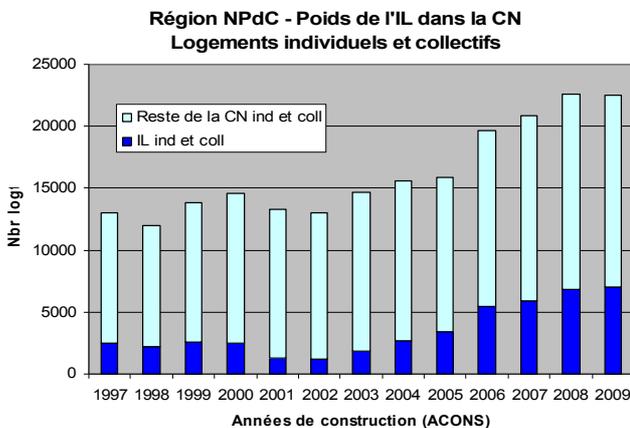
La région Nord Pas-de-Calais se situe exactement dans la moyenne nationale, car l'IL y représente 20,2 % de la production de logements sur la période de construction 1997-2008 (ACONS), contre 20,1 % pour l'ensemble du pays.

En revanche, l'IL a joué un plus grand rôle dans la production de logements collectifs : 36,7 % des logements collectifs ont été produits dans le cadre de dispositifs de défiscalisation, contre 32,1 % des logements collectifs pour l'ensemble du pays.

A l'inverse, l'IL a représenté 10,6 % de la construction de logements individuels sur la même période contre 11,2 %

Ces chiffres sont à mettre en regard de la part de logements individuels dans la production globale de logements, plus élevée dans le NpdC que dans les autres régions françaises³.

Un poids plus fort pendant les périodes de forte construction



La part des logements IL est plus importante pendant les années de forte production et dépasse 25 % de la construction neuve.

Comme à l'échelle nationale, on peut supposer que l'IL a joué un rôle procyclique pendant la période 2005-2009 qui correspond au dispositif Robien et à une forte croissance des prix du foncier et des coûts de construction.

³ La part de l'individuel parmi les logements dont les années de construction sont comprises entre 1997 et 2008 s'élève à 62,9 % pour la région NPdC contre 57,8 % pour l'ensemble du pays (FILOCOM 2011)

Part de l'investissement locatif dans la construction neuve (suite)

L'IL représente 1/5ème de la construction neuve (suite)

L'IL joue également un rôle procyclique sur la période 2001-2002 alors que la production totale est basse et que l'IL n'atteint pas les 10 %.

En revanche, on peut supposer que l'IL joue un rôle contracyclique durant la période 1997-2000, voisinant les 20% d'une production totale de logements relativement faible.

Plus d'un quart de la construction neuve sur l'aire urbaine de Lille relève de l'IL

Une part de la CN plus importante qu'à l'échelle nationale

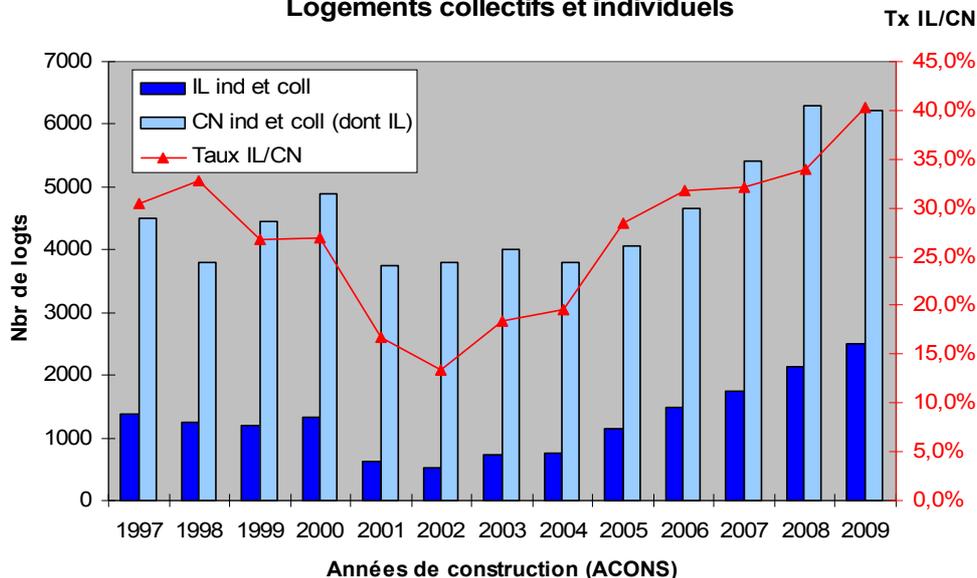
L'IL a représenté 26,7 % de la production de logements sur la période de construction 1997-2008 (ACONS), contre 20,1 % pour l'ensemble du pays.

L'IL a joué un plus grand rôle dans la production de logements collectifs : 38,4 % des logements collectifs ont été produits dans le cadre de dispositifs de défiscalisation, contre 32,1 % des logements collectifs pour l'ensemble du pays.

L'IL a représenté 12,2 % de la construction de logements individuelles sur la même période contre 11,2 % à l'échelle nationale.

Une part plus importante de la production pendant les périodes de forte construction

AU1999 de Lille - Poids de l'IL dans la CN
Logements collectifs et individuels

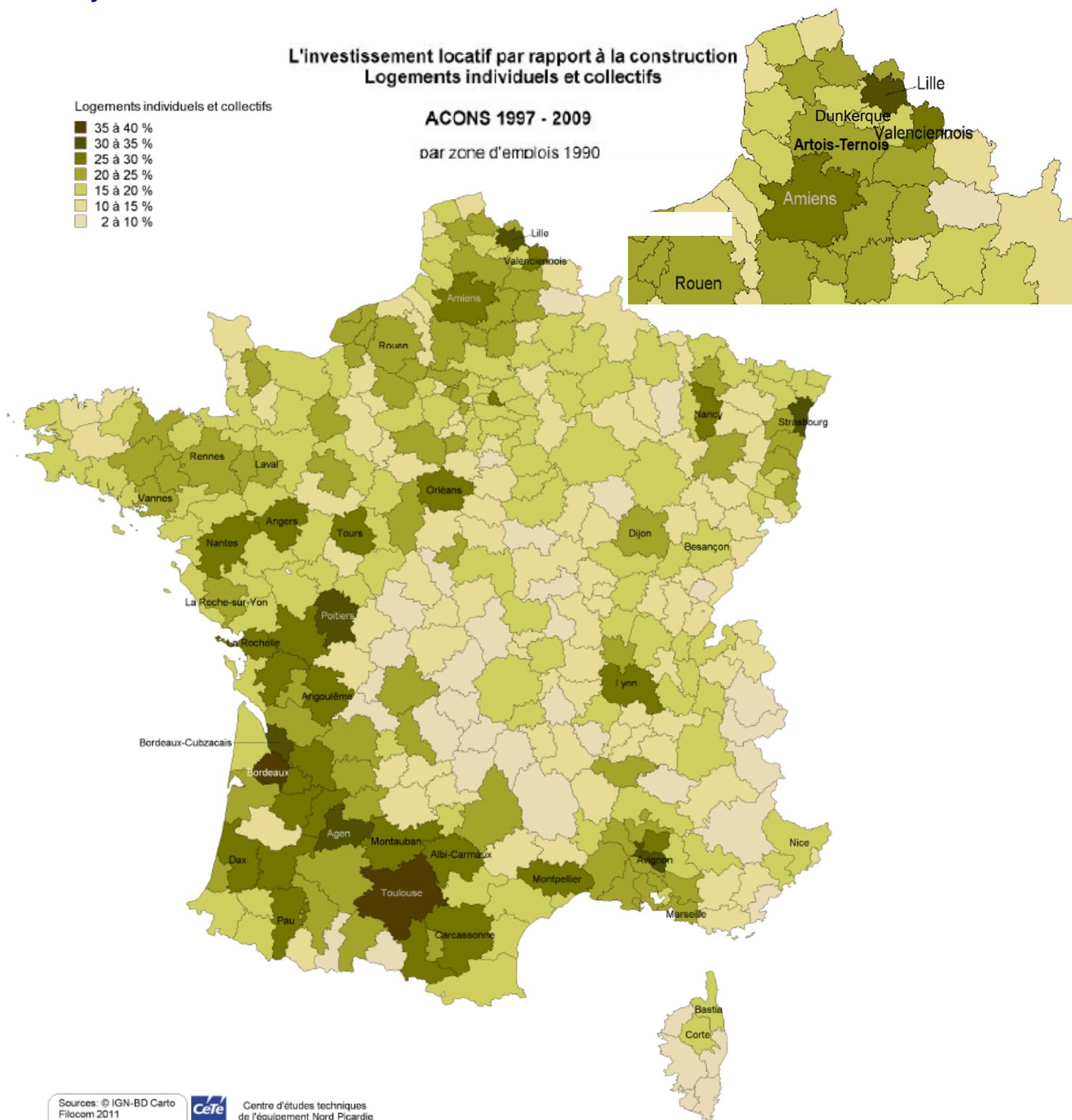


La part des logements IL est importante pendant les années de forte production.

Comme à l'échelle régionale, on peut supposer que l'IL a joué un rôle procyclique pendant la période 2007-2009 qui correspond au dispositif Robien et à une forte croissance des prix du foncier et des coûts de construction. Il a également joué un rôle important pendant la période correspondant au dispositif Périssol.

Part de l'investissement locatif dans la construction neuve (suite)

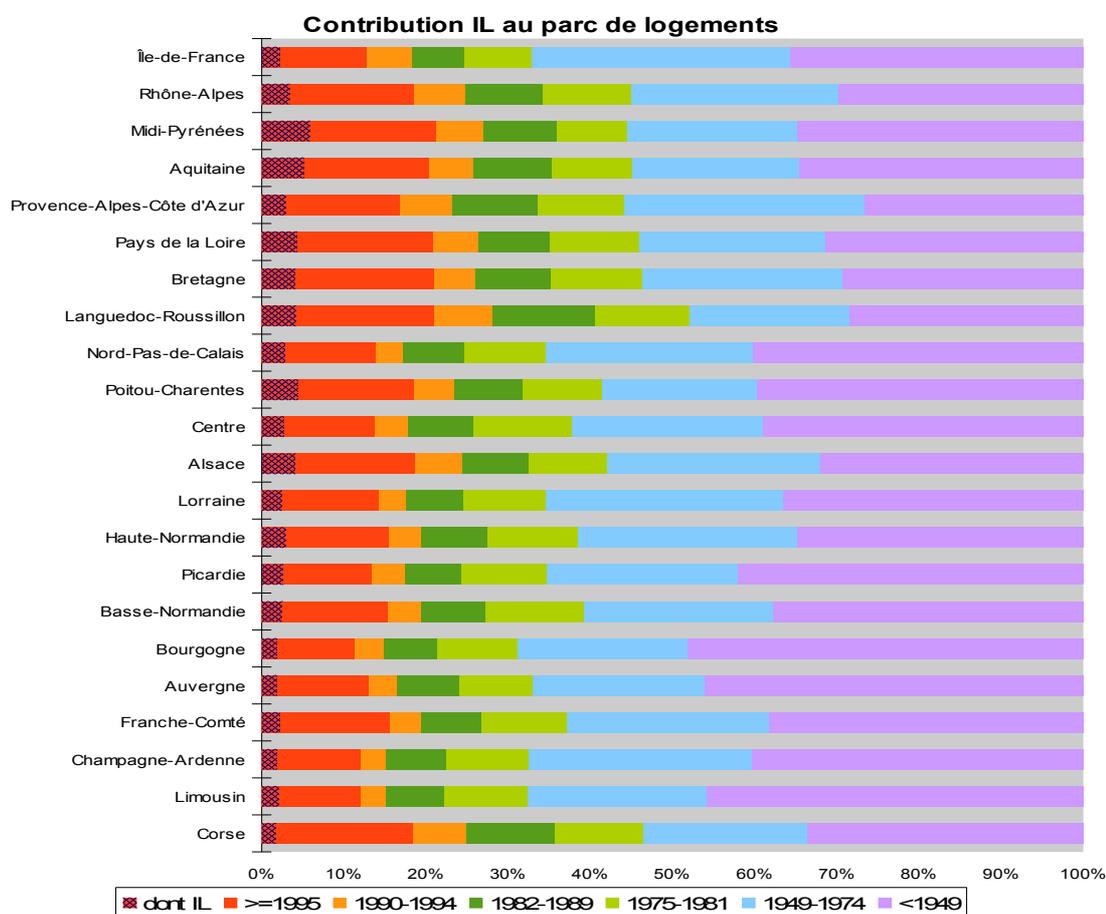
En NPdC, seules les ZE de Lille et de Valenciennes se situent au-dessus de la moyenne



Caractéristiques intrinsèques des logements

Age du parc

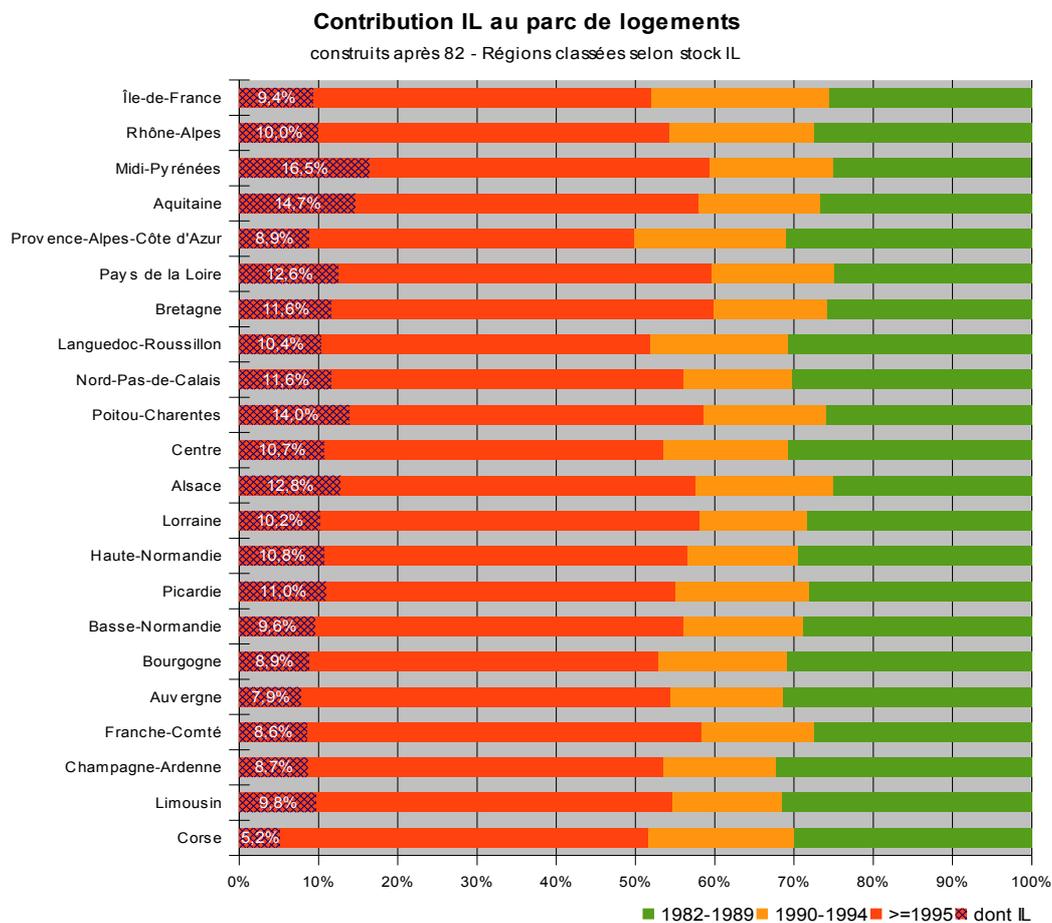
REG	Régions	Part de l'IL dans la construction >= 1995
73	Midi-Pyrénées	27,77%
72	Aquitaine	25,31%
54	Poitou-Charentes	23,94%
42	Alsace	22,24%
52	Pays de la Loire	21,07%
31	Nord-Pas-de-Calais	20,76%
24	Centre	20,06%
91	Languedoc-Roussillon	20,02%
22	Picardie	19,95%
53	Bretagne	19,44%
23	Haute-Normandie	19,03%
82	Rhône-Alpes	18,50%
11	Île-de-France	18,18%
74	Limousin	17,87%
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	17,82%
41	Lorraine	17,57%
25	Basse-Normandie	17,13%
26	Bourgogne	16,83%
21	Champagne-Ardenne	16,18%
43	Franche-Comté	14,69%
83	Auvergne	14,48%
94	Corse	10,06%
FR	France	19,96%



Le parc de logements de la région est ancien (près de 65 % a été construit avant 75). Les logements IL représentent néanmoins une part importante, plus de 20,7 %, dans la tranche de construction la plus récente (après 1995). On peut donc estimer que les dispositifs d'investissement locatif ont joué un rôle dans le renouvellement du parc de la région.

Caractéristiques intrinsèques des logements (suite)

Age du parc (suite)



Caractéristiques intrinsèques des logements (suite)

Les logements IL de la région se situent dans la moyenne française mais sont plus grands que les logements du PLP

En moyenne, des appartements de 50 m² et des maisons de 90 m²

Les logements produits en défiscalisation présentent une surface moyenne très voisine de celle observée à l'échelle nationale : 50,0 m² en collectif et 90,2 m² en individuel.

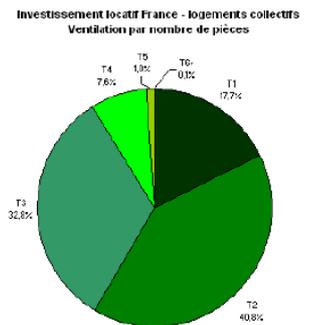
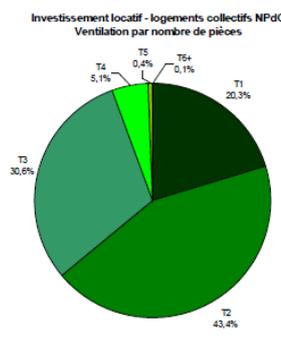
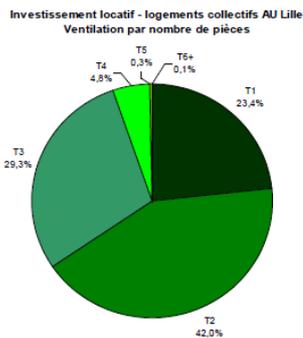
Les logements IL sont en moyenne plus grands que les logements du PLP sur la région dont la surface moyenne s'élève respectivement à 48,7 m² et 81,5 m² (46,7 m² et 84,4 m² sur l'AU de Lille).

Investissement locatif Base ré-actualisée FILOCOM 2011 France - logements collectifs AREF 1995-2008 Surfaces moyennes - Par région

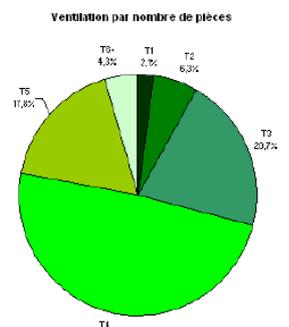
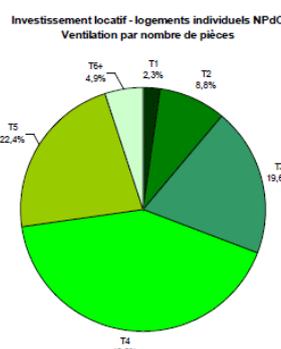
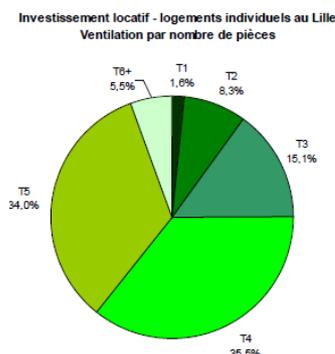
REG	SurfMoyColl	SurfMoyInd
11	48,63	96,59
21	57,73	101,85
22	50,49	87,85
23	52,14	91,31
24	49,67	91,97
25	49,81	90,90
26	54,53	93,21
31	49,99	90,23
41	61,90	105,85
42	60,58	106,66
43	61,20	98,62
52	48,39	85,68
53	50,37	93,50
54	45,78	85,80
72	51,07	85,71
73	51,07	90,61
74	50,41	89,75
82	55,42	96,06
83	49,79	92,47
91	50,41	86,81
93	50,86	87,78
94	57,83	86,31
FR	51,72	90,47

Par rapport à la production nationale, la région et l'AU de Lille ont favorisé les logements IL de taille intermédiaire

La part des logements collectifs de petite taille (T1-T2) est plus importante pour les logements IL produits en NpdC que dans le reste du pays, et plus encore sur l'AU de Lille. En revanche, la part des grands logements individuels (T5 et +) est beaucoup plus importante sur l'AU de Lille que dans la région et plus encore au regard de la production nationale, plus favorable au T4-T3. Ce pourrait être le signe d'une production de logements acquis par des ménages plus aisés sur l'AU de Lille, et/ou se plaçant dans une perspective patrimoniale plus marquée.



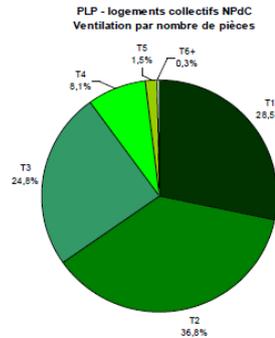
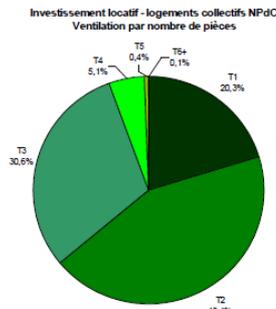
DGFIP – SOeS – DGALN - FILOCOM – Traitement CETE NP - 2013



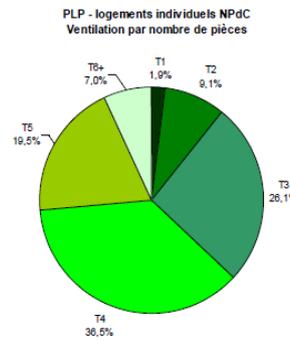
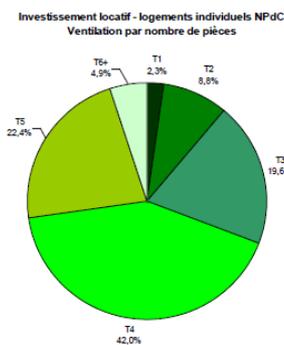
Caractéristiques intrinsèques des logements (suite)

Les logements IL de la région se situent dans la moyenne française mais sont plus grands que les logements du PLP (suite)

Par rapport au PLP, l'IL sur la région est plus favorable aux logements de taille intermédiaire



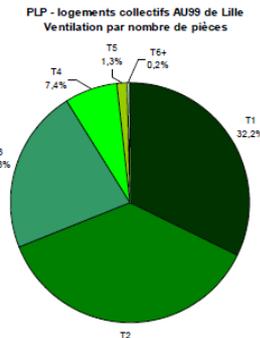
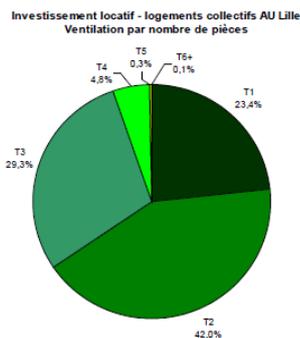
DGFIP – SOeS – DGALN - FILOCOM – Traitement CFTF NP - 2013



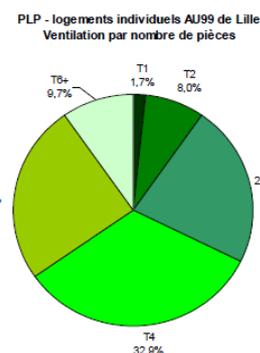
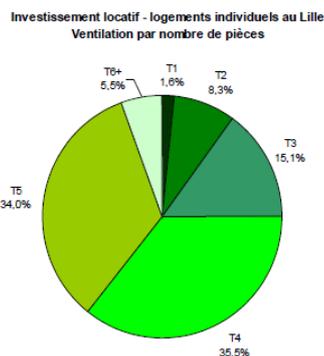
La production régionale de logements IL collectifs, centrée sur les logements de taille intermédiaire (T2-T3), permet de rééquilibrer l'offre de logement du parc locatif privé où les T1 et les T4 et + occupent une part nettement plus importante.

Le constat est le même pour le logement individuel si l'on considère que les logements de taille intermédiaire sont les T4-T5.

La situation est semblable sur l'AU de Lille



DGFIP – SOeS – DGALN - FILOCOM – Traitement CETE NP - 2013



Le constat est le même pour les logements collectifs de l'aire urbaine de Lille, même si les logements apparaissent de taille plus réduite, à la fois sur les parcs IL et locatif privé.

En revanche pour les logements individuels, on constate une forte production de T5 sur l'AU de Lille, en comparaison du parc locatif privé mais aussi du reste de la région.

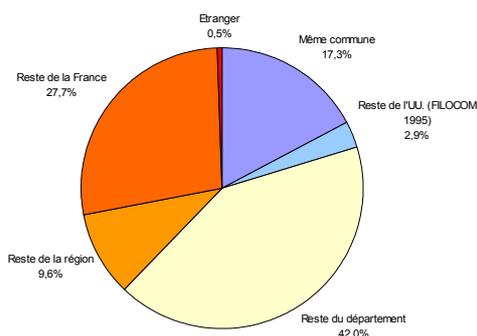
Localisation des propriétaires par rapport à leur bien : une région peu attractive

La région est peu attractive pour les investisseurs en collectif

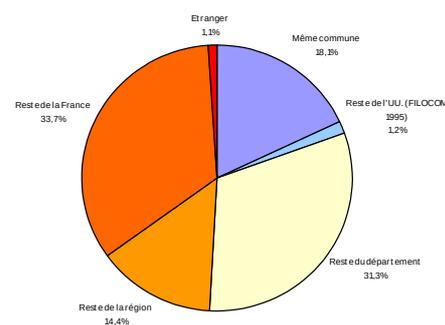
On considère dans cette partie qu'un achat local est réalisé par un acquéreur résidant l'année de l'apparition du logement dans FILOCOM dans la même commune que le bien ou dans le reste du département. Les exploitations sont réalisées à partir de la base filtrée sur les années de références (AREF 1995-2008).

62,3 % de propriétaires en collectif dans le même département que leur bien

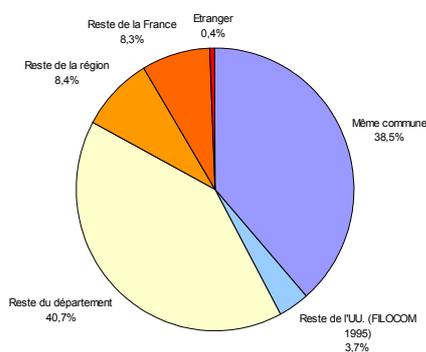
Investissement locatif NPdC - localisation des propriétaires des logements collectifs (au moment de l'achat)



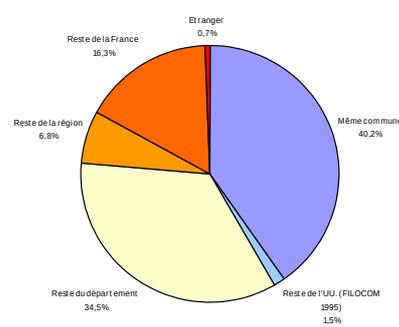
Investissement locatif France - localisation des propriétaires des logements collectifs (au moment de l'achat)



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



Investissement locatif France - localisation des propriétaires des logements individuels (au moment de l'achat)



Logements collectifs : 15ème région métropolitaine attractive pour les investisseurs IL sur 22

En collectif, 62,3 % des propriétaires résident dans le même département que leur bien (dont 17,3 % qui vivent sur la même commune). Ce constat fait du NPdC la 8ème région du point de vue de la proximité géographique des propriétaires vis-à-vis de leur bien (soit la 15ème région du point de vue de l'attractivité vis-à-vis des investisseurs éloignés), notamment après l'Alsace qui occupe la première place. À l'autre extrémité du spectre, on trouve la région Midi-Pyrénées qui a accueilli la plus grande part des investissements réalisés par des propriétaires extérieurs au département où se trouve leur bien.

Il est à noter que si nous avons choisi comme définition de l'achat local une acquisition effectuée par un propriétaire résidant dans la même région que le bien (cf. graphiques en annexe 1), la région se trouverait également en 8ème position (71,8 % d'acquéreurs régionaux).

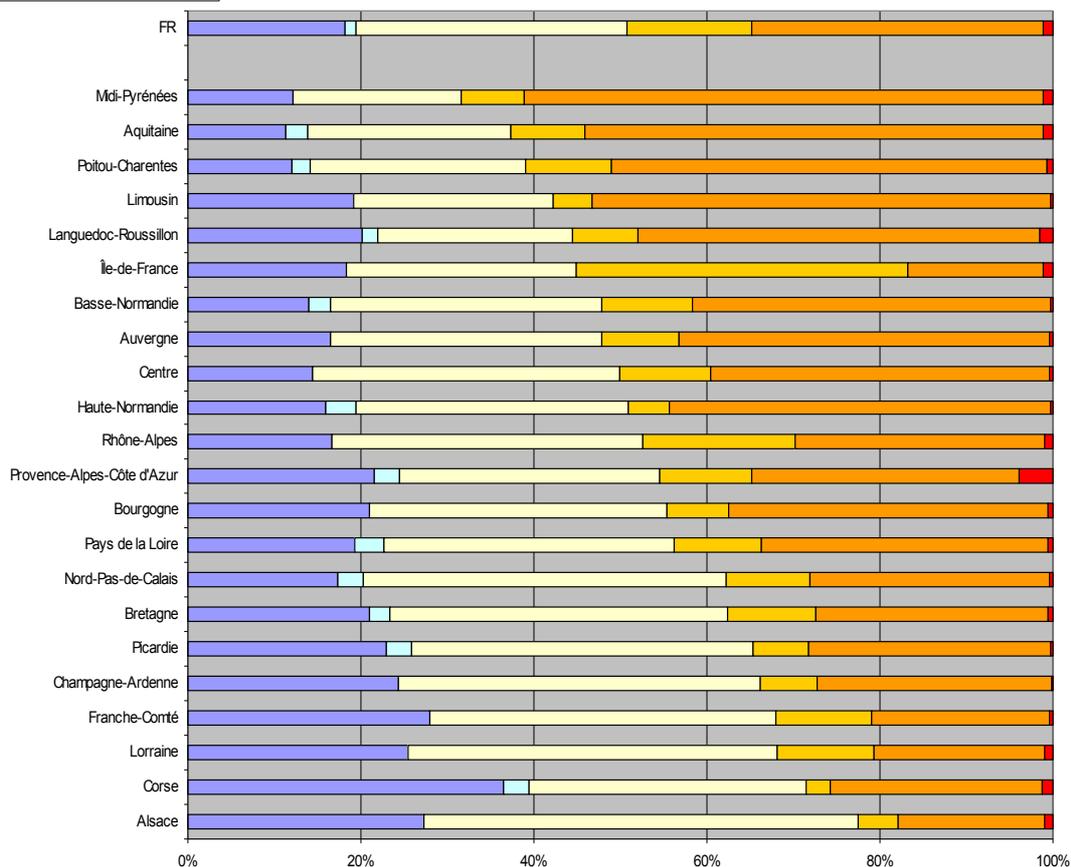
Localisation des propriétaires par rapport à leur bien : une région peu attractive (suite)

La région est peu attractive pour les investisseurs en collectif (suite)

Ces constats corroborent l'idée que la région exerce une faible attractivité vis-à-vis des acheteurs extérieurs, ce qui explique que la production ait été somme toute limitée, au regard des régions du Sud-Ouest et de l'Ouest où elle a été portée par des acquisitions extérieures. C'est, en outre, le signe d'un achat revêtant une dimension patrimoniale plus marquée dans le Nord Pas-de-Calais.



IL - Localisation des propriétaires - Logt. coll.



Localisation des propriétaires par rapport à leur bien : une région peu attractive (suite)

Une région encore moins attractive pour les investisseurs dans les logements IL individuels

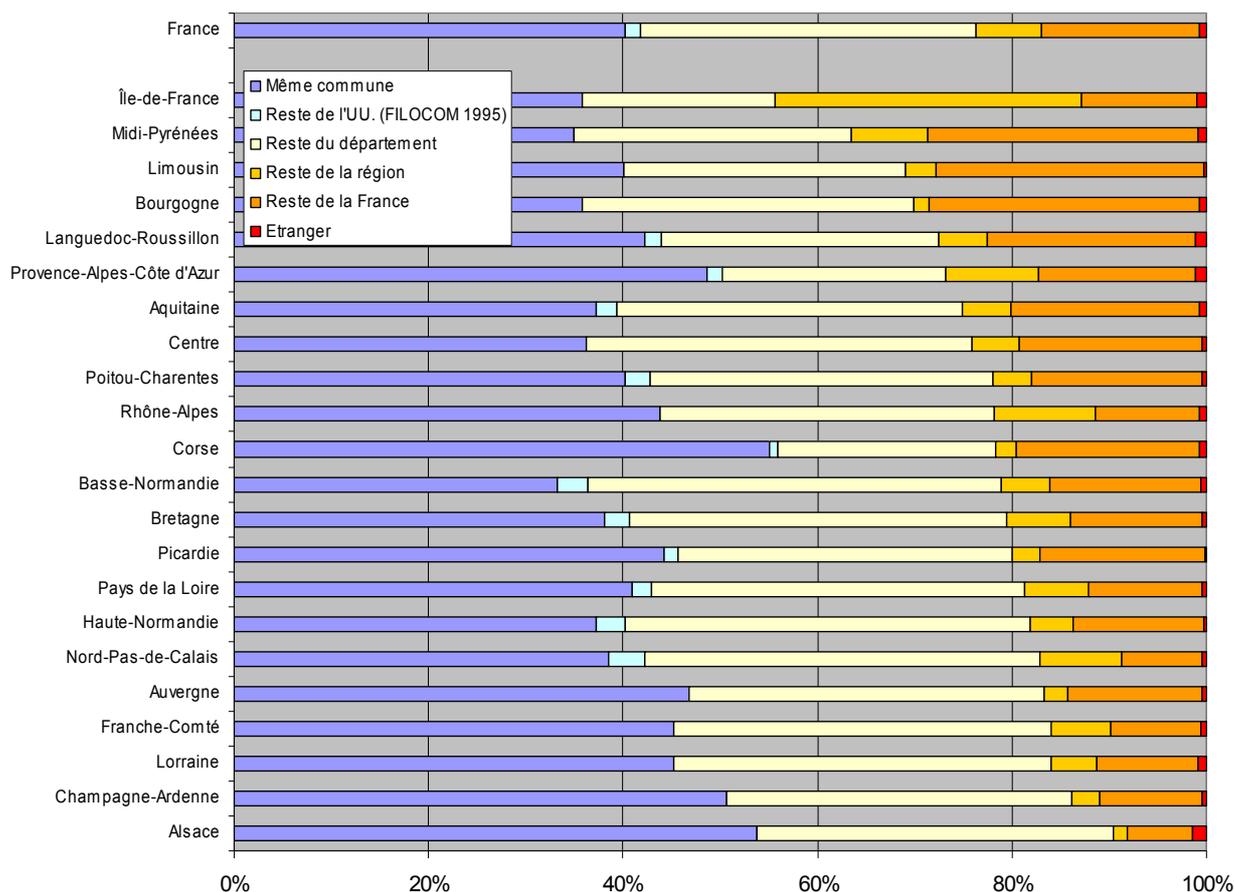
82,9 % d'acquéreurs résidant dans le même département que leur bien

L'achat de logements individuel comporte une dimension patrimoniale plus consistante que l'achat de logements collectifs, notamment parce qu'il s'inscrit souvent dans un projet de constitution d'une résidence secondaire ou dans la perspective d'y loger une fois l'âge de la retraite atteint.

On observe cependant qu'en matière de logement individuel, la région est encore moins attractive pour les investisseurs extérieurs : elle occupe la 17^{ème} place pour la part d'acquéreurs extérieurs à chacun des 2 départements, et la 21^{ème} place pour la part des investisseurs extérieurs à la région où se situe leur bien.

Il semble évident que le Nord Pas-de-Calais est moins porteur de projet en termes de RS et de retraites que les régions du Sud, de l'Ouest et du Sud-Ouest.

IL - Localisation des propriétaires - Logt. ind.



Localisation des propriétaires par rapport à leur bien : une région peu attractive (suite)

Les aires urbaines de la région se trouvent dans des situations contrastées

En collectif, des acquisitions plus locales pour Lille et Valenciennes que pour Douai-Lens

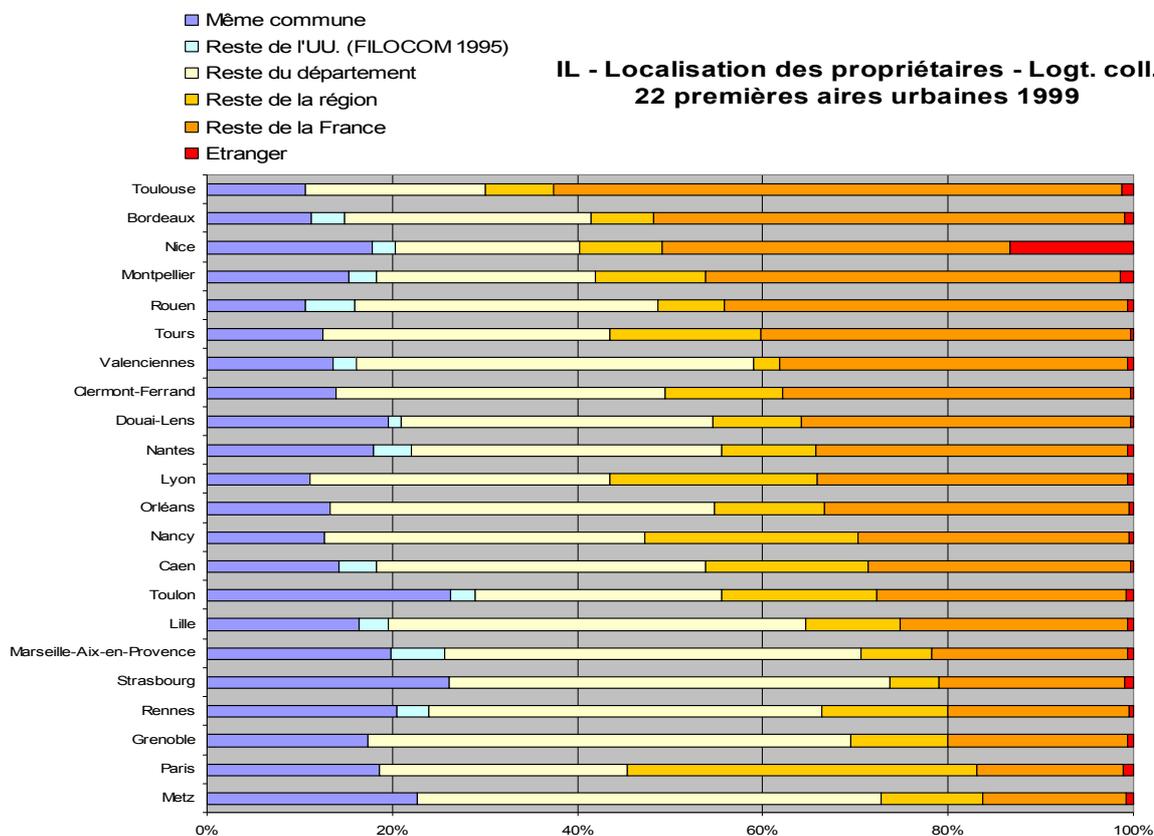
On a retenu dans cette partie les 22 aires urbaines les plus importantes du point de vue de leur population en 2007. Parmi elles, figurent 3 aires urbaines situées dans la région Nord Pas-de-Calais : Lille, Douai-Lens et Valenciennes.

Compte tenu de la compacité de la région NPdC, on a considéré qu'un achat local est un achat réalisé par un acquéreur résidant dans la région où se situe son bien. Les diagrammes présentant les AU classées selon une notion départementale de la proximité sont situés en annexe.

Du point de vue de la localisation des propriétaires, la situation des aires urbaines Lille et de Valenciennes sont assez proches : elles occupent la respectivement la 17ème et 16ème places en termes d'attractivité vis-à-vis des acquéreurs de logements collectifs extérieurs au département.

Si l'on retient une définition régionale pour un achat local, Douai-Lens et Valenciennes se trouvent alors dans une situation comparable (respectivement en 9ème et 7ème position), avec une attractivité bien supérieure à celle de Lille, dont l'AU se situe en 16ème position.

Contrairement au résultat intuitif attendu, on observe donc que les acquisitions de logements collectifs à Valenciennes et plus encore à Douai-Lens sont plus locales que ce que l'on peut observer sur l'AU de Lille, et ce, qu'on retienne une définition départementale ou régionale de l'achat local. Si l'on retient une définition communale, l'AU de Lille occupe alors une place intermédiaire (16,4 % d'acquéreurs résidant sur la même commune que leur bien) : entre Douai-Lens (19,5%) et Valenciennes (13,6%).

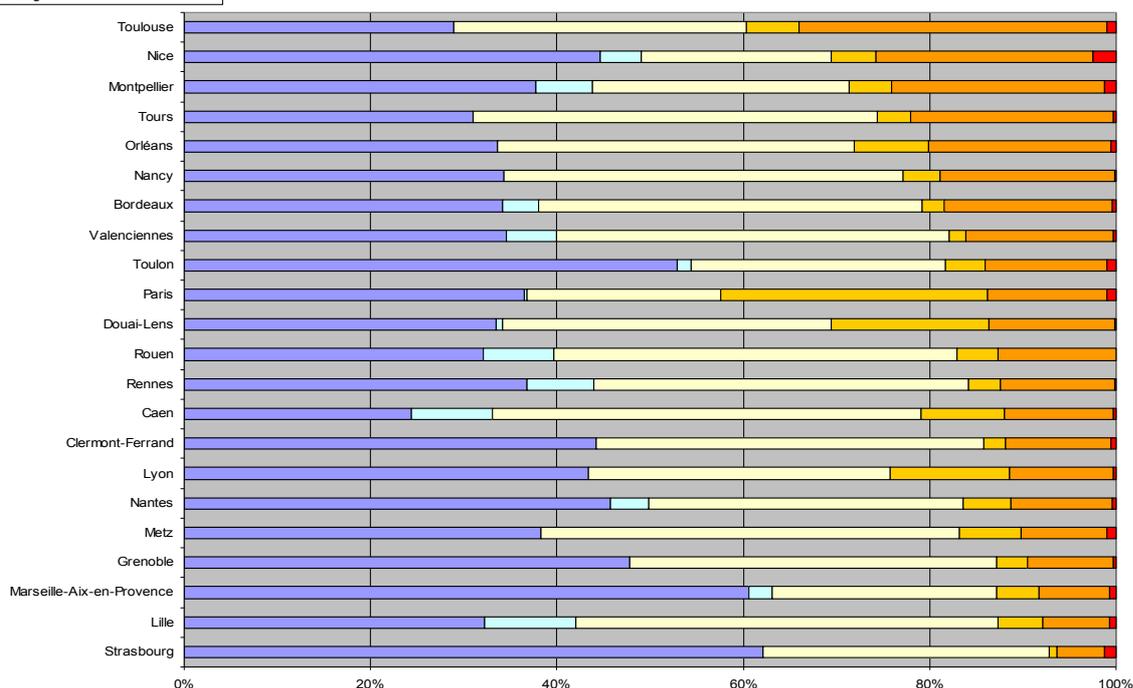


Localisation des propriétaires par rapport à leur bien : une région peu attractive (suite)

Les aires urbaines de la région se trouvent dans des situations contrastées (suite)



IL - Localisation des propriétaires - Logt. ind. 22 premières aires urbaines



Même constat pour l'individuel En retenant une définition départementale, l'AU de Lille est la ville la moins attractive pour les investisseurs extérieurs (21ème place), juste avant Strasbourg, et bien loin de Valenciennes (13ème place) et encore davantage de Douai-Lens, qui se situe à la 4ème place.

Si on retient une définition régionale de l'achat local, l'AU de Lille se situe toujours en avant-dernière place (92,2 % d'achat par des résidant de la région), loin derrière Douai-Lens (11ème place, 86,4 % d'acheteurs régionaux) et plus encore de Valenciennes (8ème place, 83,9 % d'acheteurs régionaux).

Localisation des propriétaires par rapport à leur bien : une région peu attractive (suite)

Les aires urbaines de la région se trouvent dans des situations contrastées (suite)

Hypothèses d'explication

Plusieurs raisons peuvent concourir à expliquer cette différence entre les 3 AU et en particulier à l'attractivité moindre de l'AU de Lille par rapport aux deux autres AU de la région qui figurent dans le classement des 22 premières AU françaises.

La principale réside sans doute dans le phasage de production de ces aires urbaines : 41,4 % de la production IL a été financée entre 1995 et 2000 dans l'AU de Lille contre 14,8 % dans l'AU de Douais-Lens et 18,5 % dans l'AU de Valenciennes.

L'essentiel de la production de ces deux dernières AU s'est faite durant la période où les promoteurs - défiscalisateurs connaissaient une production particulièrement massive. Or leur spécialité était de vendre des logements éloignés du lieu de résidence des acheteurs, afin que ceux-ci ne puissent connaître l'implantation précise des logements ou récupérer la gestion de ces logements en cas de difficulté.

Le développement de l'IL sur Valenciennes et Douais-Lens est plus tardif et correspond à une période où le foncier était devenu trop cher à Lille pour que la production continue à y être massive (cf. étude du CETE NP et de Ville et Habitat relative à l'aire urbaine de Lille).

L'agglomération de Valenciennes a également connu un dynamisme économique lié à l'installation d'entreprises industrielles (TOYOTA, BOMBARDIER), ainsi que le développement de son pôle universitaire, qui peut en partie expliquer l'attractivité de cette agglomération vis-à-vis des investisseurs.

En outre, l'aire urbaine de Lille présente une population plus aisée, susceptible d'acquérir des biens à proximité de leur domicile.

Ces ménages ont pu également être mieux renseignés et acheter des biens à une période où les projets étaient mieux placés et les dispositifs mobilisés plus rentables (essentiellement le dispositif Périssol).

Revente des logements

1/4 des logements financés entre 1995 et 2011 ont été revendus

La région se situe dans la moyenne nationale

Les logements revendus représentent sur la période de financement AREF 95-2008 :

- 8,8 % du parc IL collectif (Fr : 9,7%)
- 5,2 % du parc IL individuel (Fr : 6,3%)

Concernant les logements pour lesquels il est très probable que la période des 9 ans soit écoulée, c'est-à-dire sur AREF 95-2001, les logements revendus représentent :

- 25,5 % du parc IL collectif (Fr : 24,7 %)
- 18,4 % du parc IL individuel (Fr : 18,8 %)

Les maisons présentent, en Nord Pas-de-Calais comme ailleurs une dimension patrimoniale plus marquée que les appartements, et sont donc moins revendus.

Le Nord Pas-de-Calais se situe légèrement au-dessus de la moyenne française pour les logements collectifs et au même niveau pour les logements individuels.

Investissement locatif

Base réactualisée FILOCOM 2011, non filtrée AREF

Logements revendus

Logements collectifs et individuels

AREF 1995-2001

CGDD-SOeS d'après DGFIP, traitements Cerema 2014

Logement collectifs

REG		IL revendus	IL 1995-2001	% revente
25	Basse-Normandie	1 003	3 194	31,4%
24	Centre	2 512	8 976	28,0%
23	Haute-Normandie	1 281	4 676	27,4%
73	Midi-Pyrénées	6 568	24 202	27,1%
52	Pays de la Loire	4 379	16 733	26,2%
26	Bourgogne	1 074	4 110	26,1%
54	Poitou-Charentes	1 756	6 760	26,0%
31	Nord-Pas-de-Calais	2 812	11 012	25,5%
53	Bretagne	3 596	14 133	25,4%
11	Île-de-France	12 852	51 293	25,1%
91	Languedoc-Roussillon	3 865	15 476	25,0%
42	Alsace	3 875	15 667	24,7%
83	Auvergne	762	3 100	24,6%
22	Picardie	1 168	4 845	24,1%
72	Aquitaine	4 076	17 132	23,8%
43	Franche-Comté	789	3 376	23,4%
21	Champagne-Ardenne	680	2 948	23,1%
82	Rhône-Alpes	7 186	32 217	22,3%
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	4 634	21 232	21,8%
74	Limousin	465	2 172	21,4%
41	Lorraine	1 728	8 248	21,0%
94	Corse	72	674	10,7%
Total	France	67 133	272 176	24,7%

Logements individuels

REG		IL revendus	IL 1995-2001	% revente
11	Île-de-France	979	3 737	26,2%
73	Midi-Pyrénées	2 097	9 985	21,0%
23	Haute-Normandie	513	2 495	20,6%
26	Bourgogne	390	1 922	20,3%
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	1 575	7 800	20,2%
43	Franche-Comté	306	1 538	19,9%
54	Poitou-Charentes	1 778	9 028	19,7%
82	Rhône-Alpes	1 411	7 178	19,7%
24	Centre	899	4 662	19,3%
91	Languedoc-Roussillon	1 627	8 506	19,1%
42	Alsace	387	2 089	18,5%
31	Nord-Pas-de-Calais	840	4 566	18,4%
22	Picardie	447	2 474	18,1%
25	Basse-Normandie	582	3 288	17,7%
21	Champagne-Ardenne	296	1 678	17,6%
53	Bretagne	1 750	10 102	17,3%
72	Aquitaine	1 801	10 656	16,9%
83	Auvergne	287	1 737	16,5%
52	Pays de la Loire	2 273	13 772	16,5%
41	Lorraine	377	2 311	16,3%
74	Limousin	154	1 021	15,1%
94	Corse	36	282	12,8%
Total	France	20 805	110 827	18,8%

Revente des logements (suite)

1/4 des logements financés entre 1995 et 2011 ont été revendus (suite)

L'aire urbaine de Lille est moins concernée par la revente que les aires urbaines de même taille

Concernant les logements pour lesquels il est très probable que la période de 9 ans est écoulée, c'est-à-dire sur AREF 95-2001, les logements revendus sur l'aire urbaine de Lille (INSEE 1999) représentent :

- 26,6 % du parc IL collectif (Fr : 24,6 %)
- 20,1 % du parc IL individuel (Fr : 18,2 %)

Les maisons présentent, sur l'AU de Lille comme ailleurs une dimension patrimoniale plus marquée que les appartements, et sont donc moins revendus.

Même si les chiffres sont inférieurs aux moyennes nationales, les logements IL ont été nettement moins revendus sur l'aire urbaine de Lille que dans les aires urbaines de même taille.

Ce constat confirme la dimension plus patrimoniale des logements collectifs acquis par des investisseurs à Lille.

Investissement locatif Logements revendus Base réactualisée FILOCOM 2011 Par TAU 99

CGDD-SOeS, d'après DGFIP, traitements Cerema 2014

Taux de revente - Logements IL collectifs et individuels

TAU1999	Collectif 1995-2001	Individuel 1995-2001
00 Communes hors aire urbaine	16,2%	15,2%
01 AU < 15 000 hab.	21,1%	14,0%
02 AU 15 000 - 20 000 hab.	19,3%	14,8%
03 AU 20 000 - 25 000 hab.	24,6%	16,5%
04 AU 25 000 - 35 000 hab.	19,1%	17,2%
05 AU 35 000 - 50 000 hab.	20,1%	17,7%
06 AU 50 000 - 100 000 hab.	21,9%	16,5%
07 AU 100 000 - 200 000 hab.	22,7%	19,3%
08 AU 200 000 - 500 000 hab.	26,6%	20,1%
09 AU 500 000 - 10 M. hab.	31,1%	22,0%
10 AU de Paris	29,8%	25,7%
France	24,6%	18,2%

Les « programmes en investissement locatif »

Définition des « programmes IL »

Il s'agit des copropriétés collectives (ou mixte collectif / individuel) pour lesquelles au moins 80 % des logements sont des logements relevant potentiellement de l'investissement locatif défiscalisé des ménages.

Il s'agit donc de copropriétés dont on peut penser qu'elles ont été conçues à l'intention principalement des investisseurs.

Les logements produits par les « promoteurs-défiscalisateurs »⁴ sont donc le cœur de cycle de cette catégorisation. On peut penser que ces copropriétés présentent des risques de fragilité en termes d'investissement dans la vie locale et la vie des copropriétés.

Ces programmes peuvent inclure une part de logements construits sous la forme de résidences constitués uniquement de petits logements, destinées par exemple aux étudiants.

La région est proche de la moyenne nationale

La région NPdC totalise 269 programmes rassemblant 10 592 logements, dont 9 315 logements IL. La taille moyenne de ces copropriétés est donc de 39 logements (Fr : 32 logements). 24 copropriétés comptent plus de 100 logements, 2 plus de 200 logements (273 logements, à Valenciennes et 255 logements, à Bailleul).

La région rassemble 5,0 % des logements IL des programmes IL du pays, pour 6,5% de la population 2007. Les programmes IL y sont donc plutôt sous-représentés au regard de la population. Ce constat confirme que la région n'a pas été une terre d'élection des promoteurs spécialisés dans la production de logements IL (les « promoteurs défiscalisateurs»). En ce qui concerne le poids des programmes au sein de la construction de logements IL collectifs, la région se situe un peu au-dessus de la moyenne nationale, ce qui s'explique par la faiblesse de la construction de logements – et de logements collectifs, par rapport à la moyenne française.

Investissement locatif régional

Poids des programmes IL dans la production de logt IL collectifs

Base réactualisée avec FILOCOM 2011

Sans filtre sur AREF (toute la base sans filtre)

CGDD-SOeS, FILOCOM, d'après DGFIP, traitements Cerema 2014

REG	Région	Logt IL des programmes IL	Ensemble des logt IL collectifs	%progr/Ilcoll
54	Poitou-Charentes	7 377	17 529	42,1%
73	Midi-Pyrénées	27 195	67 896	40,1%
83	Auvergne	4 109	10 445	39,3%
23	Haute-Normandie	5 968	16 110	37,0%
72	Aquitaine	19 662	57 357	34,3%
74	Limousin	2 248	6 660	33,8%
52	Pays de la Loire	13 254	42 948	30,9%
24	Centre	6 541	21 791	30,0%
31	Nord-Pas-de-Calais	9 315	34 814	26,8%
91	Languedoc-Roussillon	11 718	45 156	26,0%
82	Rhône-Alpes	22 128	92 515	23,9%
25	Basse-Normandie	2 180	9 780	22,3%
21	Champagne-Ardenne	1 687	7 698	21,9%
26	Bourgogne	2 227	10 511	21,2%
22	Picardie	2 907	14 076	20,7%
41	Lorraine	4 386	21 765	20,2%
53	Bretagne	8 261	42 554	19,4%
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	10 550	64 243	16,4%
42	Alsace	5 069	31 913	15,9%
43	Franche-Comté	1 356	9 202	14,7%
11	Île-de-France	16 419	116 056	14,1%
94	Corse	41	2 827	1,5%
Total	France	184 598	743 846	24,8%

⁴ VERGRIETE, 2013

Les « programmes en investissement locatif » (suite)

L'aire urbaine de Lille moins concernée que les AU de même taille

L'aire urbaine de Lille (INSEE 1999) totalise 132 programmes, c'est-à-dire la moitié des programmes de la région. Ces ensembles rassemblent 4 367 logements, dont 3 868 logements IL (41 % des logements IL des programmes IL de la région). La taille moyenne de ces copropriétés est donc de 33 logements (Fr : 32 logements), se situant sur une taille de copropriété nettement inférieure à ce qu'on observe à l'échelle régionale. On observe cependant 11 copropriétés dépassant les 100 logements (max : 163).

Le poids des programmes IL dans la construction de logements collectifs IL s'élève à 26,5 %, ce qui est sensiblement inférieur au poids constaté dans les aires urbaines de même taille (cf. tableau ci-dessous, TAU 09).

Investissement locatif Programmes IL et logt IL collectifs

TAU1999

Réactualisé FILOCOM 2011

CGDD-SOeS, FILOCOM, d'après DGFIP, traitements Cerema 2014

Base non filtrée sur AREF

	Logt IL des programmes IL	Ensemble des logt IL collectifs	%progr/locoil
00 Communes hors aire urbaine	9 662	65 932	14,7%
01 Aire urbaine de moins de 15 000 habitants	1 745	7 342	23,8%
02 Aire urbaine de 15 000 à 19 999 habitants	2 519	11 137	22,6%
03 Aire urbaine de 20 000 à 24 999 habitants	1 211	6 371	19,0%
04 Aire urbaine de 25 000 à 34 999 habitants	2 967	14 194	20,9%
05 Aire urbaine de 35 000 à 49 999 habitants	5 727	22 306	25,7%
06 Aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	15 892	57 557	27,6%
07 Aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	14 491	60 704	23,9%
08 Aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants	43 476	141 337	30,8%
09 Aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants	70 389	239 458	29,4%
10 Aire urbaine de Paris	16 519	117 469	14,1%
	184 598	743 807	24,8%

Les modes d'occupation et statuts

Globalement la région est peu différente des autres

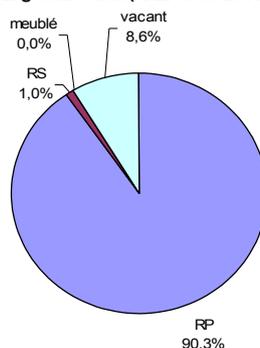
On travaille sur la base non filtrée sur AREF, car seul les taux nous intéressent et la comparaison avec le reste du parc sera mieux fondée de cette manière.

Logements individuels et collectifs

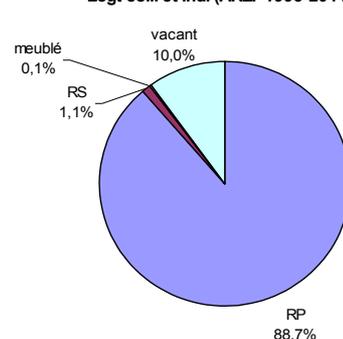
La vacance dans ce paragraphe est la vacance totale constatée au 1^{er}/1/2011.

Elle est un peu moins importante que celle constatée à l'échelle nationale pour l'IL.

Nord Pas-de-Calais - Modes d'occupation Logt coll. et ind. (AREF 1993-2011)



IL France - Modes d'occupation Logt coll. et ind. (AREF 1993-2011)



La vacance des logements IL de la région n'est pas préoccupante au regard des autres régions

Méthodologie

On prend la vacance d'un parc un peu ancien pour éviter de compter la vacance de 1ère occupation. En revanche, on ne filtre pas sur AREF (pour pouvoir effectuer des comparaisons avec le PLP).

On choisit de ne prendre que les logements livrés avant 2007 (ACONS<2007), afin que la vacance de longue durée (>2 ans) conserve un sens. Le taux de vacance apparaît donc comme plus élevés (en raison de l'attrait qu'exerce le neuf, en dehors de la vacance de 1ère occupation).

À noter que la vacance est sur-estimée dans FILOCOM (en raison de stratégies d'évitement fiscal mises en œuvre par les locataires). Les taux sont donc à prendre en compte par comparaison.

On compare la vacance des logements du parc IL (qui sont toujours dans la base = qui n'ont pas changé d'affectation) au 1er/1/2011 à la vacance du parc privé à la même date (la notion de parc locatif privé vacant n'a pas de sens).

Le parc privé s'entend ici comme celui appartenant aux ménages personnes physiques, à la catégorie « autre personne morale » (+ copro, associés, SNCF). Toutes les collectivités sont exclues (État, régions, départements, commune...), ainsi que les HLM et les SEM.

Dans Filocom, la vacance n'est disponible qu'en nombre d'années.

Les modes d'occupation et statuts (suite)

La vacance des logements IL de la région n'est pas préoccupante au regard des autres régions (suite)

Une analyse complexe On compare les logements IL aux logements récents privés, car les logements récents exercent le plus souvent une attraction sur les locataires plus forte que les logements anciens ; si on comparait l'IL à l'ensemble du parc privé, y compris le parc privé ancien l'analyse s'en trouverait faussée.

L'analyse demeure cependant compliquée, car le parc IL a une vocation locative marquée, tandis qu'environ la moitié du parc privé est à destination de la propriété occupante, qui ne connaît pas structurellement la même durée d'occupation.

On s'intéresse particulièrement à la vacance de plus d'un an, car la vacance de moins d'un an englobe la vacance de rotation. Or on sait que l'IL connaît souvent un taux de rotation élevé, qui peut brouiller l'analyse. La vacance de plus d'un an sanctionne bien l'inadaptation des logements au marché (ou leur obsolescence, qui a peu de chance d'advenir sur les logements récents).

Investissement locatif

Vacance par région hors neuf (ACONS <1997)

IL hors neuf comparé au PP récent (ACONS 1993 - 2006)

FILOCOM ré-actualisé 2011

REG	Logements collectifs				Logements individuels				
	IL ACONS<2007		Reste du PP récent		IL ACONS<2007		Reste du PP récent		
	Vac >= 1 an	Durée moy	Vac >= 1 an	Durée moy	Vac >= 1 an	Durée moy	Vac >= 1 an	Durée moy	
11	Ile-de-France	3,9%	0,62	2,8%	0,86	5,5%	1,65	0,6%	0,89
21	Champagne-Ardenne	5,6%	0,83	5,3%	1,11	4,8%	1,82	0,7%	1,33
22	Picardie	6,0%	0,80	6,0%	1,02	4,7%	1,64	0,7%	1,27
23	Haute-Normandie	3,8%	0,59	4,8%	0,93	2,9%	1,40	0,5%	0,91
24	Centre	4,4%	0,75	5,7%	0,99	2,5%	1,26	0,6%	1,21
25	Basse-Normandie	4,7%	1,13	4,2%	1,19	3,5%	1,56	0,8%	1,27
26	Bourgogne	4,4%	1,18	4,6%	1,69	5,3%	2,02	0,8%	1,25
31	Nord-Pas-de-Calais	3,6%	0,64	4,4%	1,04	3,9%	1,58	0,6%	1,05
41	Lorraine	5,5%	0,91	5,4%	1,17	5,9%	2,63	0,7%	1,32
42	Alsace	4,4%	0,74	3,8%	1,05	5,6%	2,44	0,7%	1,28
43	Franche-Comté	5,5%	1,67	5,1%	1,58	4,6%	2,81	0,6%	1,20
52	Pays de la Loire	2,7%	0,69	3,0%	1,09	1,3%	0,77	0,3%	0,65
53	Bretagne	3,4%	0,61	3,6%	1,01	2,4%	1,12	0,5%	0,87
54	Poitou-Charentes	4,5%	0,97	5,0%	1,11	2,2%	1,00	0,8%	1,11
72	Aquitaine	4,3%	0,69	3,3%	0,86	4,5%	1,51	1,1%	1,29
73	Midi-Pyrénées	3,7%	0,55	4,8%	1,12	4,3%	1,53	0,9%	1,54
74	Limousin	6,0%	1,16	6,3%	1,33	6,4%	2,45	0,8%	1,64
82	Rhône-Alpes	3,6%	0,85	3,0%	1,19	6,0%	2,08	0,7%	1,15
83	Auvergne	3,5%	1,04	5,7%	1,54	6,6%	3,13	0,8%	1,79
91	Languedoc-Roussillon	4,7%	0,81	4,2%	0,98	4,7%	1,56	1,0%	1,06
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	5,1%	0,94	3,2%	0,99	5,1%	1,53	1,0%	1,02
94	Corse	5,9%	1,30	3,0%	1,29	12,5%	2,95	1,3%	1,19
Total	France	4,1%	0,76	3,6%	1,05	3,8%	1,59	0,7%	1,14

NB : la durée de la vacance est calculée en années et inclut la vacance < 1an

Les modes d'occupation et statuts (suite)

La vacance des logements IL de la région n'est pas préoccupante au regard des autres régions (suite)

La vacance des logements IL à l'échelle régionale n'est pas préoccupante par rapport aux autres régions

En matière de vacance, il demeure difficile de comparer le PLP et le parc IL. Nous examinerons donc la situation de la région en matière d'IL à l'aune des moyennes nationales pour ces mêmes produits.

La région Nord Pas-de-Calais ne présente pas, par rapport aux autres régions, un taux de vacance structurel particulièrement élevé pour ses logements IL : il est moins élevé que la moyenne nationale en collectif et proche de la moyenne pour l'individuel.

Par ailleurs, la durée de la vacance (incluant la vacance < 1 an) est sensiblement plus courte pour le logement collectif de la région qu'à l'échelle nationale, ce qui peut être lié à une rotation plus élevée. Pour le logement individuel, cette durée est très proche de la durée moyenne nationale.

Dans la région, le taux de rotation est relativement élevé et les durées d'occupation sont courtes

Les analyses sont conduites dans ce paragraphe sur le parc des RP et en fonction des statuts d'occupation.

Methodologie

On examine les logements occupés depuis moins d'un an, que l'on compare à l'ensemble des logements occupés.

On réalise cette analyse pour l'IL, puis pour l'ensemble des logements du parc privé locatif, qui constitue le parc de référence. Par les logements du parc privé on entend ceux appartenant pour l'essentiel aux ménages et à la catégorie « autres personnes morales ».

On étudie la rotation d'un parc un peu ancien pour éviter de compter la rotation de 1ère occupation.

On choisit de ne prendre que les logements livrés avant 2009 (ACONS < 2010).

En raison du format des données dans FILOCOM, on compte la durée d'occupation en nombre d'années (et non en mois ou en jours).

Les modes d'occupation et statuts (suite)

Dans la région, le taux de rotation est relativement élevé et les durées d'occupation sont courtes (suite)

Pour le collectif, la région présente un taux de rotation élevé par rapport aux logements IL du reste du pays

La région connaît un taux de rotation relativement élevé pour les logements IL collectifs, en comparaison des autres régions, alors qu'elle est dans la moyenne nationale pour les logements individuels. De la même manière la durée d'occupation pour les logements collectifs est faible et moyenne pour le logement individuel.

Investissement locatif
Durées d'occupation
Régions
Logts dont ACONS<2009

Logements IL locatifs		Logt collectifs		Logement individuels	
REG	Régions	Tx rotation	DuréeMoyenne	Tx rotation	DuréeMoyenne
54	Poitou-Charentes	41,73%	1,48	28,08%	2,28
83	Auvergne	40,28%	1,51	26,32%	2,45
53	Bretagne	38,72%	1,63	29,23%	2,13
31	Nord-Pas-de-Calais	38,37%	1,60	26,16%	2,39
52	Pays de la Loire	38,05%	1,72	28,88%	2,23
74	Limousin	37,97%	1,69	29,41%	2,16
24	Centre	37,25%	1,65	27,09%	2,31
22	Picardie	36,65%	1,67	27,41%	2,24
21	Champagne-Ardenne	36,39%	1,77	24,98%	2,38
43	Franche-Comté	36,13%	1,79	26,18%	2,34
25	Basse-Normandie	35,95%	1,83	26,18%	2,35
91	Languedoc-Roussillon	35,89%	1,76	26,90%	2,52
26	Bourgogne	35,88%	1,81	28,29%	2,19
73	Midi-Pyrénées	35,43%	1,74	27,84%	2,29
82	Rhône-Alpes	35,03%	1,88	26,65%	2,39
41	Lorraine	34,89%	1,92	23,30%	2,71
72	Aquitaine	34,10%	1,80	27,69%	2,33
23	Haute-Normandie	32,86%	1,84	24,45%	2,50
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	32,70%	2,11	25,05%	2,78
42	Alsace	30,47%	2,28	21,12%	2,96
94	Corse	28,61%	2,15	24,42%	2,60
11	Île-de-France	27,20%	2,47	21,58%	2,93
Total		34,34%	1,91	27,08%	2,37

Les modes d'occupation et statuts (suite)

Dans la région, le taux de rotation est relativement élevé et les durées d'occupation sont courtes (suite)

Le parc IL présente une durée d'occupation courte par rapport au parc locatif privé

Comme à l'échelle nationale, on observe une durée d'occupation beaucoup plus courte pour l'IL que pour le parc locatif privé, de l'ordre d'une année et demi pour le collectif et de 2 ans et demi pour l'individuel.

Les taux de rotation sont un peu inférieurs dans le parc IL collectif, ce qui semble indiquer, en complément de l'observation précédente, que le parc locatif privé est assez clivé entre les locataires qui font un bref passage dans le PLP et ceux qui y restent plus longtemps. En revanche, le taux de rotation dans l'individuel IL est nettement plus élevé que dans le PLP.

Investissement locatif & PLP Durées d'occupation Région Nord Pas-de-Calais Logts dont ACONS<2009

NPdC		Logt collectifs		Logement individuels	
REG	Régions	Tx rotation	DuréeMoyenne	Tx rotation	DuréeMoyenne
31	Invest. Locatif	38,37%	1,60	26,16%	2,39
31	PLP	36,24%	2,84	19,81%	6,98

Hors Soginorpa

NPdC		Logt collectifs		Logt individuels	
REG		Tx rotation	DuréeMoyenne	Tx rotation	DuréeMoyenne
31	Invest. Locatif	38,37%	1,60	26,16%	2,38
31	PLP	36,27%	2,83	23,71%	5,35

Néanmoins, ce constat est à relativiser en raison de la durée de location exceptionnellement longue et de la rotation faible observées dans le PLP individuel de la région, liées au parc de la SOGINORPA.

Les modes d'occupation et statuts (suite)

Le statut
d'occupation locatif
demeure largement
dominant

Investissement locatif Statut d'occupation des RP Base réactualisée FILOCOM 2011

CGDD-SOeS d'après DGFIP, traitements Cerema 2014

REG	Régions	PO	LP	LH	Au	TOTAL	Tx LP
94	Corse	37	3 292	0	14	3 343	98,5%
83	Auvergne	317	13 486	36	44	13 883	97,1%
25	Basse-Normandie	506	19 131	78	41	19 756	96,8%
72	Aquitaine	2 187	79 581	221	194	82 183	96,8%
21	Champagne-Ardenne	330	11 401	27	25	11 783	96,8%
31	Nord-Pas-de-Calais	1 006	45 913	463	78	47 460	96,7%
41	Lorraine	750	24 449	70	32	25 301	96,6%
74	Limousin	230	8 242	63	26	8 561	96,3%
54	Poitou-Charentes	1 162	39 105	281	76	40 624	96,3%
82	Rhône-Alpes	3 086	99 488	612	279	103 465	96,2%
22	Picardie	517	19 993	248	41	20 799	96,1%
52	Pays de la Loire	2 430	72 675	367	154	75 626	96,1%
43	Franche-Comté	436	12 208	28	38	12 710	96,1%
53	Bretagne	2 196	64 103	337	134	66 770	96,0%
23	Haute-Normandie	495	21 920	405	18	22 838	96,0%
24	Centre	1 259	32 339	35	66	33 699	96,0%
26	Bourgogne	601	15 366 s	s		16 023	95,9%
91	Languedoc-Roussillon	1 892	58 695	446	227	61 260	95,8%
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	2 283	70 504	843	249	73 879	95,4%
42	Alsace	1 455	30 937	317	77	32 786	94,4%
73	Midi-Pyrénées	3 851	79 703	1 464	224	85 242	93,5%
11	Île-de-France	5 146	103 472	2 437	439	111 494	92,8%
Fr	France	32 172	926 003	8 800	2 500	969 485	95,5%

Statut d'occupation des RP dont AREF<2002

(soient les logements dont la période des 9 ans est écoulée)

REG	Régions	PO	LP	LH	Au	TOTAL	Tx LP
94	Corse	37	663	0	13	713	93,0%
31	Nord-Pas-de-Calais	1 000	12 319	130	75	13 524	91,1%
83	Auvergne	315	3 851	29	41	4 236	90,9%
41	Lorraine	744	8 134	57	31	8 966	90,7%
21	Champagne-Ardenne	327	3 492 s	s		3 854	90,6%
54	Poitou-Charente	1 152	12 772	114	73	14 111	90,5%
52	Pays de la Loire	2 413	24 650	76	143	27 282	90,4%
72	Aquitaine	2 170	21 914	35	192	24 311	90,1%
74	Limousin	229	2 360 s	s		2 620	90,1%
23	Haute-Normandie	492	5 710	124	17	6 343	90,0%
25	Basse-Normandie	503	5 143	39	41	5 726	89,8%
22	Picardie	515	5 502	72	37	6 126	89,8%
82	Rhône-Alpes	3 064	30 871	288	275	34 498	89,5%
42	Alsace	1 448	13 464	147	77	15 136	89,0%
24	Centre	1 254	10 643	23	58	11 978	88,9%
91	Languedoc-Roussillon	1 874	18 279	231	207	20 591	88,8%
43	Franche-Comté	433	3 750	11	37	4 231	88,6%
53	Bretagne	2 185	18 569	239	126	21 119	87,9%
26	Bourgogne	598	4 607 s	s		5 261	87,6%
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	2 276	21 212	693	246	24 427	86,8%
73	Midi-Pyrénées	3 829	25 457	242	218	29 746	85,6%
11	Île-de-France	5 119	38 554	2 183	432	46 288	83,3%
Fr	France	31 977	291 916	4 755	2 439	331 087	88,2%

Les modes d'occupation et statuts (suite)

Le statut d'occupation locatif demeure largement dominant (suite)

Statut d'occupation des RP dont AREF<2002

Logements revendus

REG	Régions	PO	LP	LH	Au	TOTAL	Tx LP
31	Nord-Pas-de-Calais	756	2 221 s		s	3 014	73,7%
23	Haute-Normandie	397	1 064 s		s	1 506	70,7%
83	Auvergne	215	616	29	14	874	70,5%
54	Poitou-Charente	876	2 085	21	14	2 996	69,6%
25	Basse-Normandie	368	885	29	21	1 303	67,9%
21	Champagne-Ardenne	246	543 s		s	802	67,7%
94	Corse		49	0 s		74	66,2%
91	Languedoc-Roussillon	1 357	2 972	94	69	4 492	66,2%
52	Pays de la Loire	1 782	3 709	76	56	5 623	66,0%
22	Picardie	396	851	45	13	1 305	65,2%
42	Alsace	1 176	2 332	70	33	3 611	64,6%
41	Lorraine	568	1 080	29	16	1 693	63,8%
24	Centre	1 007	1 826 s		s	2 863	63,8%
72	Aquitaine	1 703	3 110 s		s	4 888	63,6%
53	Bretagne	1 583	2 800	26	32	4 441	63,0%
82	Rhône-Alpes	2 431	4 517	191	109	7 248	62,3%
74	Limousin	164	290 s		s	468	62,0%
43	Franche-Comté	326	573	11	18	928	61,7%
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	1 594	2 949	189	84	4 816	61,2%
26	Bourgogne	486	741 s		s	1 251	59,2%
11	Ile-de-France	4 402	6 473	564	173	11 612	55,7%
73	Midi-Pyrénées	3 338	3 997	90	103	7 528	53,1%
Fr	France	25 200	45 700	1 530	930	73 400	62,3%

NB : Pour les besoins de la secrétisation, les totaux ont été arrondis

Une vocation locative fortement pérenne

La vocation locative des logements IL demeure pérenne, et ce constat est plus vrai encore pour le Nord Pas-de-Calais que pour d'autres régions.

Parmi ceux qui ne sont plus concernés par l'obligation légale d'être occupés en RP locative, moins d'un sur dix a changé de vocation.

Pour les logements revendus, ce taux reste très élevé (73,7%).

Cette permanence justifie le choix adopté dans le présent rapport de comparer des logements IL avec le parc locatif privé en tant que parc de référence.

L'IL en NpdC confirme une vocation plus patrimoniale qu'ailleurs.

Les modes d'occupation et statuts (suite)

Les ménages sont
relativement jeunes
par rapport au PLP

*Age moyen de la
personne de référence
(ensemble des RP)*

Investissement locatif

Occupation des RP - Age de la personne de référence

FILOCOM 2011

CGDD-SOeS d'après DGFIP, traitements Cerema 2014

REG	Régions	Age moyen tous statuts			Age moyen PL			Age moyen PO		
		Age coll	Age ind	Age ind&coll	Age coll	Age ind	Age ind&coll	Age coll	Age ind	Age ind&coll
11	Île-de-France	38,1	43,1	38,6	37,8	42,9	38,2	42,6	44,2	42,8
73	Midi-Pyrénées	37,5	42,6	39,2	37,4	42,4	39,1	37,4	45,2	40,3
22	Picardie	38,5	40,3	39,3	38,1	40,0	39,0	45,1	46,3	45,7
31	Nord-Pas-de-Calais	38,1	41,5	39,4	37,9	41,3	39,2	45,2	46,8	46,0
74	Limousin	38,7	42,4	40,1	38,4	42,1	39,8	46,7	51,6	49,2
21	Champagne-Ardenne	39,0	41,6	40,2	38,8	41,4	40,1	45,5	47,3	46,5
82	Rhône-Alpes	39,6	42,8	40,3	39,4	42,6	40,1	44,9	47,2	45,6
52	Pays de la Loire	38,5	42,0	40,4	38,4	41,6	40,1	43,3	50,3	47,7
83	Auvergne	38,8	42,9	40,4	38,7	42,6	40,2	48,7	48,5	48,5
24	Centre	38,6	42,4	40,4	38,4	42,2	40,2	42,9	47,0	45,1
53	Bretagne	39,2	41,9	40,5	39,0	41,5	40,2	44,4	49,9	47,6
41	Lorraine	39,6	43,2	40,6	39,5	42,9	40,4	43,1	47,4	44,6
42	Alsace	40,2	42,9	40,7	40,1	42,5	40,5	41,7	48,7	43,0
43	Franche-Comté	40,1	42,6	41,1	39,9	42,4	40,9	46,0	46,2	46,1
72	Aquitaine	39,4	43,4	41,1	39,4	43,3	41,0	40,0	47,1	43,7
26	Bourgogne	40,0	42,8	41,3	39,8	42,6	41,1	44,2	47,8	45,8
23	Haute-Normandie	41,1	42,5	41,6	40,8	42,3	41,4	45,8	47,3	46,6
54	Poitou-Charentes	40,7	42,6	42,0	40,6	42,3	41,7	44,4	49,9	48,8
25	Basse-Normandie	42,0	42,3	42,2	42,0	42,1	42,0	46,3	48,2	47,7
91	Languedoc-Roussillon	40,9	44,7	42,4	40,8	44,4	42,2	43,8	49,9	47,3
94	Corse	41,7	45,2	42,7	41,6	44,9	42,6	50,9	59,4	55,0
93	Provence-Alpes-Côte d'Azur	42,0	45,0	42,8	41,9	44,6	42,6	46,9	49,1	48,0
Fr	France	39,3	42,7	40,6	39,2	42,5	40,3	42,8	48,0	45,0

L'âge moyen de la personne de référence des ménages occupant des logements IL est peu élevé dans la région : 39,4 ans contre 40,6 ans pour l'ensemble des logements IL du pays. Cela s'explique par le fait que la population de la région est relativement jeune.

Cet âge est nettement inférieur à l'âge moyen de la personne de référence des autres ménages en RP locative privée sur l'ensemble de la région, qui s'élève à 46,4 ans.

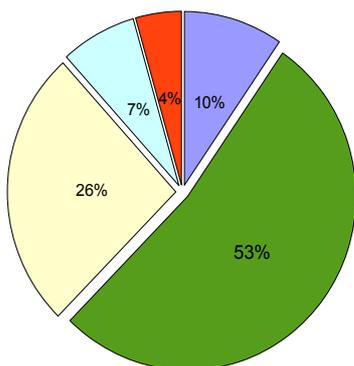
On remarque que la différence d'âge entre personne de référence IL individuel et collectif est moins importante qu'entre les occupants du PLP (Voir annexe n°3).

Cela semble confirmer que les occupants du parc IL sont de jeunes ménages plutôt aisés et qui se trouvent dans la première moitié de leur parcours résidentiel.

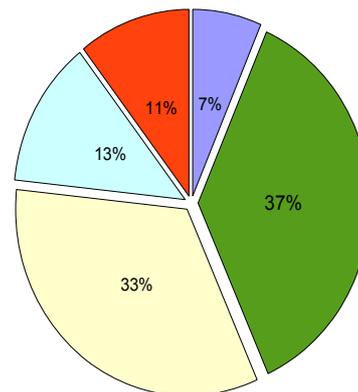
Les modes d'occupation et statuts (suite)

Les ménages sont
relativement jeunes
par rapport au PLP
(suite)

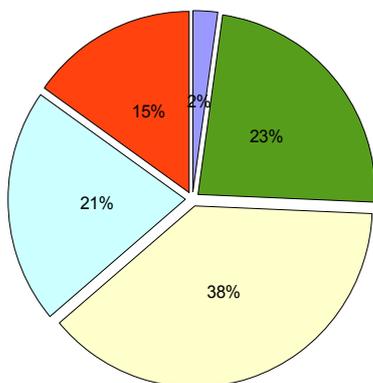
NPdC - Ventilation par tranche d'âge
de la personne de référence
IL
Filocom 2011



NPdC - Ventilation par tranche d'âge
de la personne de référence
Reste du PLP
Filocom 2011



NPdC - Ventilation par tranche d'âge
de la personne de référence
RP
Filocom 2011



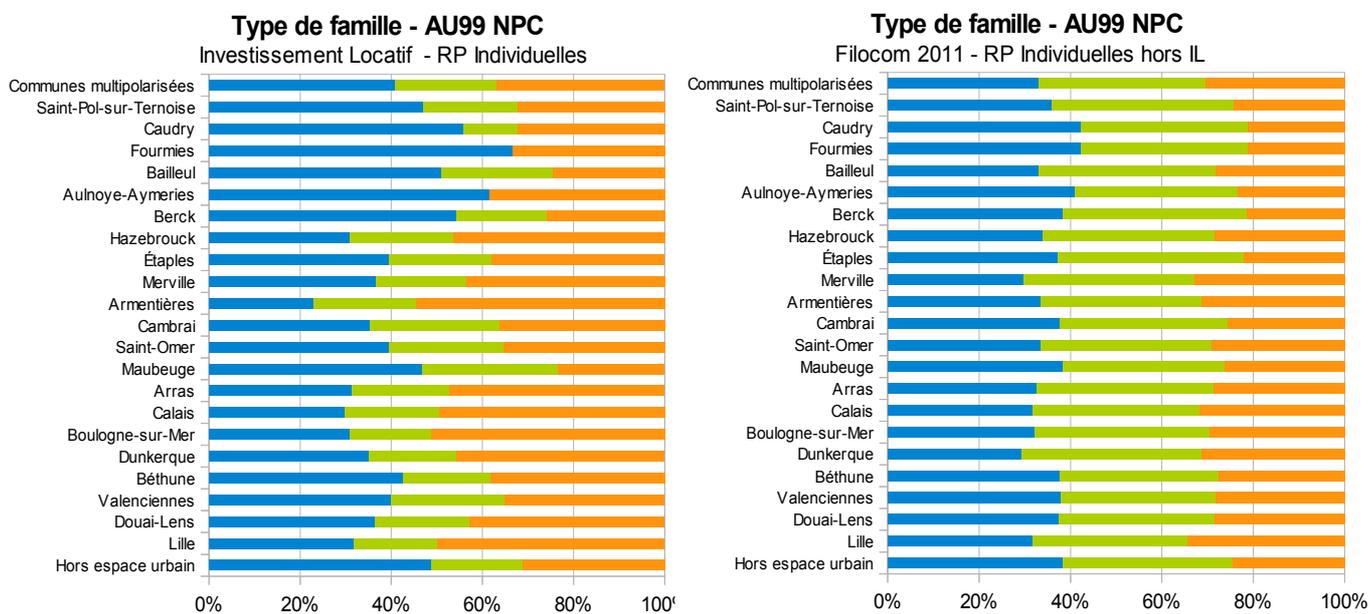
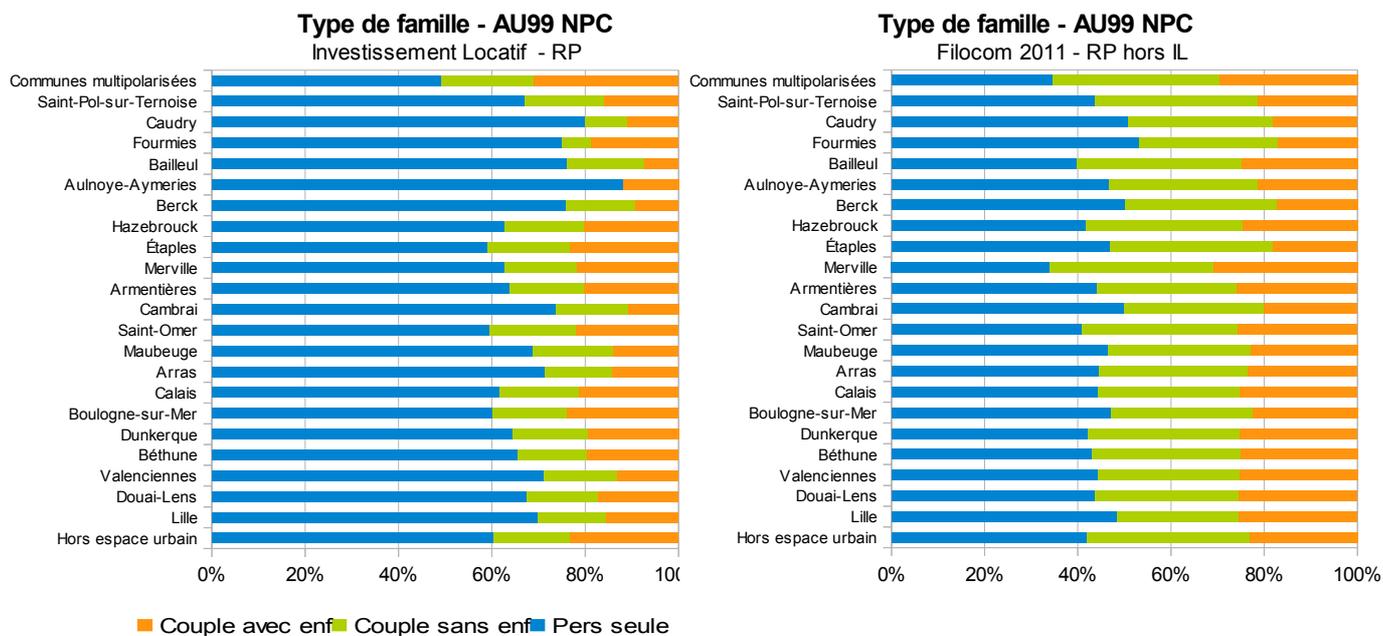
La tranche 25-39 ans occupe une part prépondérante parmi les occupants du parc IL au détriment de toutes les autres tranches d'âge (PLP et RP).⁵

⁵Voir Annexe 5 Diagrammes sur la ventilation

Les modes d'occupation et statuts (suite)

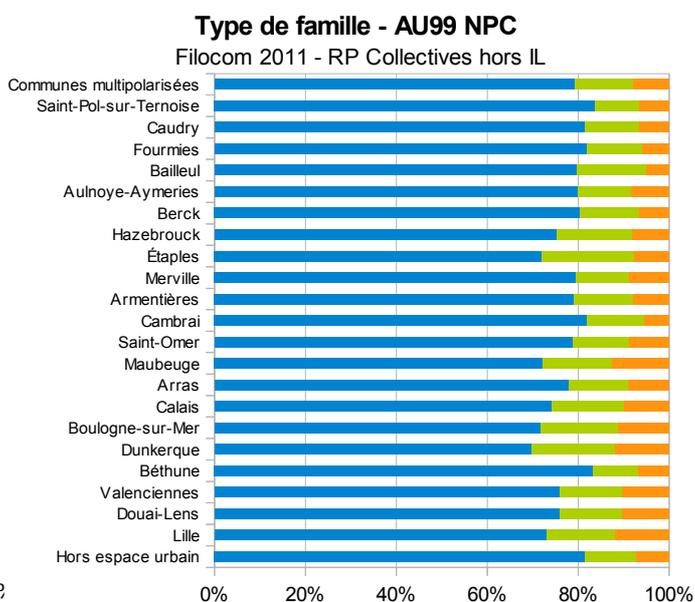
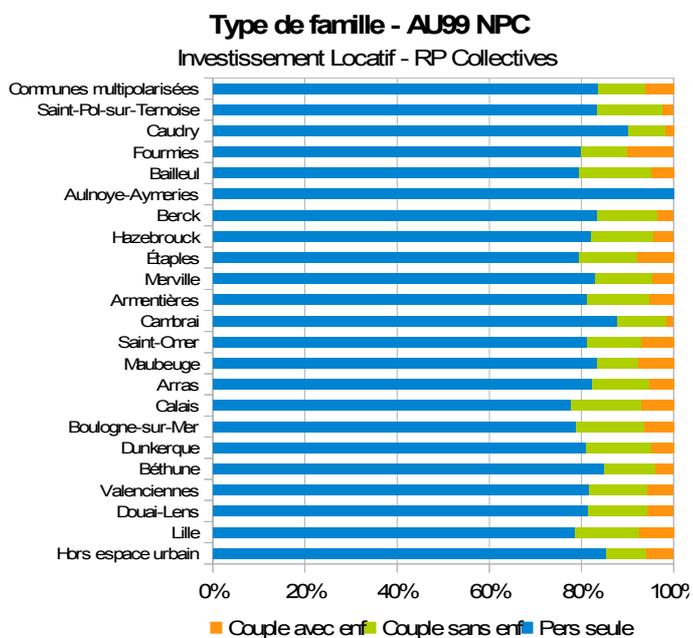
Les logements IL permettent d'héberger ménages isolés et couples sans enfants

Tant dans le collectif que l'individuel, les logements IL accueillent plus de personnes isolées que dans le reste du parc de RP.



Les modes d'occupation et statuts (suite)

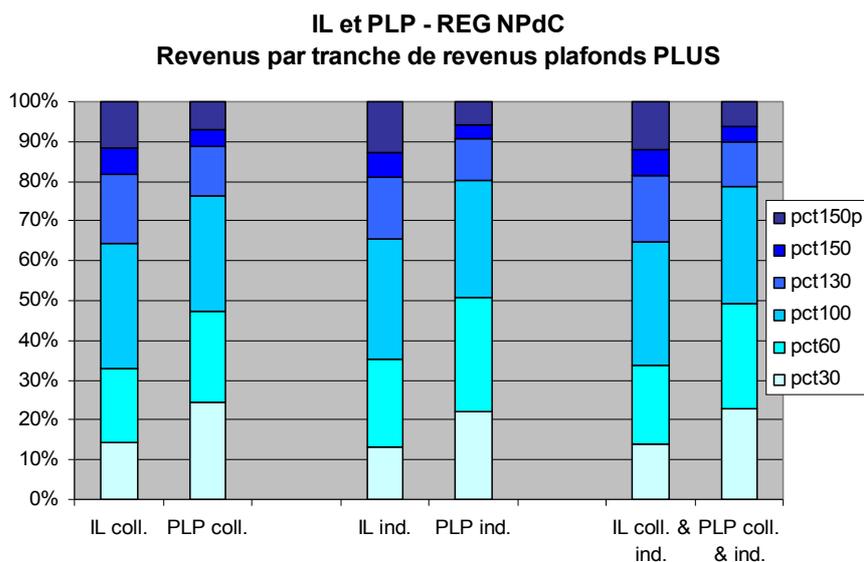
Les logements IL
permettent d'héberger
ménages isolés et
couples sans enfants
(suite)



Les modes d'occupation et statuts (suite)

**Les ménages
présentent des
revenus nettement
plus élevés dans le
parc IL que dans le
PLP**

**65 % des ménages sous
le plafond PLUS dans
les logements IL de la
région contre 79 % pour
le PLP**



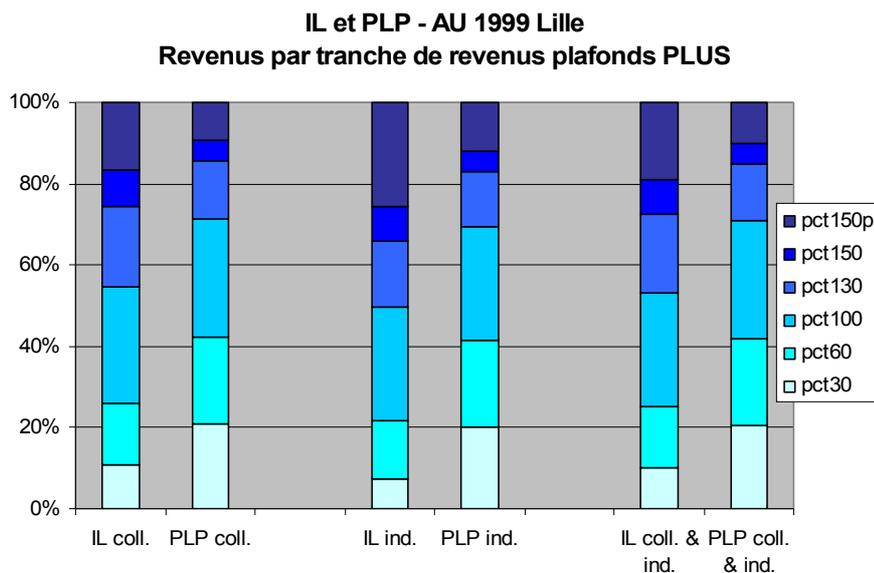
Sur la région, les revenus des ménages occupant des logements IL collectifs sont quasiment les mêmes que ceux des ménages du parc individuel IL : 64,5 % des ménages présentent des revenus inférieurs aux plafonds PLUS dans le collectif contre 65,5 % dans l'individuel.

En moyenne, ces revenus sont nettement supérieurs dans le parc IL à ce qu'on peut observer dans l'ensemble du parc locatif privé, quel que soit le type de logement.

Les modes d'occupation et statuts (suite)

Les ménages
présentent des
revenus nettement
plus élevés dans le
parc IL que dans le
PLP (suite)

**53 % des ménages sous
le plafond PLUS dans
les logements IL de la
région contre 70 % pour
le PLP**



Sur l'aire urbaine de Lille (INSEE 1999), les revenus des occupants des logements IL collectifs sont sensiblement inférieurs à ceux observés dans le parc IL individuel : 54,5 % des ménages présentent des revenus inférieurs aux plafonds PLUS dans le collectif contre 49,5 % dans l'individuel.

En moyenne, ces revenus sont nettement supérieurs dans le parc IL à ceux qu'on peut observer que dans l'ensemble du parc locatif privé.

Conclusions

Une production régionale de logements IL relativement faible au regard des autres régions

Une région qui se situe parmi les moins dynamiques au regard de son poids démographique

L'investissement locatif défiscalisé des ménages a conduit à une production de logements neufs importante dans la région Nord Pas-de-Calais, de l'ordre de 48 000 logements sur la période de financement 1995-2008, soit environ 3 400 logements par an.

Ces investissements se sont concentrés pour plus d'un tiers sur l'aire urbaine de Lille et se sont assez peu développés sur le littoral.

Néanmoins la production de logements en Nord Pas-de-Calais a été relativement faible au regard des autres régions et compte tenu de son poids démographique.

On a produit 119 logements IL / 10 000 hab. dans le Nord Pas-de-Calais, contre une moyenne nationale de 164 logements IL / 10 000 hab.

Le Nord Pas-de-Calais ne constitue donc pas une terre d'élection pour ce type de produit, dont la présence est beaucoup plus forte dans le Sud-Ouest de la France.

D'ailleurs, ce parc ne représente que 11,4 % du parc locatif privé au 1^{er}/1/2011, contre 13,6 % à l'échelle nationale.

Le développement d'un parc locatif plus collectif

La diversification de l'offre de logements

Le parc de logements IL est constitué aux deux tiers d'appartements, ce qui est conforme à ce qu'on observe à l'échelle nationale.

En dépit de cela, la défiscalisation a contribué plus qu'ailleurs au développement du parc locatif collectif, car la région en marquée par une prégnance forte du logement individuel.

Ces dispositifs fiscaux ont également permis aux logements locatifs collectifs de se diffuser en dehors de la Métropole Lilloise et de gagner des secteurs qui en étaient relativement dépourvus. Cela a permis à certaines agglomérations de combler leur retard en diversifiant leur offre de logements (Arras) ou, à l'inverse, ces projets ont pu déséquilibrer certains marchés locaux du logement (Bailleul).

La défiscalisation a permis la diversification de l'offre collective au profit des tailles intermédiaire de logement : les T2/T3 pour le collectif et les T4/T5 pour le logement individuel. Ces dispositifs ont conduit à un rajeunissement de l'offre, alors que la région est caractérisée par un parc de logements relativement ancien par rapport aux autres régions françaises.

Une géographie fluctuante

Durant la période d'étude, la production a tout d'abord été concentrée, à la faveur du dispositif Périssol, sur la Métropole Lilloise, et particulièrement sur les communes de Lille et de Marcq-en-Barœul. Le dispositif Robien a davantage concerné les communes plus périphériques de la Métropole et les autres aires urbaines. On a pu observer une re-concentration de la production sur la Métropole en fin de période, à partir de 2006.

Une dimension patrimoniale plus marquée que dans le reste du pays

Peu développé, le parc des logements défiscalisés semble revêtir une dimension patrimoniale plus marquée en Nord Pas-de-Calais que ce que l'on peut observer ailleurs : sa vocation locative est plus pérenne, il attire peu d'investisseurs extérieurs à la région (en particulier les acquéreurs de maisons). En outre la revente des logements collectifs est faible concernant l'aire urbaine de Lille.

Conclusions (suite)

La création d'un parc remplissant une fonction spécifique ?

Une occupation plus jeune et plus aisée

Les logements IL sont occupés par des ménages d'une ou deux personnes, plutôt célibataires ou en couple sans enfant, dont la personne de référence a le plus souvent entre 25 et 39 ans. Il s'agit de ménages plus jeunes que ce qu'on peut observer dans le reste du parc locatif privé et, *a fortiori* dans l'ensemble des logements.

En outre leurs revenus sont sensiblement plus élevés que ceux des ménages occupant le reste du parc locatif privé.

Cette population présente essentiellement les caractéristiques de jeunes actifs, seuls ou en couples sans enfant en début de parcours résidentiel.

La durée d'occupation de ces logements est relativement faible, leur vocation locative est durable, même une fois écoulée la période réglementaire des 9 ans d'occupation.

On peut faire l'hypothèse que l'investissement locatif défiscalisé a favorisé l'émergence d'un parc locatif spécifique, assurant une fonction particulière : un parc essentiellement collectif, bien situé mais cher (car récent), permettant à de jeunes actifs, en couple ou célibataire, de s'installer dans les agglomérations qu'ils découvrent, avant de déménager rapidement, poursuivant ainsi leur parcours résidentiel dans un parc de logements plus « classique ». Cette supposition vaut particulièrement pour la Métropole Lilloise.

Bibliographie non exhaustive

Rapports et articles :

- *Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif*, Ministère du logement et de la ville, DGUHC, fév. 2008.
- *L'impact de l'investissement en logements neufs sur les marchés locatifs*, Jean BOSVIEUX, ANIL Habitat Actualité, juil. 2008
- *Investissement locatif : la réduction d'impôt plus favorable que l'amortissement*, Jean BOSVIEUX, ANIL Habitat Actualité, déc. 2008
- Travaux internes réalisés par la DGALN en 2008, non diffusés.
- *Incitation fiscales à l'investissement locatif : Succès quantitatif, ciblage imparfait*, Jean BOSVIEUX, ANIL, in *Pour sortir de la crise du logement*, Regards croisés sur l'économie, La Découverte, n°9, mai 2011
- *Logements défiscalisés : villes en perte de contrôle*, Patrice VERGRIETE, Urbanisme, n°378, mai-juin 2011, pp.61-66
- *Rapport du comité d'évaluation des dépenses fiscales et des niches sociales*, Henri GUILLAUME, Mickaël OHIER, François SCHLOSSER, Nicolas ANGRAND, Inspection des finances, juin 2011 (cf. en particulier *Annexe 1 : Évaluation des dépenses fiscales en faveur de l'investissement immobilier locatif*)
- *Le vrai visage de la financiarisation du logement en France*, Patrice VERGRIETE, Urbanisme, n°384, mai-juin 2012, pp.61-63
- *Comptes du logement 2010 – Premiers résultats 2011 – Compte 2010*, Références, MEEDTL/CGDD/SOeS, janv. 2012
- *Stratégies d'investissement locatif et défiscalisation*, Patrice VERGRIETE, Sylvain GUERRINI, Études foncières n°158, juil.-août 2012
- *La Ville fiscalisée*, Patrice VERGRIETE, thèse de doctorat, LATTs, janv. 2013. (http://pastel.archives-ouvertes.fr/docs/00/99/53/64/PDF/TH2013PEST1061_complete.pdf)
- *Évaluation de l'Impact du Dispositif Scellier sur les Prix Fonciers*, Pierre-Henri Bono, Alain Trannoy, Aix-Marseille School of Economics (AMSE), Nov. 2012

Études locales :

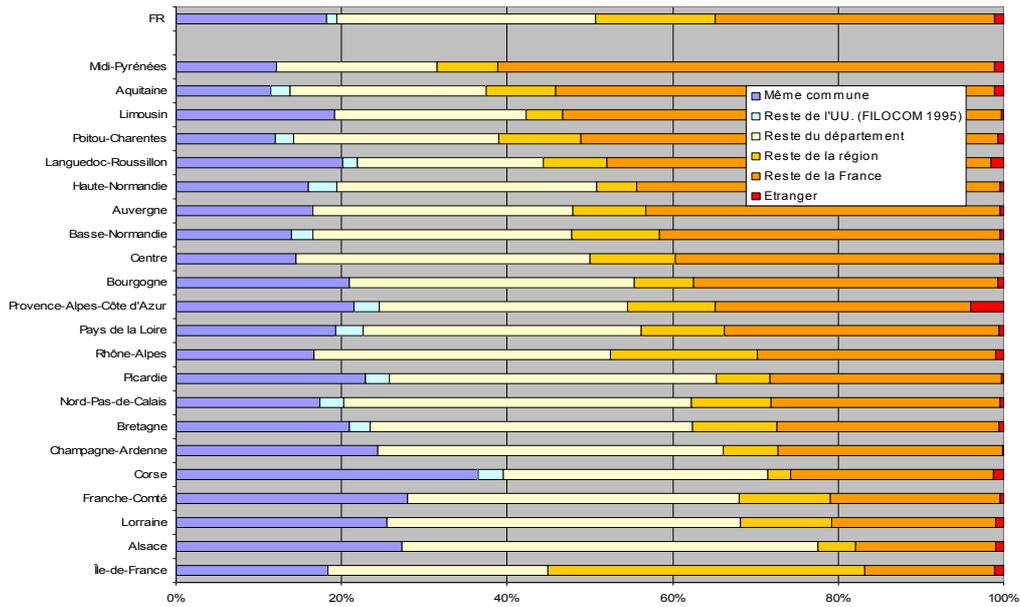
- *L'investissement locatif neuf dans le Tarn*, ADIL 81, 2005
- *L'investissement locatif neuf en Ille-et-Vilaine*, ADIL 35, 2005
- *Évaluation du dispositif Robien en Bretagne*, Cellule économique de Bretagne, 2005
- *L'impact des investissements Robien en Basse Normandie*, DRE Basse-Normandie, 2007
- *L'investissement locatif et le dispositif « de Robien » en Rhône Alpes – Secteurs préférentiels de localisation et impact sur les marchés immobiliers*, Fondation des Villes, sept. 2008
- *L'investissement en immobilier résidentiel neuf, Cartographie régionale des risques*, Synthèse, Crédit foncier, juil. 2009
- *Investissement locatif Une comparaison entre loyers de marché et loyers plafonds Scellier dans le département de l'Hérault*, Augustin Chomel, Florent Sernoux, ADIL34, ANIL Actualités, janv. 2011
- *L'investissement locatif en Bretagne : éléments d'analyse de l'impact du dispositif « Scellier »*, DREAL Bretagne, 8 février 2013

Annexes

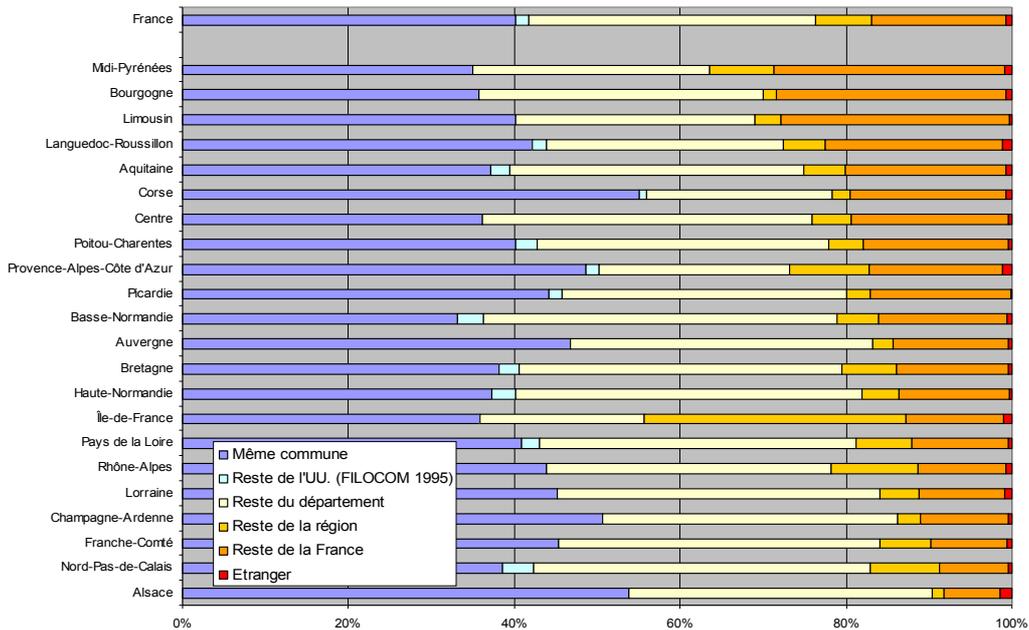
ANNEXE n°1 : graphiques régionaux de localisation des propriétaires

Classement des régions métropolitaines en fonction de la part des propriétaires extérieurs à la région où se situe le bien (au moment de l'achat).

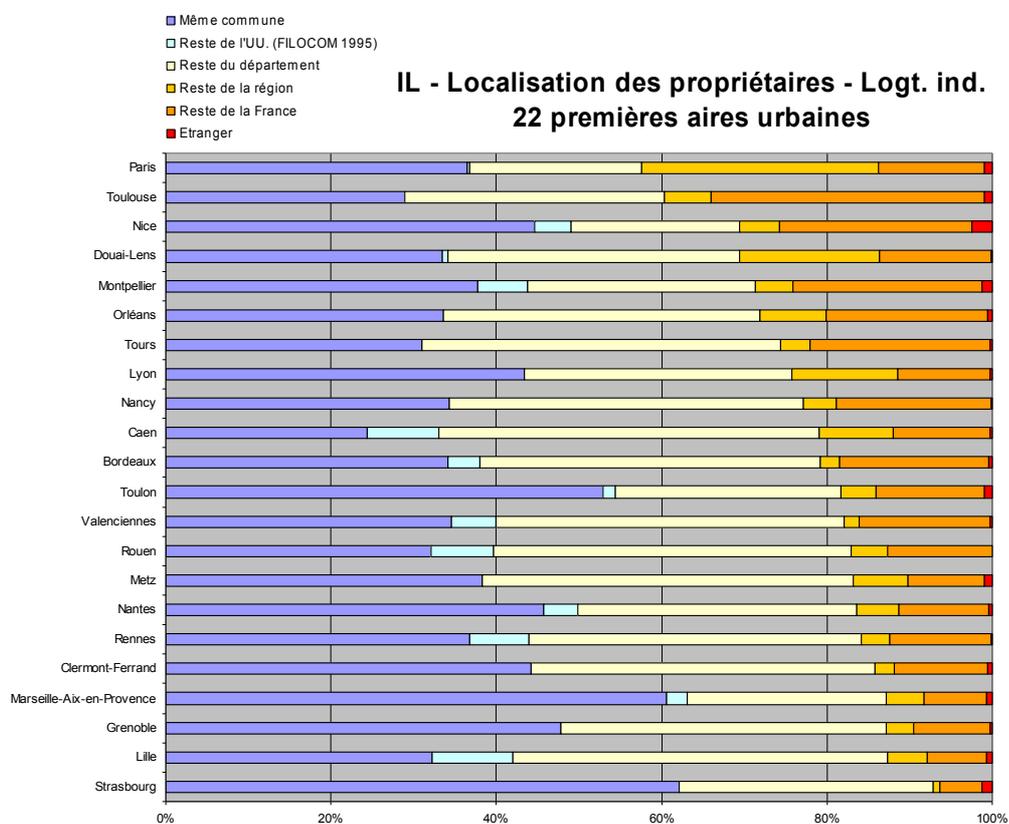
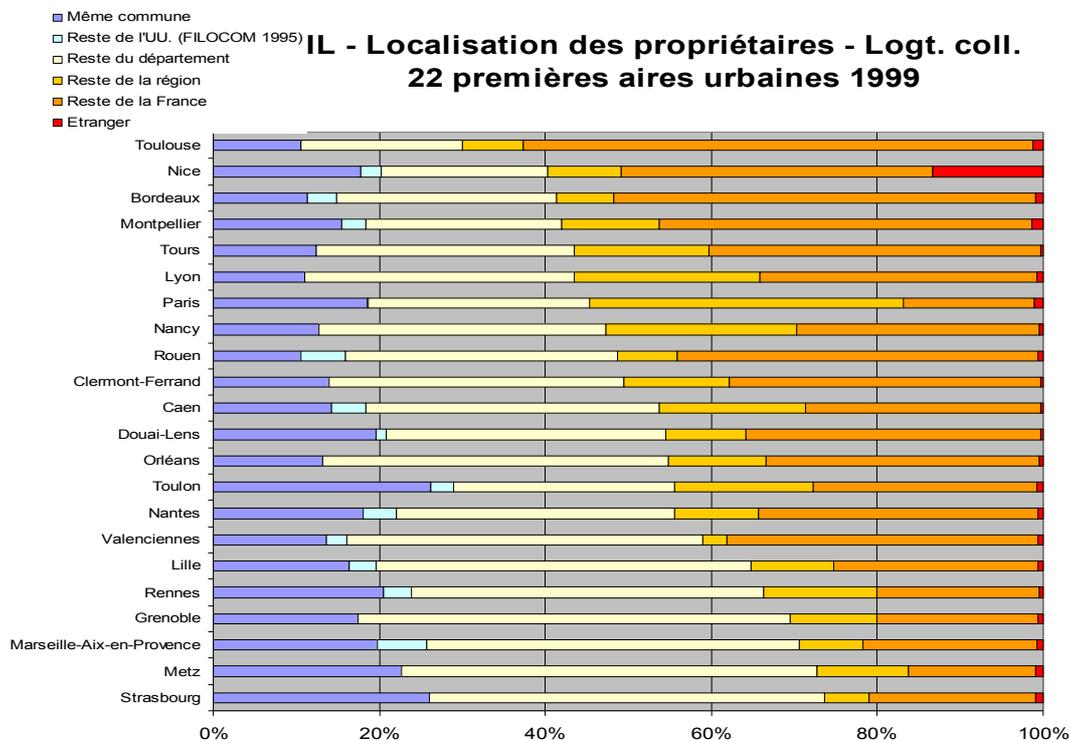
IL - Localisation des propriétaires - Logt. coll.



IL - Localisation des propriétaires - Logt. ind.



ANNEXE n°2 : graphiques de localisation des propriétaires pour les principales AU1999



ANNEXE n°3 : Occupation des RP – Age de la personne de référence – PLP hors IL

REG	Régions	Age moyen Tous statuts			Age moyen LP			Age moyen PO		
		Age coll	Age Ind	Age Ind&Coll	Age coll	Age Ind	Age Ind&Coll	Age coll	Age Ind	Age Ind&Coll
11	Ile-de-France	50,8	56,4	52,3	43,9	47,5	44,2	56,0	57,4	56,7
21	Champagne-Ardennes	50,0	57,4	54,9	44,1	46,8	45,2	58,9	59,3	59,3
22	Picardie	48,6	56,1	54,2	42,3	46,1	44,5	57,6	57,9	57,9
23	Haute-Normandie	51,0	55,9	54,2	44,5	47,1	45,6	60,4	57,4	57,7
24	Centre	49,9	57,8	55,8	43,1	47,5	45,3	60,0	59,6	59,6
25	Basse-Normandie	51,5	57,6	56,1	44,6	47,4	46,1	62,2	59,7	59,9
26	Bourgogne	52,7	58,6	56,7	47,8	48,3	48,0	60,8	60,1	60,2
31	Nord-Pas-de-Calais	48,1	55,5	53,7	41,8	49,5	46,4	58,9	57,0	57,2
41	Lorraine	51,1	57,7	55,0	45,9	48,3	46,4	57,8	58,7	58,5
42	Alsace	51,2	57,7	54,4	45,6	48,1	46,0	56,4	58,6	58,0
43	Franche-Comté	51,5	57,6	55,0	44,6	47,0	45,2	58,9	58,6	58,7
52	Pays de la Loire	50,4	56,1	54,7	42,4	44,9	43,7	59,9	57,8	58,0
53	Bretagne	50,1	57,8	55,9	42,2	45,0	43,5	58,5	59,4	59,3
54	Poitou-Charente	51,0	58,1	56,9	44,4	46,7	45,8	64,5	60,3	60,5
72	Aquitaine	51,6	58,5	56,5	45,2	49,1	46,9	60,3	60,4	60,4
73	Midi-Pyrénées	50,6	58,7	56,2	44,6	48,3	45,9	59,2	60,3	60,2
74	Limousin	52,7	59,9	58,0	45,4	48,5	46,7	63,4	61,5	61,7
82	Rhône-Alpes	52,2	56,7	54,4	44,7	47,1	45,2	58,4	58,0	58,1
83	Auvergne	52,8	58,5	56,7	46,4	47,6	46,8	62,7	60,1	60,4
91	Languedoc-Roussillon	53,3	58,8	56,7	46,8	47,8	47,1	62,5	60,9	61,2
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	55,0	58,8	56,5	48,5	49,2	48,6	61,4	60,7	61,0
94	Corse	57,7	60,5	58,8	51,0	52,6	51,3	64,3	62,6	63,4
France		51,6	57,4	54,9	45,0	47,6	45,8	58,6	59,0	58,9

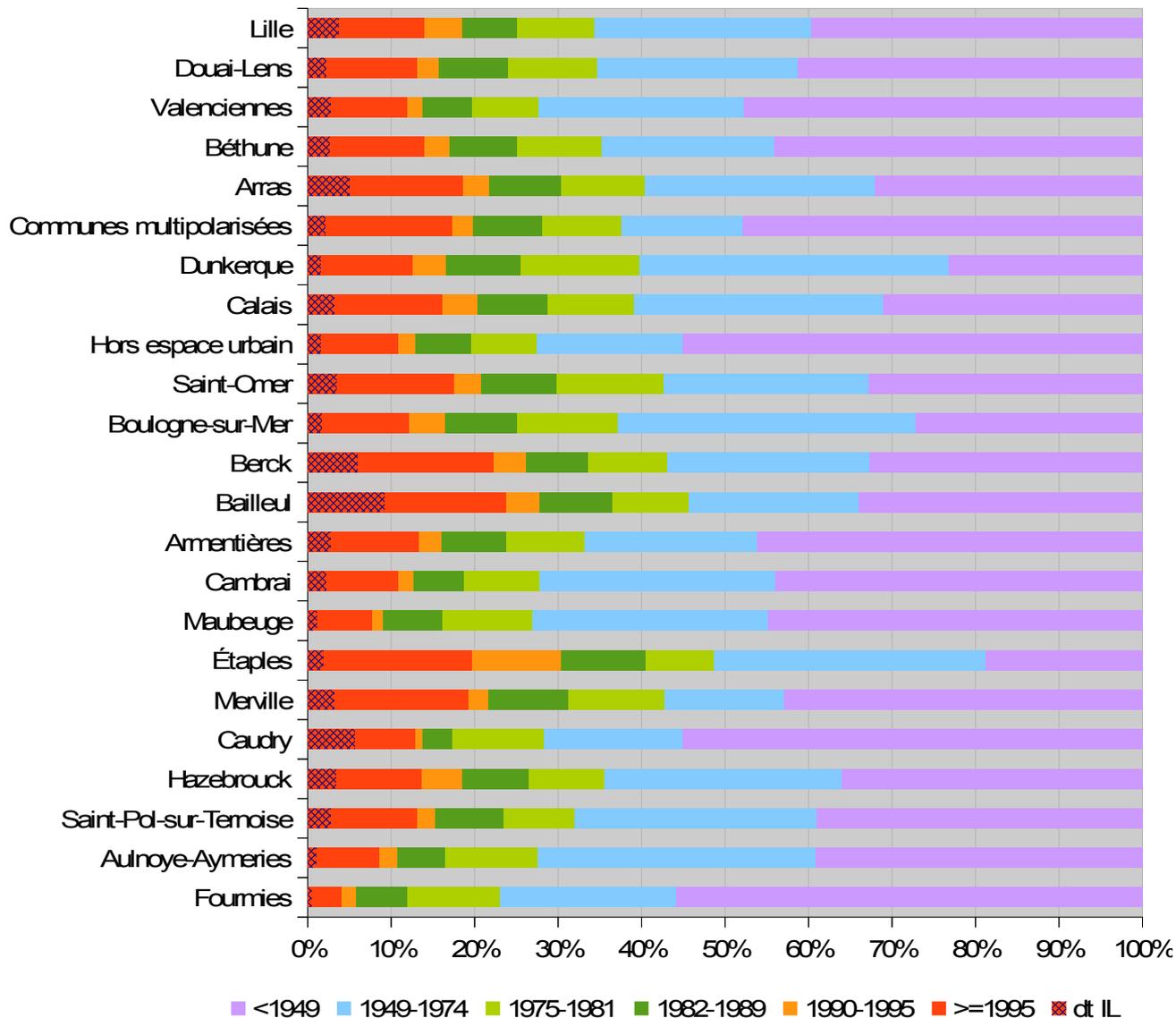
ANNEXE n°4 : Occupation des RP – Age de la personne de référence – PLP total

REG	Régions	Age moyen Tous statuts			Age moyen LP			Age moyen PO		
		Age coll	Age Ind	Age Ind&Coll	Age coll	Age Ind	Age Ind&Coll	Age coll	Age Ind	Age Ind&Coll
11	Ile-de-France	50,4	56,3	52,0	43,4	47,1	43,7	55,9	57,4	56,6
21	Champagne-Ardennes	49,7	57,2	54,7	43,6	46,2	44,7	58,8	59,3	59,3
22	Picardie	48,0	55,8	53,8	41,6	45,4	43,7	57,5	57,9	57,9
23	Haute-Normandie	50,6	55,6	53,9	44,0	46,5	45,0	60,3	57,4	57,7
24	Centre	49,3	57,5	55,4	42,4	46,8	44,6	59,8	59,6	59,6
25	Basse-Normandie	51,1	57,3	55,7	44,3	46,6	45,5	62,1	59,7	59,9
26	Bourgogne	52,2	58,4	56,4	47,3	47,6	47,4	60,7	60,1	60,2
31	Nord-Pas-de-Calais	47,5	55,3	53,3	41,1	48,9	45,6	58,7	57,0	57,1
41	Lorraine	50,7	57,6	54,6	45,3	47,6	45,8	57,8	58,7	58,5
42	Alsace	50,5	57,6	53,8	44,8	47,3	45,2	56,3	58,6	57,9
43	Franche-Comté	51,1	57,3	54,7	44,2	46,2	44,7	58,8	58,6	58,7
52	Pays de la Loire	49,4	55,6	54,1	41,5	44,2	42,9	59,8	57,8	58,0
53	Bretagne	49,1	57,3	55,2	41,5	44,2	42,8	58,3	59,4	59,3
54	Poitou-Charente	50,1	57,5	56,2	43,6	45,7	45,0	64,2	60,3	60,4
72	Aquitaine	50,3	58,0	55,7	44,1	48,0	45,7	60,1	60,4	60,3
73	Midi-Pyrénées	48,9	58,2	55,2	42,9	47,1	44,4	58,7	60,3	60,1
74	Limousin	52,0	59,7	57,6	44,6	47,8	45,9	63,3	61,5	61,7
82	Rhône-Alpes	51,6	56,5	53,9	44,0	46,4	44,5	58,4	58,0	58,1
83	Auvergne	52,3	58,3	56,4	45,7	47,1	46,2	62,7	60,1	60,4
91	Languedoc-Roussillon	52,4	58,3	56,0	45,9	47,2	46,4	62,4	60,9	61,2
93	Provence-Alpes-Côte-d'Azur	54,5	58,5	56,0	47,9	48,6	48,0	61,4	60,7	61,0
94	Corse	57,3	60,2	58,4	50,4	51,7	50,6	64,2	62,6	63,4
France		51,0	57,1	54,4	44,3	46,8	45,1	58,5	59,0	58,9

ANNEXE n°5 : Contribution IL au parc total de logements – AU 1999 NPdC

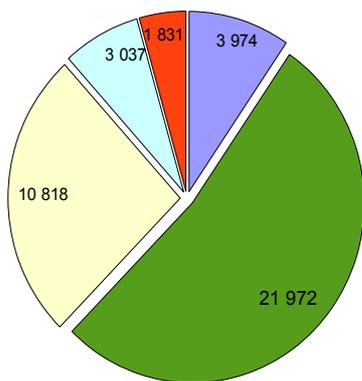
Contribution IL au parc de logements

AU1999 - classés par stock IL

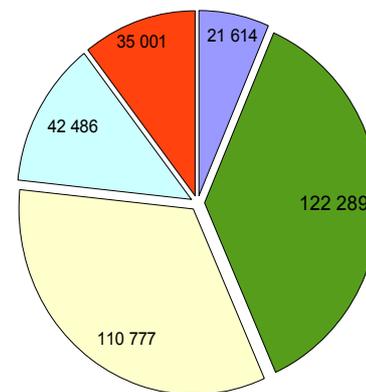


ANNEXE n°6 : Ventilation par tranche d'âge de la personne de référence

NPdC - Ventilation par tranche d'âge
de la personne de référence
IL
Filocom 2011

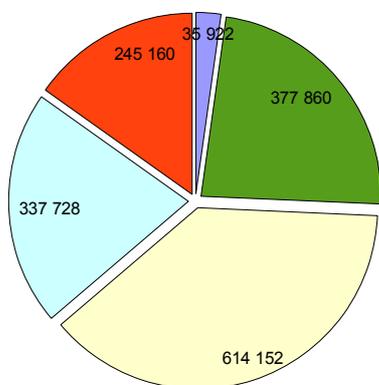


NPdC - Ventilation par tranche d'âge
de la personne de référence
Reste du PLP
Filocom 2011



- <25 ans
- 25-39 ans
- 40-59 ans
- 60-74 ans
- 75 ans et +

NPdC - Ventilation par tranche d'âge
de la personne de référence
RP
Filocom 2011



Connaissance et prévention des risques – Développement des infrastructures – Énergie et climat – Gestion du patrimoine d'infrastructures – Impacts sur la santé – Mobilités et transports – Territoires durables et ressources naturelles – Ville et bâtiments durables

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

Direction territoriale Nord-Picardie : 2, rue de Bruxelles - CS 20 275 - 59019 Lille Cedex

Tél : +33 (0)3 20 49 60 00 – fax : +33 (0)3 20 53 15 25

Siège social : Cité des mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30

Établissement public - Siret 130018310 00016 - TVA Intracommunautaire : FR 94 130018310 www.cerema.fr