

pour comprendre le présent et construire un avenir durable



Janv. 2013



FRANCE

Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301

Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages

Rapport - phase 5 : ré-actualisation avec FILOCOM 2011 - dénombrements, localisation, caractéristiques

Maître d'ouvrage

DGALN/DHUP/FL1
DGALN/DHUP/FL5
DGALN/BE

Références affaire / devis

Affaire n° **110300054**

Historique des versions du document

Version	Date	Commentaire
1	26/10/2012	Version provisoire
2	29/11/2012	Version provisoire augmentée
3	10/01/2013	Version provisoire augmentée
4		

Affaire suivie par

Sylvain GUERRINI – Département Risques et développement des territoires
Tél. : 03 20 52 62 72
Courriel : sylvain.guerrini@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteurs

Sylvain GUERRINI - CETE NP / RDT / DUHF

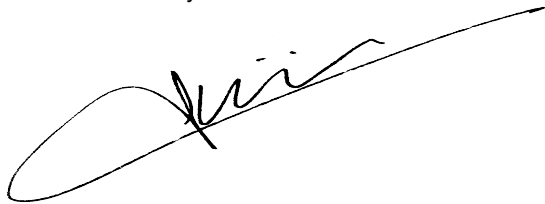
Contributeurs

Marc LEROY - CETE NP / RDT / IGS
Catherine COUSAERT - CETE NP / RDT / IGS

Relecteur

Philippe CHABANNE - CETE NP / RDT

Visas techniques

Le chargé d'affaire Pilote	Le responsable de Département
Sylvain GUERRINI 	Philippe CHABANNE

Bordereau Documentaire

Les informations en gras sont obligatoires.

Informations du document

Titre	Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages
Sous-titre	phase 5 : ré-actualisation avec FILOCOM 2011 – dénombrements, localisation, caractéristiques
Date du document	Janv. 2013
Diffusion	<input type="checkbox"/> Confidentiel (diffusion réservée au CETE) <input type="checkbox"/> Diffusion restreinte au ministère <input type="checkbox"/> Diffusion libre
Support	<input type="checkbox"/> Papier <input type="checkbox"/> Electronique

Auteurs

Auteur N°1

Prénom	Sylvain
Nom	GUERRINI
Rôle	
Qualité	

Organisme Auteur

Organisme Auteur N°1

Nom de l'organisme	Centre d'études techniques de l'équipement Nord Picardie
Sigle de l'organisme	CETE NP
Nom de la division	Risque et développement des territoires
Adresse	2 rue de Bruxelles, 59 000 LILLE, FRANCE
Numéro de téléphone	
Adresse mail	
Adresse du site web	

Organisme Commanditaire

Organisme Commanditaire N°1

Nom de l'organisme	Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Sigle de l'organisme	DGALN
Nom de la division	Financement du logement

Bureau des études
Adresse 92 055 LA DEFENSE Cedex
Numéro de téléphone 01 40 81 21 22
Adresse mail
Adresse du site web

Informations Contractuelles

Statut du rapport	Document de travail
Nature du rapport	Rapport d'étude
Numéro de contrat	
Numéro d'affaire	
Numéro du chapitre budgétaire	
ISRN	
Programme	

Résumé

Les logements financés de 1995 à 2008 grâce à l'investissement locatif (IL) fiscalement aidé des ménages constitue un parc numériquement important : près de 1 020 000 logements. Du point de vue du stock actuel de logements, la production de logements IL ayant fait l'objet d'un investissement entre 1995 et 2008 représente de l'ordre d'1/7ème du parc locatif privé national. En flux, l'investissement locatif représente en moyenne 1/5ème de l'ensemble de la construction neuve sur la période 1997 – 2008, avec des valeurs situées autour du quart pour les dernières années de la période d'étude.

Ces dispositifs ont fortement contribué au maintien d'un parc locatif privé important en France et donc permis la préservation d'une offre diversifiée de logements, au moment où les investisseurs institutionnels se retiraient de ce marché.

Parmi ces logements IL, le logement individuel représente une part significative, de l'ordre d'un tiers de l'ensemble. Le logement individuel paraît plutôt avoir bénéficié des dispositifs Besson et Robien, que des dispositifs précédents ou ultérieurs.

L'investissement locatif s'est concentré sur les grandes métropoles, mais de façon privilégiée sur celles du Sud-Ouest et de l'Ouest. La ville de Toulouse, son aire urbaine et sa région occupent une place particulière dans la géographie de l'investissement locatif ; la construction de logements IL y a été en effet massive. Les villes moyennes de l'Ouest et du Sud-Ouest, satellites des grandes métropoles ou isolées, ont également accueilli de nombreux logements IL. Les régions au faible dynamisme démographique ont peu accueilli de logements IL. Pour d'autres raisons, les secteurs dont les marchés du logement sont les plus tendus n'ont pas non plus été très concernés par l'investissement locatif. En particulier, l'Île-de-France est une région déficitaire au regard de son poids démographique. Les secteurs touristiques les plus valorisés, où la concurrence avec les locations saisonnières a pu jouer un rôle, sont également restés à l'écart du phénomène, sauf à la fin de la période d'étude.

Ramenée à la population des zones concernées, la construction de logements IL s'est plutôt concentrée sur les zones intermédiaires : les aires urbaines de 200 000 à 10 M d'habitants mais pas l'AU de Paris, les zones de tension 5 et 4 mais pas la zone de tension maximum, la zone Robien B mais pas la zone A.

Examinée d'un point de vue dynamique, la mise en place du Besson fin 1999 correspond à une rupture : la production connaît une chute importante ; une ré-orientation de la construction s'opère alors au profit des aires urbaines de moindre taille, des communes moins urbaines, des zones aux marchés du logement moins tendues, de la zone Robien C. Cette évolution s'est prolongée et accrue au cours de la période 2001-2006 en même temps que le production augmentait à nouveau

et retrouvait - puis dépassait - les niveaux les plus hauts atteints dans les années 90. L'année 2006 marque une nouvelle rupture de tendance : la production diminue puis s'effondre avec la crise de 2008 pour connaître un fort rebond en 2009 avec la mise en place du Scellier. D'un point de vue géographique, on assiste alors à une re-concentration de la production sur les grandes métropoles, voire sur des secteurs tendus peu concernés jusqu'alors par la défiscalisation – l'agglomération parisienne demeurant cependant une exception.

Ces évolutions géographiques s'observent d'une part à l'échelle macro ou nationale : la construction commence dans les secteurs tendus puis gagne les autres ; elle part des régions ou des départements les plus dynamiques démographiquement pour gagner des secteurs moins recherchés ; elle commence dans les grandes métropoles et touche progressivement les villes moyennes satellites des grands ensembles urbains ou les villes moyennes isolées. A partir de 2006 un mouvement inverse se dessine.

D'autre part, ce phénomène s'observe à une échelle plus micro, celle des agglomérations ou des grands bassins de vie : le dispositif le plus ancien – le Périssol – concerne surtout les communes centre et habitées par les populations les plus aisées ; le Besson réoriente la production vers des communes plus périphériques, vers des secteurs moins prisés ; le dispositif Robien amplifie cette évolution, avant que le Robien Recentré, le Borloo populaire et surtout le Scellier n'entraînent un mouvement inverse.

Les logements collectifs réalisés grâce à l'investissement locatif sont plutôt de taille moyenne (35-74 m², T2 surtout et T3) au regard du parc locatif existant, alors que la défiscalisation a favorisé la production de maisons relativement grandes (>74 m², T4 surtout et T5). Dans le temps, la part des petits appartements (T1 et <36m²) a fortement décru entre 1995 et 1999 pour avoisiner les 10 %, tandis que la ventilation des surfaces des maisons restait stable.

Les propriétaires des logements IL sont en moyenne plus éloignés de leur bien que l'ensemble des propriétaires de logements locatifs. Les propriétaires de maisons sont en moyenne géographiquement plus proches de leur bien que les investisseurs qui ont acquis des appartements. Un tiers sont étrangers à la région où se situe leur investissement lorsqu'il s'agit d'une maison, contre la moitié pour les acheteurs d'appartements IL. Cette part a crû dans le temps pour le collectif jusqu'en 2006, tandis qu'elle est restée à peu près stable sur la période 1995-2006 pour l'individuel. Le recentrage des dispositifs s'observe également sur ce paramètre.

Sommaire

1. Introduction.....	9
1.1 Rappel de la méthode d'identification des logements.....	9
1.2 Rappels sur les phases 2, 3 et 4.....	9
1.3 Objet de la présente phase de l'étude.....	10
2. Conséquences de l'introduction du millésime FILOCOM 2011 – période d'étude..	11
2.1 Conséquences de l'introduction du millésime FILOCOM 2011.....	11
2.1.1 Disparition de logements sur la période AREF1995-2005.....	11
2.1.2 Ajout de logements pour AREF 2006.....	11
2.1.3 Ajout de logements pour les années de financement AREF 2007 et 2008.....	12
2.2 Ventilation par dispositif de financement fiscal.....	13
2.3 Points de référence ou de comparaison.....	14
2.4 Estimation pour l'année de financement 2009 (AREF 2009).....	14
3. Chiffres globaux.....	16
3.1 Analyse du stock.....	16
3.2 Analyse de l'évolution par année de référence.....	16
3.3 Analyse de l'évolution par année de construction.....	20
3.3.1 En termes absolus	20
3.3.2 Par comparaison à la construction neuve des OHLM et des SEM.....	20
3.3.3 En termes relatifs par rapport à l'ensemble de la construction neuve.....	22
4. Approches géographiques.....	24
4.1 Localisation à l'échelle communale.....	24
4.2 Par zone d'emplois 1990 au regard de la population 1999.....	26
4.2.1 Logements individuels et collectifs AREF 1995-2008.....	26
4.2.2 Logements individuels et collectifs AREF 1995-1999.....	28
4.2.3 Logements individuels et collectifs AREF 2000-2008.....	30
4.2.4 Logements individuels et collectifs AREF 2009-2010 (estimations).....	32
4.3 Par ZE1990, par rapport au reste de la construction neuve.....	34
4.3.1 Logements collectifs et individuels.....	34
4.3.2 Logements collectifs, production rapportée à la moyenne nationale	36
4.3.3 Logements individuels, production rapportée à la moyenne nationale	38
4.4 Approches par zonage de tension GTC ANAH DGALN.....	40
4.5 Approche par zonage Scellier.....	42
5. Approches par zonages INSEE.....	46
5.1 Principales aires urbaines 1999	46
5.1.1 Production brute.....	46
5.1.2 En part de la production nationale	46
5.1.3 En indice par rapport à la population 2007.....	48
5.2 Tranches d'unités urbaine 1999 (TUU).....	50
5.2.1 Logements collectifs.....	50
5.2.2 Logements individuels.....	50
5.3 Ventilation par zonage CATAEU 2010.....	52
5.3.1 Logements collectifs.....	52
5.3.2 Logements individuels.....	52

6. Caractéristiques des logements.....	54
6.1 Surfaces.....	54
6.1.1 Moyennes	54
6.1.2 Évolution par classe de surface.....	54
6.2 Nombre de pièces.....	56
7. Caractéristiques des propriétaires.....	58
7.1 Localisation des propriétaires	58
7.2 Les acheteurs habitant la même commune par rapport aux tranches d'aires urbaines	60
8. Conclusions.....	62
9. Références bibliographiques.....	64
10. ANNEXES.....	67
10.1 Annexe 1 : tableau des flux entre les différents segments de parcs de logements France sur la période 1999 – 2011.....	67
10.2 Annexe 2 : comparaison des chiffres obtenus dans la présente étude pour la production nationale de logements en investissement locatifs, avec ceux de la fédération française des promoteurs immobiliers et d'Akérys.....	68

1. Introduction

1.1 Rappel de la méthode d'identification des logements

La phase 1 de la présente étude a permis d'identifier dans le fichier des logements à la commune (**FILOCOM**) les logements produits grâce à l'investissement locatif (IL).

Il s'agit de logements relevant **potentiellement** de l'investissement locatif réalisé par les ménages fiscalement aidés. En effet, la phase 1 a conduit à isoler les logements qui répondent aux conditions d'octroi des aides 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.

Une variable a été construite pour cette étude 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. Ainsi, les analyses de l'étude sont-elles le plus souvent conduites en fonction de cette variable, qui permet de distinguer et de comparer les effets des différents dispositifs fiscaux.

Cependant, les résultats de l'étude sont parfois présentés en fonction de l'**année de construction** des logements. Cette variable existe dans FILOCOM (ACONS) et correspond à l'année d'achèvement de travaux ; elle est parfois utile pour établir des comparaisons avec d'autres sources ou d'autres parcs de logements.

1.2 Rappels sur les phases 2, 3 et 4

Lors des tests (phase 2), il a été confirmé que cette sélection de logements inclut les **résidences** composées de petits logements soumis à la taxe d'habitation (TH) et non à la taxe professionnelle (TP). En revanche, elle n'inclut pas les logements loués meublés exonéré de la taxe d'habitation (TH). Les tests ont permis d'améliorer la méthode d'identification des logements et de confirmer sa validité.

La phase 3 a été consacrée au dénombrement et à la description de la localisation des logements. La phase 4 a porté sur les caractéristiques intrinsèques des logements, celles de leur propriétaires ; elle a également abordé les logements collectifs issus de modes de production particuliers et prenant la forme de « programmes IL » et de « résidences IL ».

1.3 Objet de la présente phase de l'étude

Pour la réalisation des étapes précédentes de l'étude, le dernier millésime FILOCOM utilisé était FILOCOM 2009. La base FILOCOM 2011 est disponible depuis l'été 2012. L'objet de la présente phase de l'étude consiste donc à réactualiser les résultats précédemment obtenus, c'est à dire essentiellement les conclusions des phases 3 et 4. Il s'agit également d'identifier les ruptures de tendance éventuellement provoquées par la mise en place de nouveaux dispositifs de financement (Robien recentré, Borloo populaire, Scellier...). Cependant, les deux phases précédentes ne seront pas reprises dans leur intégralité ; la ré-actualisation ne portera que sur les résultats les plus importants. Ainsi, le stock de logements, modifié à la marge par la prise en compte de deux années de production supplémentaires, ne sera pas analysé une nouvelle fois dans le cadre du présent document. Cette phase offre en revanche l'occasion de développer, sur toute la période étudiée, certaines questions qui n'avaient pas émergé lors des travaux antérieurs. Elle permet également d'identifier et de consolider les informations que l'ajout d'un millésime a pu mettre en lumière.

2. Conséquences de l'introduction du millésime FILOCOM 2011 – période d'étude

2.1 Conséquences de l'introduction du millésime FILOCOM 2011

2.1.1 Disparition de logements sur la période AREF1995-2005

La méthode retenue pour l'identification des logements IL dans FILOCOM conduit à écarter des logements à chaque ré-actualisation. En effet, les logements apparus dans le millésime FILOCOM 2005 et les suivants n'avaient pu faire l'objet des 3 tests permettant de vérifier les conditions d'éligibilité de ces logements aux dispositifs de défiscalisation, mais seulement de deux, d'un, voire d'aucun test.

L'introduction du millésime 2011 conduit à effectuer un test supplémentaire pour ces logements et donc à en supprimer. Ce test porte sur la permanence des caractéristiques des logements au regard de l'occupation et de la préservation des logements dans le patrimoine du ménage. Il conduit donc à écarter 18 610 logements retenus dans les phases précédentes sur la période 1995-2005, soit 2,5 % de la production sur la même période.

Cet écart est le plus considérable pour l'année de financement 2003 (AREF 2003) : il atteint 6 186 logements, soit 7,8 % des logements financés cette année là.

Il est à rappeler que ces logements peuvent être écartés alors qu'ils correspondent néanmoins à un projet de défiscalisation : soit que le propriétaire, suite à un événement familial, ait été forcé de revendre ou d'occuper lui-même le logement (décès, divorce, licenciement...), soit parce que le bien apparaît dans FILOCOM comme ayant changé de propriétaire alors que ce n'est pas le cas. Un divorce provoque par exemple la modification de la variable MUTA, même si le logement subsiste dans le patrimoine d'un des deux membres de l'ex-ménage, ce qui, de par la méthode retenue, conduit à sa suppression de la base. Il est donc probable que des logements écartés correspondaient effectivement à la cible.

2.1.2 Ajout de logements pour AREF 2006

Le même phénomène pourrait être observé pour les logements recensés pour l'année de financement 2006. Cependant il est contre-balançé par un autre, lié également à la méthode d'identification des logements.

Afin de ne pas prendre en compte la vacance de première occupation pour les logements destinés ultérieurement à être occupés par des propriétaires occupants (PO), le principe a été adopté d'écarter les logements vacants apparaissant dans le dernier millésime disponible. L'objectif est d'éliminer les logements qui sont vacants en attente d'une première occupation et dont une part importante sera occupée par des PO. Ces logements ne peuvent pas en effet être identifiés : pour les logements apparus dans le dernier millésime FILOCOM utilisé, aucun test ne peut être effectué sur les millésimes suivants par définition. Seuls sont donc retenus parmi les logements apparaissant dans le

dernier millésime, ceux qui sont déjà occupés en RP locative.

Cette règle n'est pas appliquée aux logements apparus dans les millésimes précédents car au moins un test ultérieur, réalisé grâce au millésime suivant, permet de confirmer sa vocation.

Cependant, en écartant les logements vacants du dernier millésime, on supprime non seulement les logements destinés à être occupé en PO, mais aussi les logements vacants destinés à être occupés en RP locative, c'est à dire des logements qui pourraient potentiellement faire l'objet d'une défiscalisation.

Avec l'introduction de FILOCOM 2011, on rétablit la règle générale pour le millésime 2009 : on retient les logements vacants apparus dans FILOCOM 2009 et qui subiront un test sur l'occupation grâce à FILOCOM 2011. On applique en revanche la règle d'exclusion des logements vacants à ceux apparus dans FILOCOM 2011 : on translate en quelque sorte la méthode de FILOCOM 2009 à FILOCOM 2011. Aussi, obtient-on une augmentation de l'effectif 2006 qui n'a pourtant rien à voir avec les logements apparus en 2011. Les tests initiaux avaient en effet montré que les effectifs étaient complets dès l'année N-4, lorsque le dernier millésime utilisé était FILOCOM N. Ces tests ne prenaient pas en compte cependant l'écart lié à la règle appliquée au dernier millésime.

2.1.3 Ajout de logements pour les années de financement AREF 2007 et 2008

Avant l'introduction de FILOCOM 2011, les effectifs obtenus pour 2007 et plus encore 2008 étaient incomplets. Très logiquement, l'introduction du dernier millésime permet de les compléter.

Compte tenu du mode de construction de l'étude, les chiffres sont considérés comme complets pour les périodes suivantes (mais avec les mêmes limites que précédemment) :

- 1995 – 2008 pour l'année de référence (AREF) ;
- 1997 – 2009 pour l'année de construction (ACONS).

2.2 Ventilation par dispositif de financement fiscal

L'année 1995 a été écartée pour étudier la ventilation des logements entre dispositifs. En effet, elle correspond à la période durant laquelle le dispositif Quiles-Méhaignerie était le seul mobilisable. L'écarter permet ainsi de prendre en considération la période Périssol de façon relativement cohérente.

Concernant la ventilation par dispositif fiscal, la méthode ne permet pas de travailler plus finement que par année. Par exemple, on ne peut savoir si un logement financé en 1999 relève bien du dispositif Besson neuf, ce qui serait obligatoirement le cas si sa date de financement était postérieure au 31/08/1999.

En outre, certains dispositifs se superposent :

- Quiles-Méhaignerie et Périssol (sur 1996 et 1997) ;
- Périssol et Besson neuf (1999) ;
- Robien, Robien recentré et Borloo populaire (2006) ;
- Robien recentré et Borloo populaire (2007-2008) ;
- Robien recentré, Borloo populaire, Scellier (2009)

Au dire des professionnels, les dispositifs reconnus comme les plus rentables pour les investisseurs (Périssol, Robien, Scellier) ont été très majoritairement utilisés lors des périodes de recouvrement. On a donc choisi de définir les périodes d'analyse de la façon suivante :

- 1996 – 1999 : dispositif Périssol
- 2000 – 2002 : dispositif Besson
- 2003 – 2006 : dispositif Robien
- 2007 – 2008 : dispositifs Robien recentré (RR) et Borloo populaire
- 2009 – 2010 : dispositifs Scellier et Scellier intermédiaire

On ne distinguera pas le Robien recentré et le Borloo Populaire dans la suite de l'étude, pas plus que le Scellier du Scellier intermédiaire.

2.3 Points de référence ou de comparaison

Au delà des chiffres en eux-même et afin de les interpréter, l'étude fait appel à différents points de référence :

- la population calculée par l'INSEE en stock en 1999 (recensement général de la population, population sans double compte) et 2007 ou 2008 (recensement de la population) ;
- la construction de logements des organismes HLM (OHLM) et des SEM (FILOCOM) ;
- l'ensemble de la construction (FILOCOM 2011).

Afin d'éviter les distorsions entre les sources, FILOCOM a été utilisé pour déterminer la production de logements des organismes HLM et des SEM. Compte tenu du décalage dans le temps, la production HLM considérée porte sur la période 1997-2008. Cette production inclut les logements intermédiaires et les logements aux loyers libres produits par les SEM et les OHLM. La même source a été utilisée pour déterminer l'ensemble de la production de logements.

Afin de corriger les effets de structure liés au poids démographique d'un territoire considéré, on pourra diviser la part de la production nationale de logements IL que ce territoire accueille, par la part de la population nationale qu'il représente. On obtient ainsi un indice de sur- ou de sous-représentation de l'IL au regard de la population et par rapport à la moyenne nationale, supérieur à 1 dans le premier cas et inférieur dans le second.

2.4 Estimation pour l'année de financement 2009 (AREF 2009)

Les estimations réalisées principalement pour 2009, sont issues de l'observation de l'effet de l'introduction du millésime 2011 sur l'année de financement 2007.

On a pu observer que le recensement des logements en 2007 avant ré-actualisation constituait un échantillon représentatif de la production complète obtenue après la ré-actualisation de la base¹. Ceci reste vrai quelque soit la grille d'analyse retenue : géographiques, par nombre de pièces, caractéristiques des propriétaires, etc.

Nous avons donc considéré que les effectifs de l'année de financement 2009, même incomplets, étaient fiables, pour caractériser en pourcentage les logements, et notamment pour décrire leur localisation et leurs propriétaires.

En revanche, les tests ont été beaucoup moins concluants pour l'année 2008 et nous n'avons donc pas décrits les effectifs obtenus pour l'année de financement 2010, sauf en les sommant avec ceux de l'année 2009 (§ 4.1.4).

Concernant les dénombrements, un redressement pour 2009 a été effectué à partir d'un coefficient correcteur calculé sur les productions de l'année de financement 2007, avant et après ré-actualisation de l'étude effectuée grâce à FILOCOM 2011. La tendance observée en 2009 est confirmée par les chiffres publiés par la Fédération française des promoteurs immobiliers (cf. annexe 2).

¹ Pour l'année de financement 2007, 51 568 logements sont recensés avant ré-actualisation de la base, contre 108 832 logements après introduction de FILOCOM 2011

3. Chiffres globaux

3.1 Analyse du stock

Dans le cadre de la présente étude, le dénombrement des logements est considéré comme complet pour la période 1995 – 2008 quant à l'année de référence, soit deux ans de plus que lors de la phase précédente.

Sur cette période ont été identifiés :

- 1 017 400 logements neufs, soit 72 700 logement / an (vs 70 500)

dont :

- 689 800 logements collectifs, soit 49 300 logement / an (vs 47 000)
- 327 600 logements individuels, soit 23 400 logement / an (vs 22 500)

Le logement individuel représente donc 32,2 % (vs 32,6 % pour la période 1995-2006) de l'ensemble, le logement collectif 67,8 % (vs 67,4%).

On assiste donc à une amplification du phénomène plus favorable au collectif qu'à l'individuel.

Par comparaison, les logements neufs construits par les organismes HLM et les SEM entre 1997 et 2010 correspondent à une production de 41 000 logements par an².

3.2 Analyse de l'évolution par année de référence

Dans le cadre de la présente étude, le dénombrement des logements est considéré comme complet pour la période 1995 – 2008 quant à l'année de référence. Une estimation a cependant été établie pour l'année 2009, à partir d'un coefficient correcteur déduit de l'observation des effets de la prise en compte du millésime 2011 sur le dénombrement de l'année 2007.

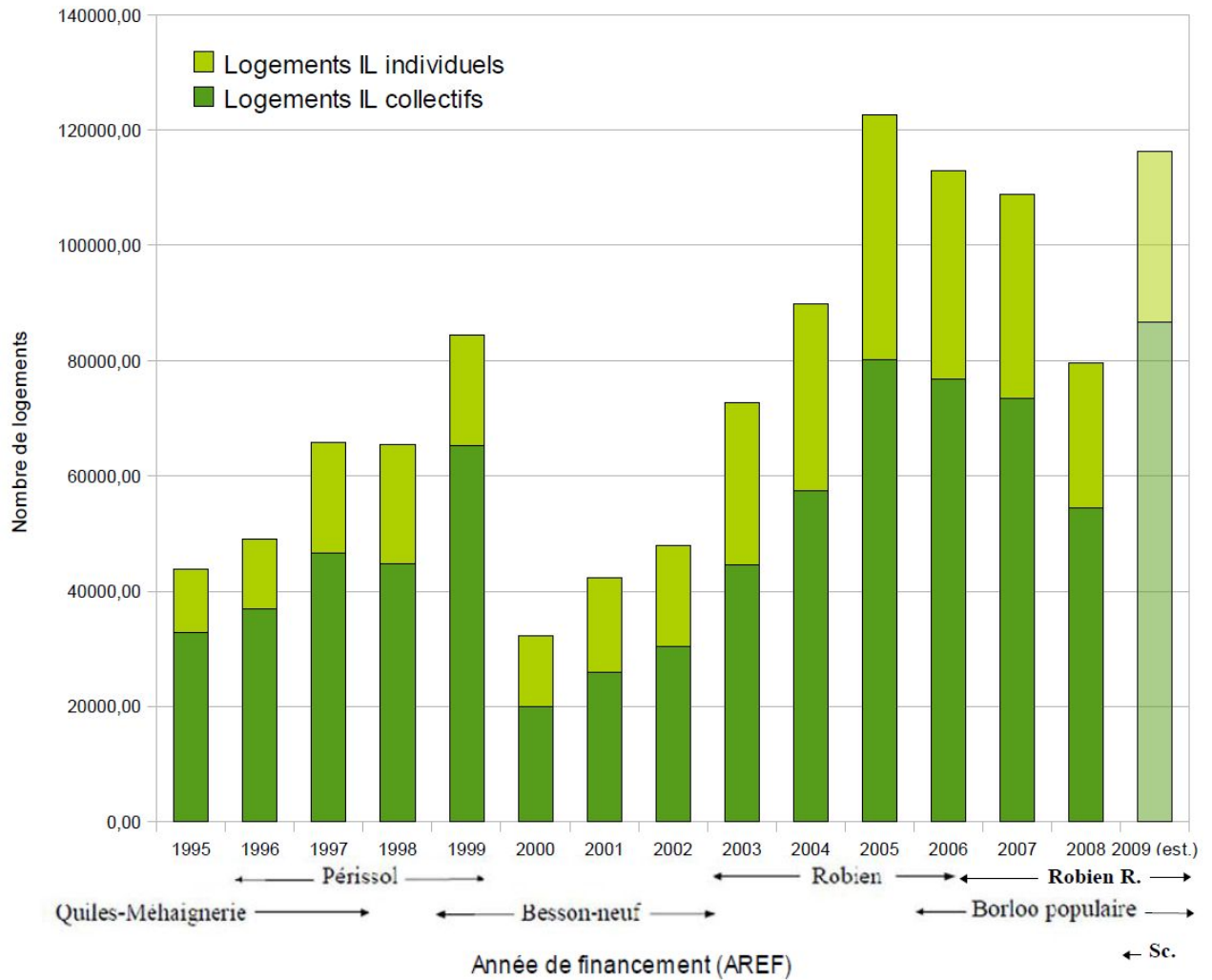
En plus des trois périodes identifiées dans les phases précédentes de l'étude, on distingue 2 nouvelles périodes :

- 2006-2008 : le retournement de tendance observé en 2006 s'accélère et se traduit par un effondrement du financement des logements IL en 2008, année de la crise du logement ;
- 2009 : la mise en place du dispositif Scellier se traduit par un net rebond du nombre de logements financés.

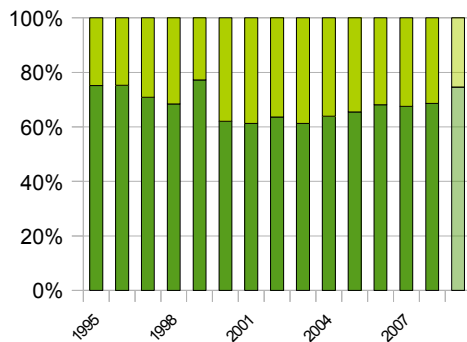
On observe que le logement individuel est moins sujet à des variations brutales que le logement collectif. Ce constat confirme que la production de logements individuels IL est moins sensible à la conjoncture et aux caractéristiques des dispositifs de défiscalisation, que la production de logements collectifs IL (cf. phase précédente de l'étude).

² Ventilation par année de construction des logements propriété des SEM et des OHLM au 1/1/2011 (FILOCOM 2011).

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



Investissement locatif Production nationale Chiffres réactualisés avec FILOCOM 2011 Par année de financement (AREF)



AREF	Logements IL collectifs	Logements IL individuels	IL individuel + collectif	Part de l'IL collectif	Part de l'IL individuel
1995	32 900	10 900	43 700	75,2%	24,8%
1996	36 900	12 100	49 100	75,2%	24,7%
1997	46 600	19 200	65 800	70,8%	29,2%
1998	44 700	20 600	65 400	68,4%	31,6%
1999	65 200	19 300	84 500	77,1%	22,9%
2000	20 000	12 300	32 300	61,9%	37,9%
2001	25 900	16 400	42 300	61,3%	38,8%
2002	30 400	17 400	47 800	63,6%	36,5%
2003	44 600	28 200	72 700	61,3%	38,7%
2004	57 500	32 400	89 900	64,0%	36,1%
2005	80 200	42 400	122 600	65,4%	34,6%
2006	76 900	36 000	112 900	68,1%	31,9%
2007	73 500	35 400	108 800	67,5%	32,5%
2008	54 500	25 000	79 500	68,6%	31,4%
TOTAL 1995 - 2008	689 800	327 600	1 017 400	67,8%	32,2%
Estimations					
2009	86 700	29 600	116 300	74,5%	25,5%
TOTAL 1995-2009	776 500	357 200	1 133 700	68,5%	31,5%

Comparaison avec le stock de logements

Le parc produit en investissement locatif et financé entre 1995 et 2008 représente 3,0 % du parc national de logements et 3,7% des RP (FILOCOM 2011) :

- 4,5 % des logements, 5,6 % des RP en collectif ;
- 1,8 % des logements, 2,2 % des RP en individuel.

En faisant l'hypothèse qu'une fois la période de 9 ans achevée, ces logements conservent leur vocation de résidence principale locative, le parc ainsi constitué³ représenterait 14,9 % de l'ensemble du parc locatif privé : 14,2 % du parc collectif locatif et 16,7 % du parc locatif de logements individuels (FILOCOM 2011). Si on inclut les estimations effectuées pour l'année de financement 2009, on parvient à 16,6 % de l'ensemble du parc privé locatif soit respectivement à 16,0 % et 18,2 % des parcs locatifs collectif et individuel.

Il est à noter qu'en dehors de la construction neuve, le stock de logements utilisés en résidences principales locatives a décliné au profit des autres statuts d'occupation, comme on peut le constater sur la période 1999-2011 (cf. tableau des flux entre les différents segments de marchés en annexe 1). C'est la construction neuve – et donc l'investissement locatif - qui a permis de maintenir stable la part du parc locatif privé parmi les résidences principales.

Si le parc de logements IL financé entre 1995 et 2008 n'avait pas été construit, toute chose égale par ailleurs, le taux de logements locatifs privés en France serait de 21,6 % des RP⁴ au lieu de 24,8 % (FILOCOM 2011).

Les dispositifs d'investissement locatif ont donc contribué de façon considérable au maintien d'un parc locatif important en France, au moment où, par ailleurs, les investisseurs institutionnels se retiraient de ce marché. Ils ont ainsi contribué à préserver une offre diversifiée de logements au niveau national.

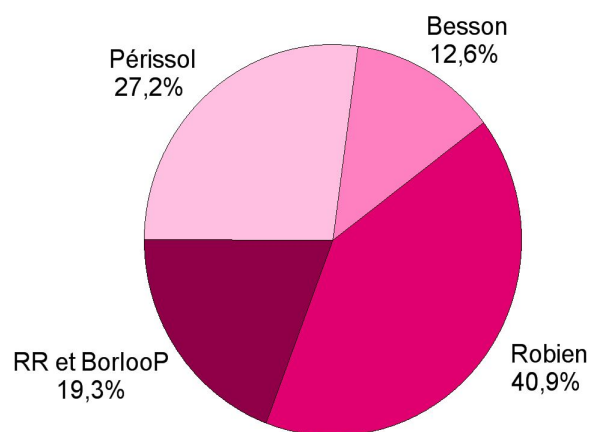
Comparaison par dispositif fiscal

Sur la période de financement 1995-2008, le dispositif le plus important demeure le Robien, qui représente 40 % des logements, suivi par le Périssol.

³ Y compris les logements vacants qui, en ce qui concerne le parc locatif privé, ne sont pas comptabilisés par définition

⁴ 21,6 % également si on tient compte de l'estimation pour l'année de financement 2009

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



3.3 Analyse de l'évolution par année de construction

3.3.1 En termes absolus

La production de logements réalisés grâce à l'investissement locatif des ménages est ici présentée par année d'achèvement de travaux (ACONS).

La comparaison est homogène entre HLM et IL puisque la même variable de la base FILOCOM a été utilisée pour décrire les deux parcs.

Le dénombrement est considéré comme fiable pour la période 1997-2009, pour l'IL comme pour la construction HLM. Les résultats pour 2010 sont corrigés selon la même méthode qu'utilisée pour AREF, mais restent fragiles.

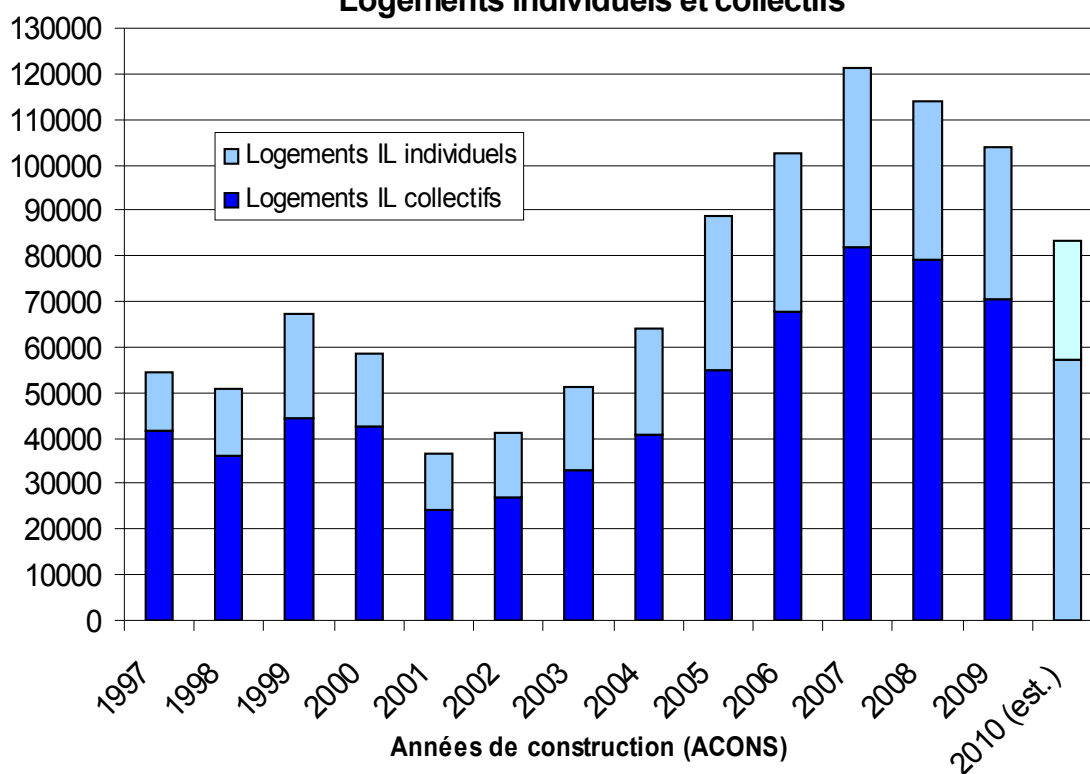
L'évolution de la production suit les mêmes tendances que l'investissement. Cependant, elle apparaît plus lissée : les ruptures de 2000 et 2006 sont moins marquées pour la construction que pour le financement. Aucun rebond se s'observe en fin de période, car les effets du dispositif Scellier créé en 2009 ne sont font pas encore sentir en 2010 sur les livraisons de logements.

3.3.2 Par comparaison à la construction neuve des OHLM et des SEM

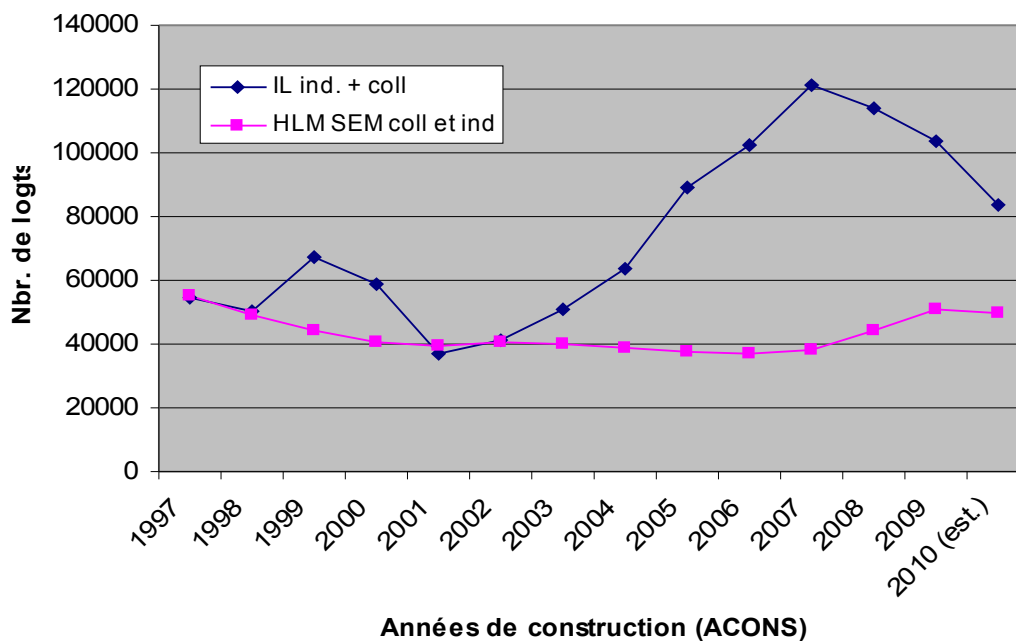
Par comparaison, la production des organismes HLM et des SEM est du même ordre de grandeur que la construction en IL en 1997-1998. Les deux courbes divergent en 1999-2000 en faveur de l'investissement locatif, puis elles reviennent au même niveau en 2001 et 2002. Alors que la production HLM décroît très lentement et régulièrement, l'investissement locatif connaît une très forte augmentation jusqu'en 2005, année où la construction semble se tasser. A partir de 2007, la production de logement des OHLM et des SEM se redresse à la faveur du plan de cohésion sociale, tandis que la production IL connaît une évolution inverse.

Sur la période 1997-2009 pour ACONS, la production de logements en IL s'élève à 955 000 logements contre 530 000 logements construits par les OHLM et les SEM.

Investissement locatif France Logements individuels et collectifs



L'investissement locatif des ménages et la construction des OPHLM et des SEM



3.3.3 En termes relatifs par rapport à l'ensemble de la construction neuve

La construction neuve dans FILOCOM peut être calculée de deux manières :

- ventiler le stock de logement de 2011 entre années de construction ;
- comparer deux à deux les millésimes de FILOCOM et ne retenir que les logements apparus dans l'intervalle et dont la date de construction est ancienne d'au plus 4 ans par rapport à la date d'apparition.

La première méthode a l'inconvénient de ne pas tenir compte des logements qui ont changé d'usage puisqu'ils n'apparaissent pas dans le dernier millésime de FILOCOM.

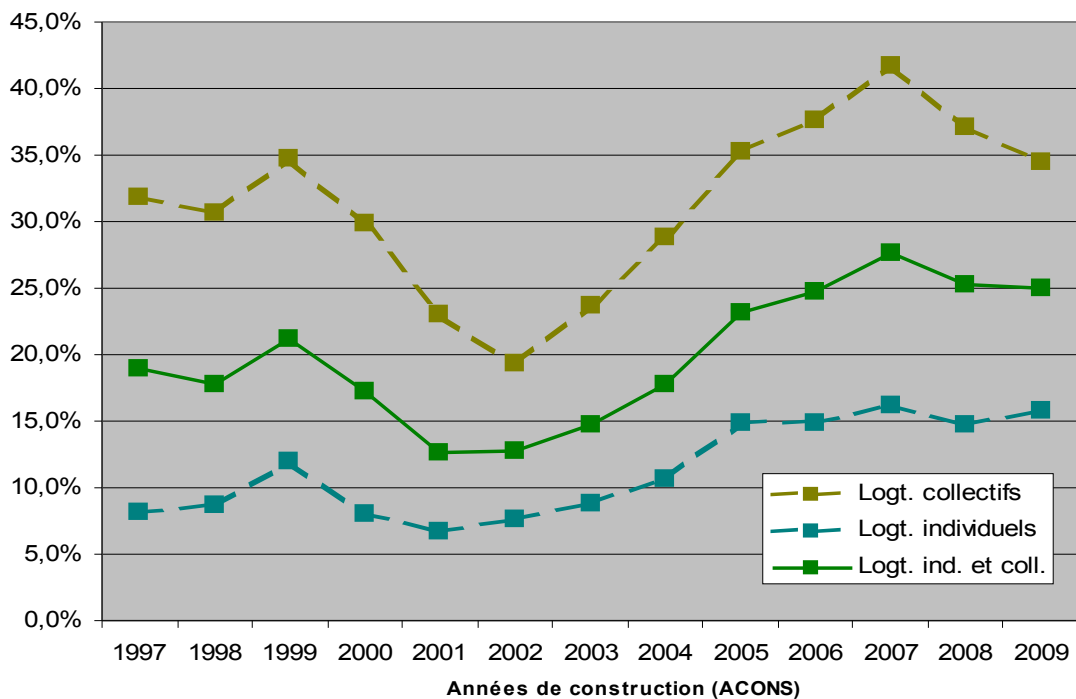
On retient dans ce chapitre la seconde méthode qui a l'avantage d'être la même que celle utilisée pour l'identification des logements IL.

Du point de vue de l'année de construction, la production de logements IL sur la période 1997 – 2009 représente alors 21,4 % de la production de logements en France (hors meublés).

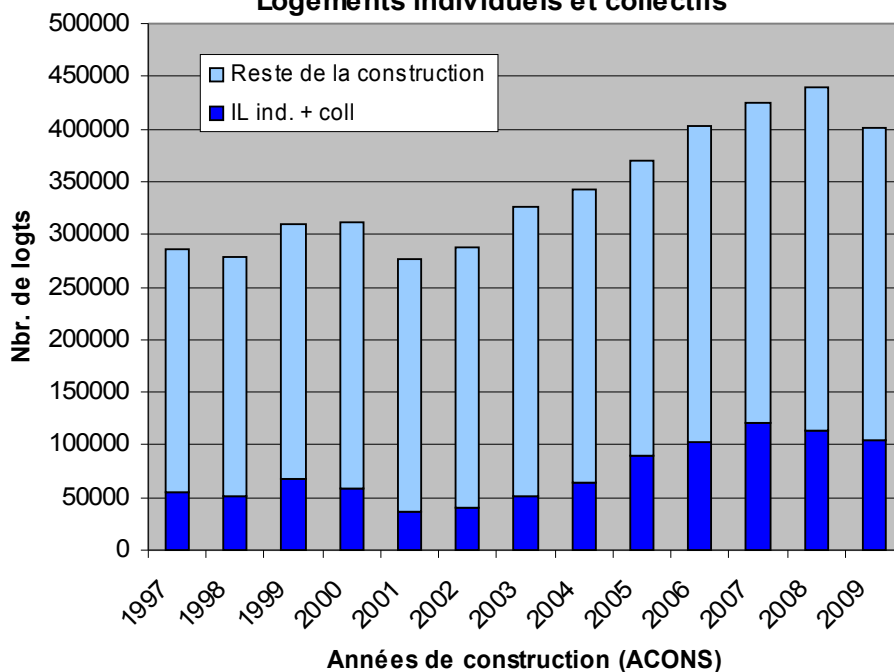
Ce taux oscille entre 13,3 % et 28,5 %. Il est nettement plus élevé sur les périodes qui correspondent approximativement au dispositif Robien et suivants. L'investissement locatif a donc davantage contribué à augmenter la production de logements lorsque le niveau de la construction était lui même plutôt élevé. On peut donc penser qu'il a joué un rôle pro-cyclique pendant la période couverte par le dispositif Robien.

Le temps de livraisons et d'apparition des logements dans FILOCOM étant de 2-3 ans, il est trop tôt pour observer dans les chiffres le retournement liée à la crise du logement de 2008 et le rebond occasionné par le dispositif Scellier.

Poids de l'investissement locatif dans la construction neuve en France



Poids de l'IL dans la construction neuve en France Logements individuels et collectifs



4. Approches géographiques

4.1 Localisation à l'échelle communale

Ventilation par dispositif sur les communes accueillant plus de 1000 logements IL

L'actualisation de la base conduite à partir de FILOCOM 2011 ne modifie qu'à la marge la géographie de l'investissement locatif à l'échelle communale.

Les communes centre des grandes métropoles, et en particulier celles dont les marchés du logement sont les plus tendus, présentent la particularité d'avoir accueilli une part de Périissol relativement forte parmi les logements IL : Paris, Lyon, Nantes, Lille, Rennes, Strasbourg... Cette proportion dépasse parfois 50%, alors que le dispositif Périissol ne représente qu'un quart de la production au niveau national sur la période de financement 1996-2008 (AREF).

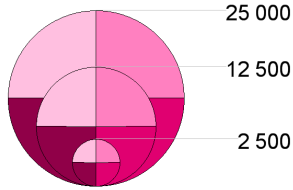
Les villes moyennes au contraire semblent avoir été concernées plus tardivement par l'investissement locatif et présentent une part de Robien plus importante : Carcassonne, Clermont-Ferrand, Valenciennes, Tarbes, Poitiers. C'est cependant moins le cas pour des villes moyennes fortement attractives telles qu'Aix-en-Provence ou Grenoble.

Bien qu'il représente plus de 40 % de la production nationale sur la période, la part du dispositif Robien apparaît faible dans les communes présentant plus de 1 000 logements IL. La construction diffuse semble donc relever davantage de ce dispositif.

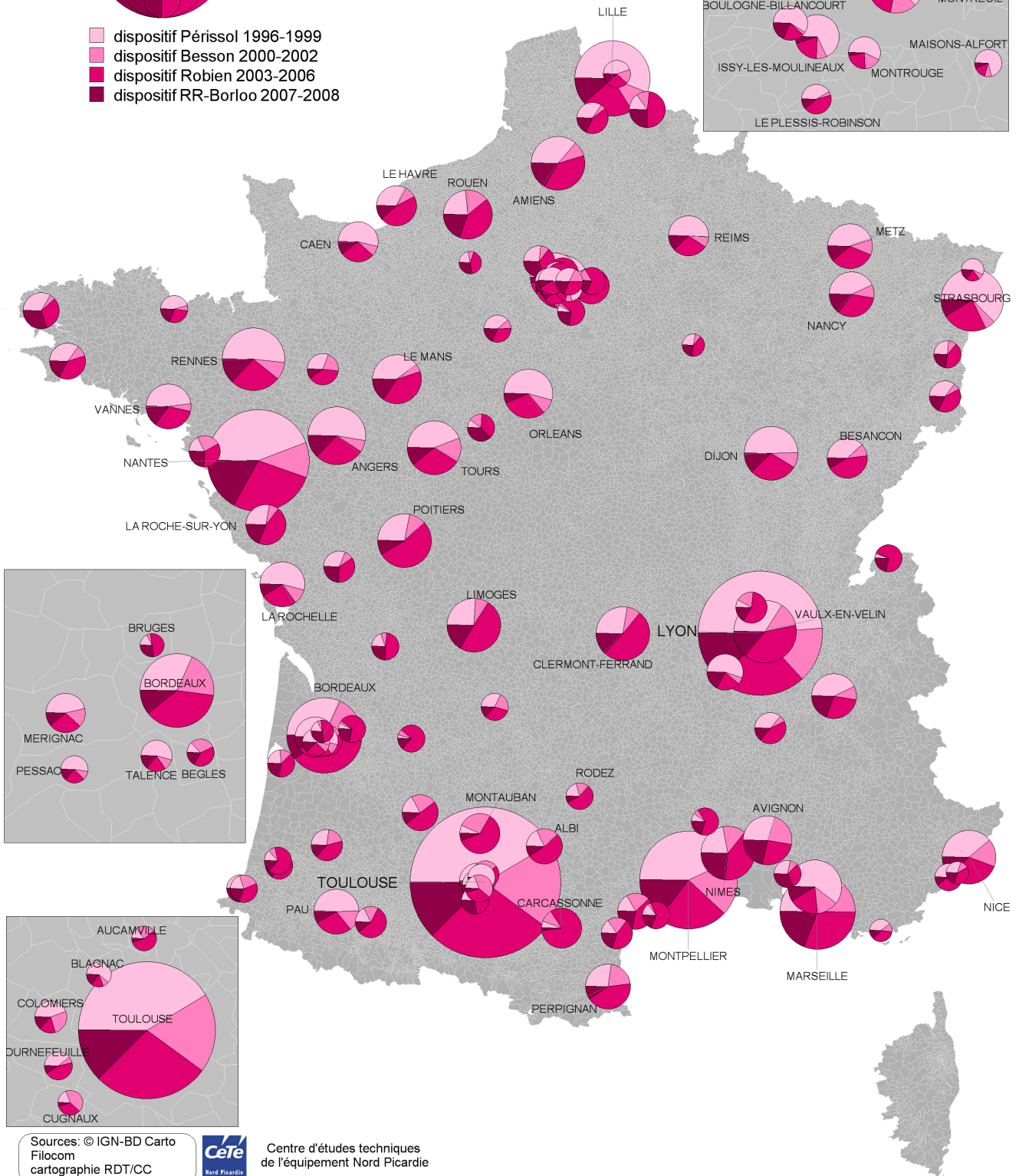
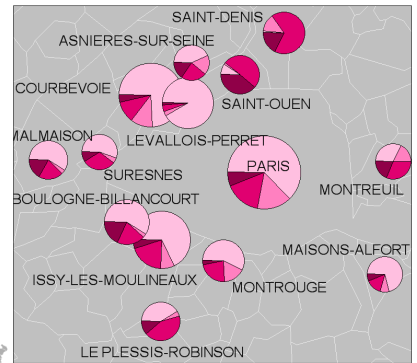
Pour les grandes aires urbaines, on observe généralement que les communes les plus valorisées qui les composent sont davantage concernées par les logements produits grâce au dispositif Périissol, et les moins valorisées par le dispositif Robien. Tel est le cas en particulier pour les communes situées à proximité de Toulouse, Paris, Lyon, Bordeaux et Aix-Marseille.

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

Communes où la production > 1000 logements



- dispositif Périssol 1996-1999
- dispositif Besson 2000-2002
- dispositif Robien 2003-2006
- dispositif RR-Borloo 2007-2008



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

Centre d'études techniques
de l'équipement Nord Picardie

4.2 Par zone d'emplois 1990 au regard de la population 1999

Dans cette partie, la production de logements IL a été rapportée à la population pour prendre en compte le poids démographique de chaque secteur. Les ratios obtenus ont été par la suite ramenés à la moyenne nationale, afin d'obtenir une base de comparaison homogène entre les différentes cartes. Les zones d'emplois 1990 (ZE) ont été retenues comme base au découpage géographique du territoire national ; les ZE s'approchent en effet de zones de marché et sont définies de manière homogène pour l'ensemble de la France. La population de référence choisie est celle du recensement général de la population réalisé par l'INSEE en 1999 (population sans double compte), afin de se situer assez près du milieu de la période étudiée. La population de référence a été conservée dans la suite du chapitre, afin de permettre des comparaisons.

4.2.1 Logements individuels et collectifs AREF 1995-2008

Les résultats obtenus avant la ré-actualisation de l'étude sont peu modifiés. La prédominance du Sud-Ouest, de l'Ouest et de Languedoc-Roussillon se confirme, ainsi que celle de quelques zones d'emplois : Toulouse – qui conserve une place à part, Montpellier, Nantes, Rennes, Bordeaux. Les zones d'emplois des villes de l'Ouest sont dans une situation privilégiée également.

Les villes moyennes dans le grand bassin de Toulouse apparaissent également fortement : Montauban, Carcassonne, Albi, Auch. Ce constat confirme que le grand bassin de Toulouse pèse d'un poids particulier dans la géographie de l'investissement locatif en France.

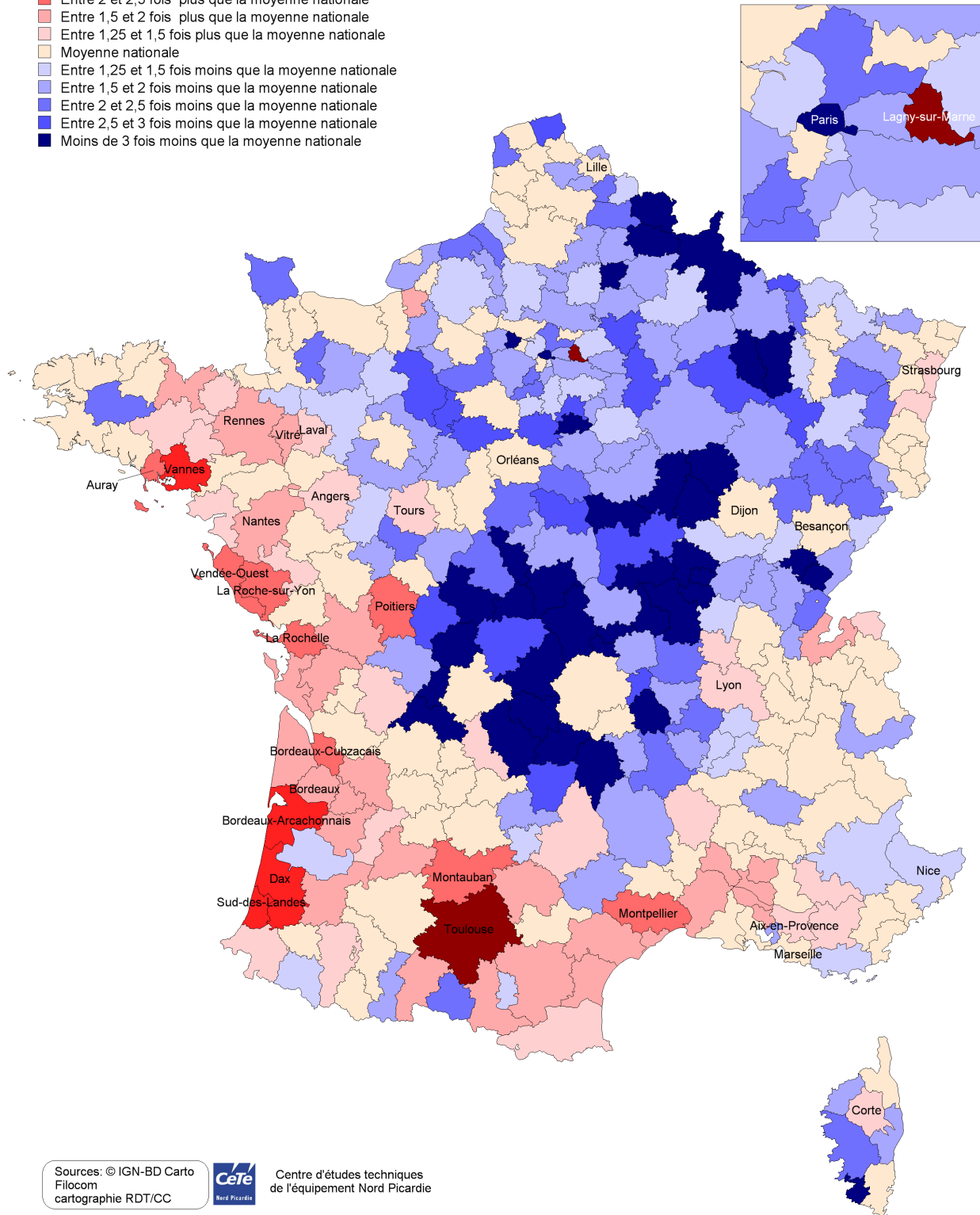
Les autres grandes métropoles, de l'Est et du Sud-Est, du Nord apparaissent pas ou peu dans cette cartographie, car leur production IL correspond approximativement à leur poids démographique : Rouen, Marseille, Lille, Lyon, Strasbourg, Nancy...

L'Île-de-France est globalement une zone basse en matière de défiscalisation, à l'exception très marquée du secteur de Marne-la-Vallée, et, dans une bien moindre mesure, des Hauts-de-Seine. La Côte d'Azur apparaît dans une situation similaire.

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

- 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

par zone d'emplois 1990



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



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

4.2.2 Logements individuels et collectifs AREF 1995-1999

Afin d'établir des comparaisons, la période d'étude a été divisée en deux, l'année de financement 2000 constituant une année de rupture pour l'investissement locatif. Dans cette partie on souhaite mettre en lumière le changement de logique d'implantation des logements qui s'est opéré au tournant des années 1990 et 2000.

La carte ci contre concerne la période de financement 1995-1999 et correspond à la fin du dispositif Quiles-Méhaignerie et au dispositif Périssol.

La production IL sur cette période semble concentrée sur les grandes et moyennes métropoles. C'est le cas en particulier de celles de l'Ouest, du Sud Ouest et du Sud : Toulouse, Montpellier, La Rochelle, Poitiers, Vannes Bordeaux etc. Quelques métropoles de l'Est ou du Nord apparaissent également : Strasbourg, Lyon, Lille, Dijon, Metz.

Globalement, les zones tendues, touristiques ou privilégiées semblent également représentées : Aix-en-Provence, le Pays Basque, le Bassin d'Arcachon, l'Alsace, etc. Nice se situe dans la moyenne

A contrario, les zones d'emplois autour de Toulouse n'apparaissent pas, le Gers, le Tarn, Languedoc-Roussillon (en dehors de la ZE de Montpellier) non plus. La concentration de la production sur les grands centres urbains domine.

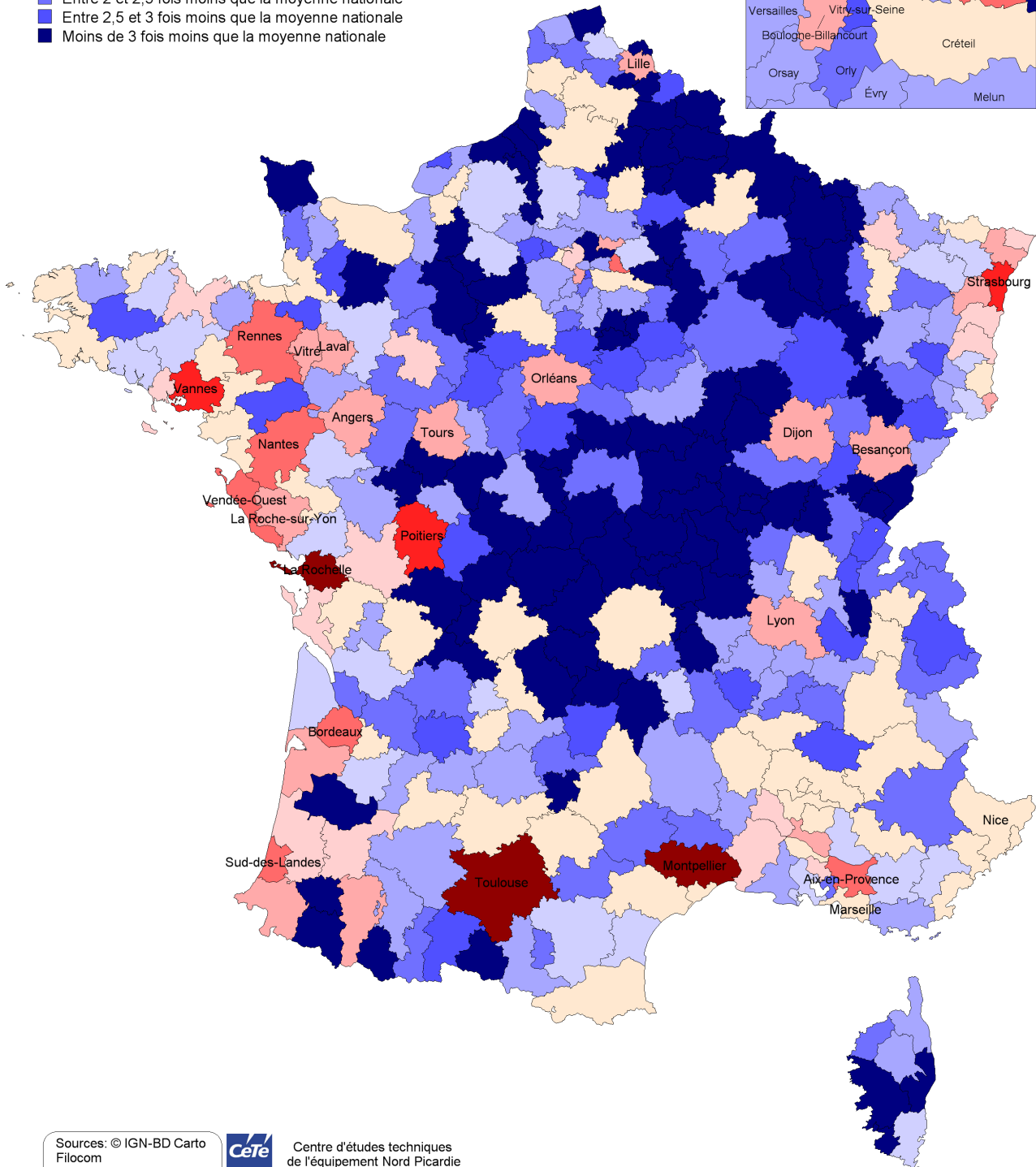
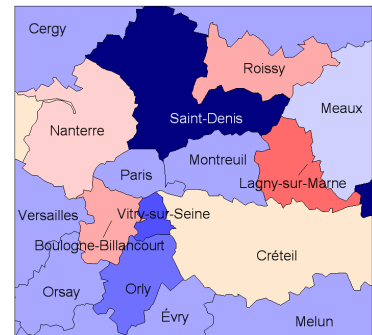
L'Île-de-France est relativement peu concernée par IL, à l'exception marquée du bassin d'emplois de Lagny, et, dans une moindre mesure, du secteur de Roissy et des Hauts-de-Seine. La Côte d'Azur a également accueilli peu de logements Périssol.

A l'exception de Paris, la présence de grands centres universitaires semble coïncider avec une présence forte de logements en investissement locatif pour plusieurs ZE : Montpellier, Toulouse, Lille, Aix-en-Provence, Lyon, Rennes, etc. Cela pourrait s'expliquer par le développement dans les années 1990 de « résidence IL » à l'intention des étudiants (Cf. tome 4 de l'étude).

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

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

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

4.2.3 Logements individuels et collectifs AREF 2000-2008

La carte ci contre concerne la période de financement 2000-2008 et correspond aux dispositifs Besson, Robien, Robien recentré et Borloo populaire.

La production est beaucoup plus étale et moins concentrée sur les métropoles, à l'exception de Toulouse, Poitiers, Vannes. Des secteurs peu urbanisés apparaissent fortement : la Côte Atlantiques (Landes, ZE autour de Bordeaux), grand bassin de Toulouse (Carcassonne, Montauban, Saint Gaudens, Foix), Languedoc-Roussillon, Bretagne, arrière pays provençal, Poitou-Charente, la ZE de Périgueux.

En dehors de la zone d'emplois de Lagny, l'Île-de-France apparaît encore moins favorable à la défiscalisation que durant la période Périssol.

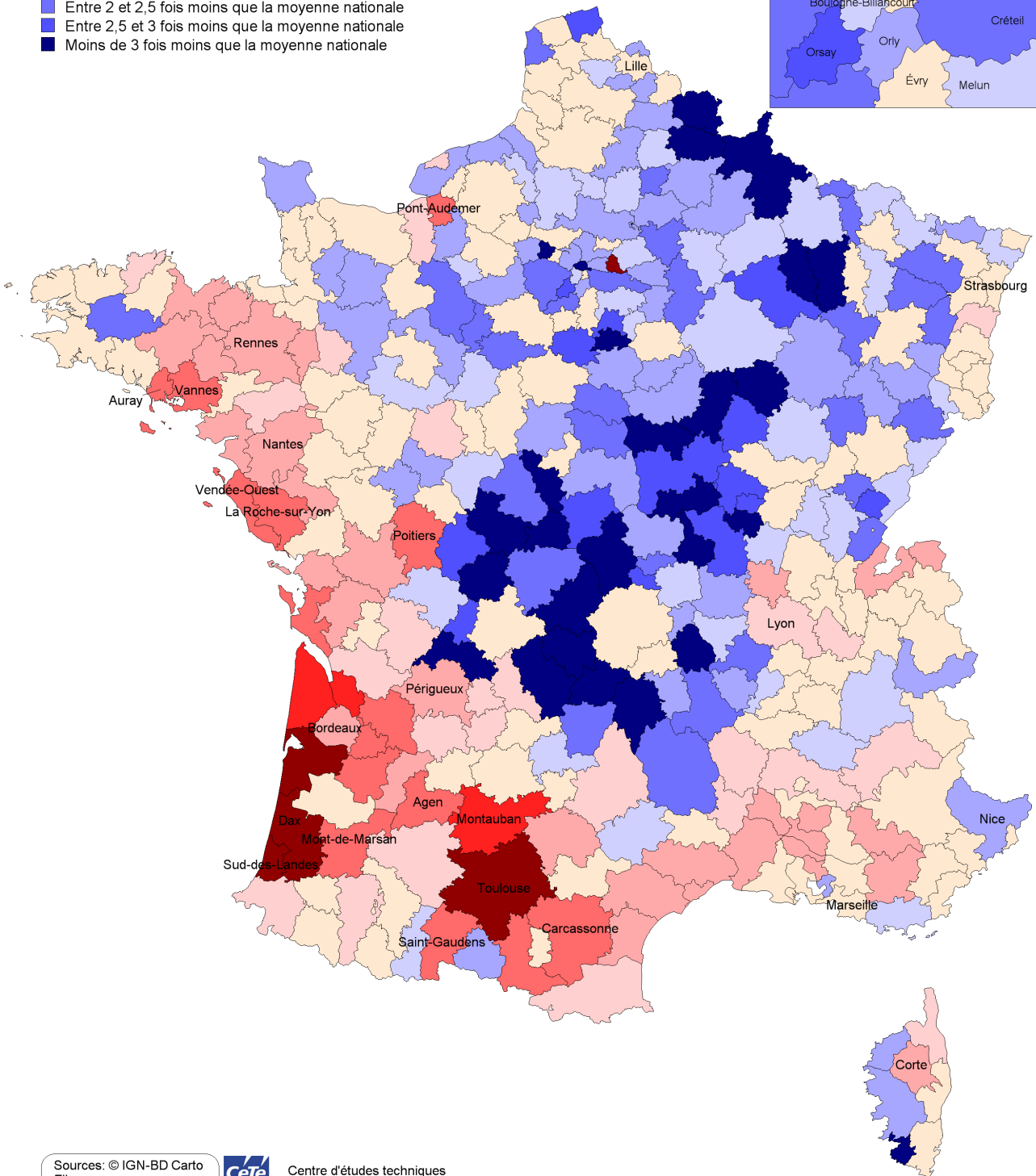
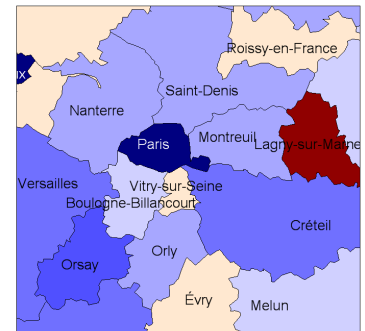
En revanche des ZE de villes moyennes apparaissent moins fortement sur cette carte : La Rochelle, Angers.

Le Robien est le produit phare des promoteurs défiscalisateurs, qui montre une certaine prédilection pour les villes moyennes. L'individuel joue également un rôle important dans cette diffusion, sa part étant plus importante dans les années 2000 que dans la période précédente.

L'investissement locatif au regard de la population 1999 Logements individuels et collectifs financés entre 2000 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

4.2.4 Logements individuels et collectifs AREF 2009-2010 (estimations)

Le dénombrement des logements pour les années 2009 et 2010 est incomplet. En effet, il ne porte que sur 71 529 logements sur deux ans⁵. Cependant on peut estimer que le parc ainsi identifié constitue une sorte d'échantillon représentatif de l'ensemble de la production de ces deux années. Pour consolider cette hypothèse, des tests sont réalisés sur les logements identifiés dans la base pour AREF 2007 et 2008 avant et après la prise en compte du millésime 2011 dans la méthode. On compare ainsi la ventilation des logements entre les 348 zones d'emplois définies par l'INSEE en 1990 avant et après la ré-actualisation de l'étude. Les tests semblent largement probants puisque on obtient un coefficient de corrélation de 0,947 entre les deux séries 2007 + 2008 avant et après ré-actualisation⁶.

La carte ci-contre présente certaines ressemblances avec la carte établie pour la période Périssol.

En effet, la production semble à nouveau concentrée sur les zones d'emplois des grandes métropoles : Toulouse bien sûr, mais aussi, Montpellier, Lyon, Rennes, Nantes, Lille. On retrouve les villes moyennes pionnières dans l'accueil de l'investissement locatif : Tours, Angers, La Rochelle.

Des secteurs tendus ou touristiques qui ont vu construire des logements Périssol se retrouvent également : la ZE de Bayonne par exemple.

Comme dans les années 1990, les ZE périphériques des grandes agglomérations apparaissent moins : les zones d'emplois autour de Toulouse en particulier sont déficitaires, les ZE de Dax, Mont-de-Marsan, Agen, Langon, Marmande également.

La concentration de la production sur les grands centres urbains domine à nouveau.

En revanche, de nouvelles ZE apparaissent plus fortement, qui correspondent plutôt aujourd'hui à des zones tendues ou touristiques : Narbonne, le Genevois français, Marseille, Saint Nazaire, Fréjus-Saint-Raphaël, les ZE de Corse.

Le recentrage initié en 2006 au travers de dispositifs plus contraignants et la disparition de la zone C pour le Scellier trouvent ici leurs effets. Il faudrait cependant opérer des analyses plus fines pour savoir si l'on peut considérer que les logements IL sont véritablement mieux placés dans les agglomérations et qu'ils ne sont pas installés à la marge, par exemple, des quartiers défavorisés des grandes métropoles.

⁵ 55 565 logements pour AREF 2009 et 15 964 logements pour AREF 2010.

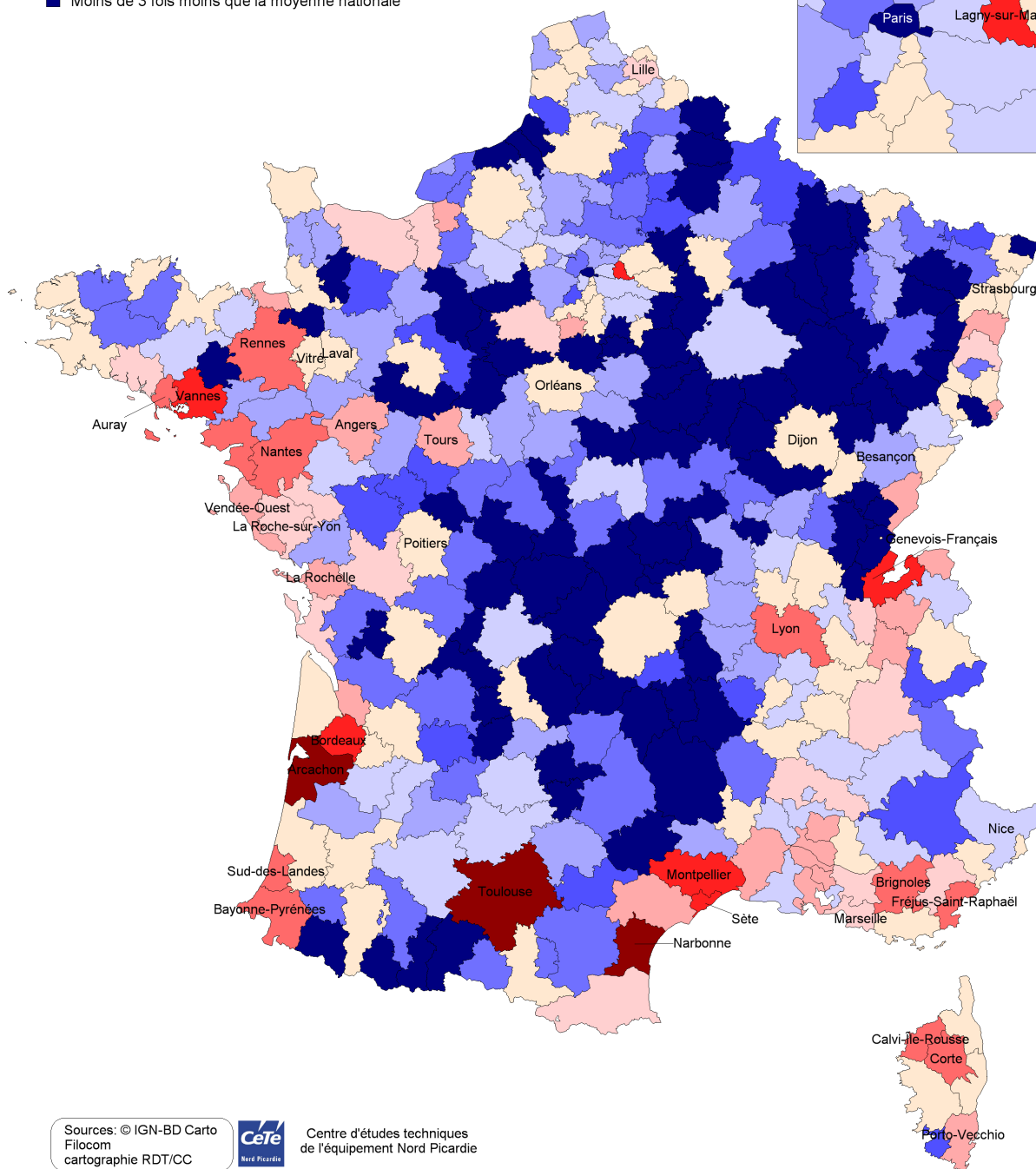
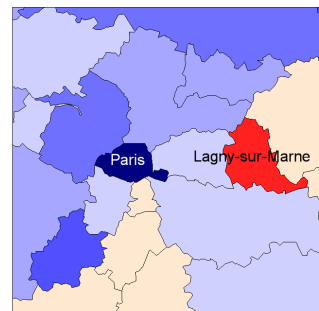
⁶ On obtient entre ces deux séries un coefficient de détermination de 0,898. De façon plus détaillée, les deux séries 2007 présentent un coefficient de corrélation de 0,965 et un coefficient de détermination de 0,932. Pour les deux séries 2008, ces coefficients s'élèvent respectivement à 0,868 et 0,753.

L'investissement locatif au regard de la population 1999 Logements individuels et collectifs financés entre 2009 et 2010

(estimations)

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

4.3 Par ZE1990, par rapport au reste de la construction neuve

Dans cette partie on utilisera une autre méthode que précédemment pour calculer la construction dans son ensemble : on prendra les logements recensés dans FILOCOM 2011 ventilés par année de construction. Si on retient cette méthode, sur la période ACONS 1997-2009, le poids de l'IL par rapport à la construction neuve s'élève à 20,5 % : 32,3 % pour le collectif et 11,6 % pour l'individuel.

Pour faciliter la comparaison de l'individuel et du collectif, nous avons réalisé des cartes de ce poids, ramené à la moyenne nationale.

4.3.1 Logements collectifs et individuels

La géographie de l'investissement locatif au regard de la construction neuve recoupe assez bien la géographie de l'IL rapportée à la population : on voit que la défiscalisation a pesé d'un poids plus important sur quelques grandes métropoles du Sud-Ouest et de l'Ouest : Toulouse, Bordeaux, Nantes. On voit se détacher également les zones d'emplois de ces régions situées en périphérie de Toulouse et Bordeaux, ainsi que des métropoles moyennes : Mautauban, Caracassonne, Albi, Poitiers, Agens, Tours Angers, La Rochelle.

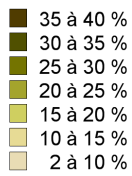
Par rapport aux cartes du chapitre précédent, on note cependant quelques différences.

Le Bassin parisien ne semble plus une zone basse, car on y a globalement peu construit, mais plutôt une zone intermédiaire. D'autres villes apparaissent plus fortement, laissant à penser que la défiscalisation y a joué un rôle considérable dans la construction, laquelle au demeurant était peu importante au regard de la population. C'est le cas de Lille, de Valenciennes, de Nancy, d'Amiens et des bassins d'habitat qui l'entourent, d'Orléans, de Rouen, de Dijon... Dans une moindre mesure, on observe le même phénomène pour Strasbourg, Lyon et Avignon. A l'exception de cette dernière, il s'agit globalement de villes du quart Nord Est de la France, où on a peu construit.

A l'inverse, d'autres bassins d'emplois n'apparaissent plus, ce qui laisse à penser que la construction y a été massive et que, même si la défiscalisation y a été importante en termes absolus, elle a représenté une faible part de l'ensemble de la construction. Cette hypothèse est surtout valide pour certaines parties du littoral atlantique : zone d'emplois de Vendée Ouest, Sud des Landes, Auray.

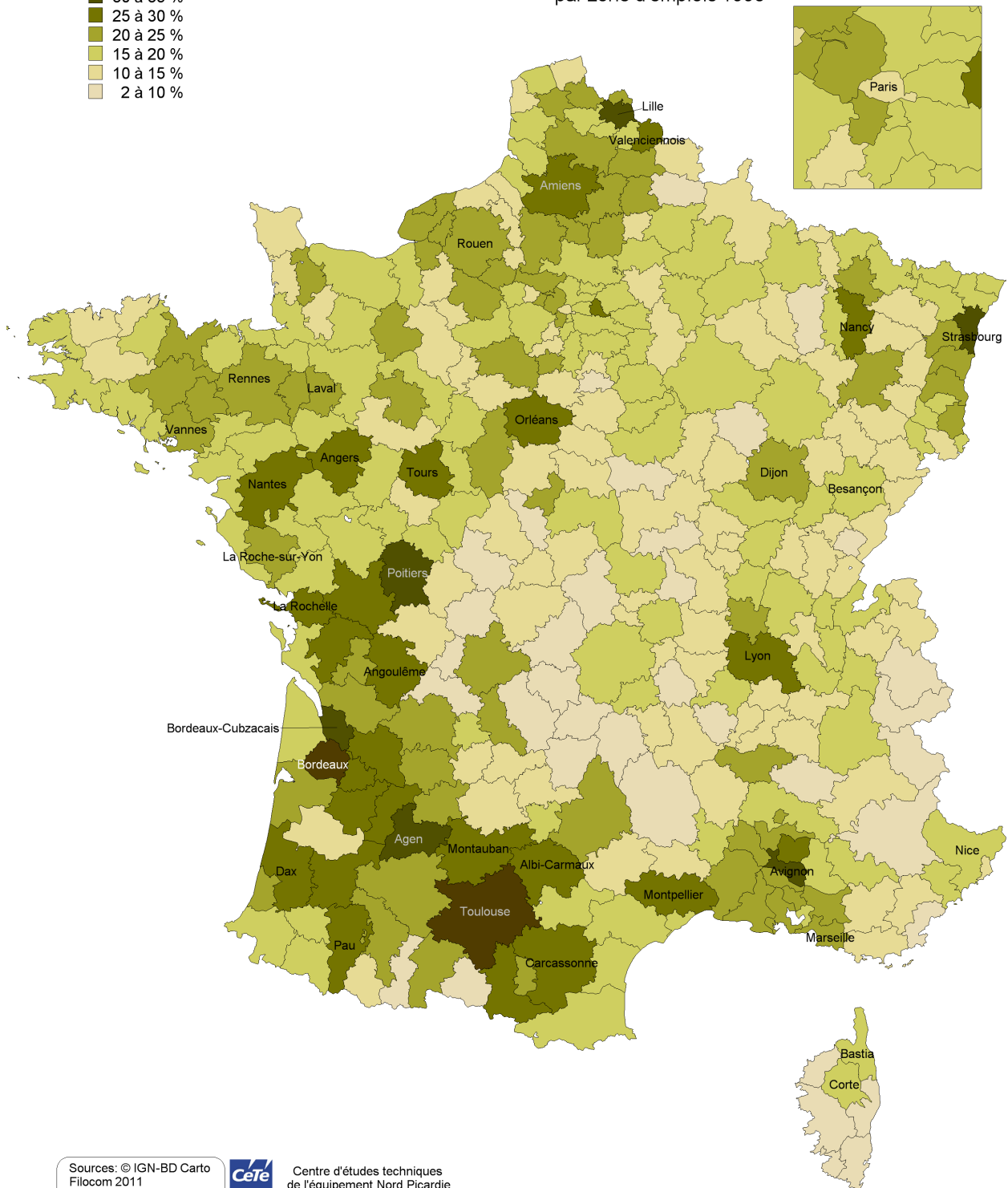
L'investissement locatif par rapport à la construction Logements individuels et collectifs

Logements individuels et collectifs




ACONS 1997 - 2009

par zone d'emplois 1990



Sources: © IGN-BD Carto
Filocom 2011
cartographie RDT/CC

 Centre d'études techniques
de l'équipement Nord Picardie

4.3.2 Logements collectifs, production rapportée à la moyenne nationale

Le poids de l'IL dans la construction collective s'élève à près du tiers de la construction.

On observe que ce poids est particulièrement élevé dans les ZE situées en périphérie de Bordeaux (Langon, Libourne, Entre-Deux-Mers) et de Toulouse (Lavelanet), ainsi que dans les zones d'emplois du Sud-Ouest. Dans ces secteurs relativement peu urbanisés, la construction en collectif a été le fait essentiellement de l'investissement locatif. On peut donc supposer que la défiscalisation y a participé à une diversification de l'offre de logements, sous la forme de logements collectifs locatifs. Cette hypothèse semble moins pertinente pour les métropoles elles-mêmes, où la construction en collectif était forte de toute manière : Toulouse, Bordeaux mais surtout Rennes et Montpellier où le poids de l'IL dans la construction de logements collectifs se situe dans la moyenne.

L'IL occupe une place importante dans la construction neuve collective pour les villes moyennes de l'ouest : Angoulême, Poitiers, Laval, Tour.

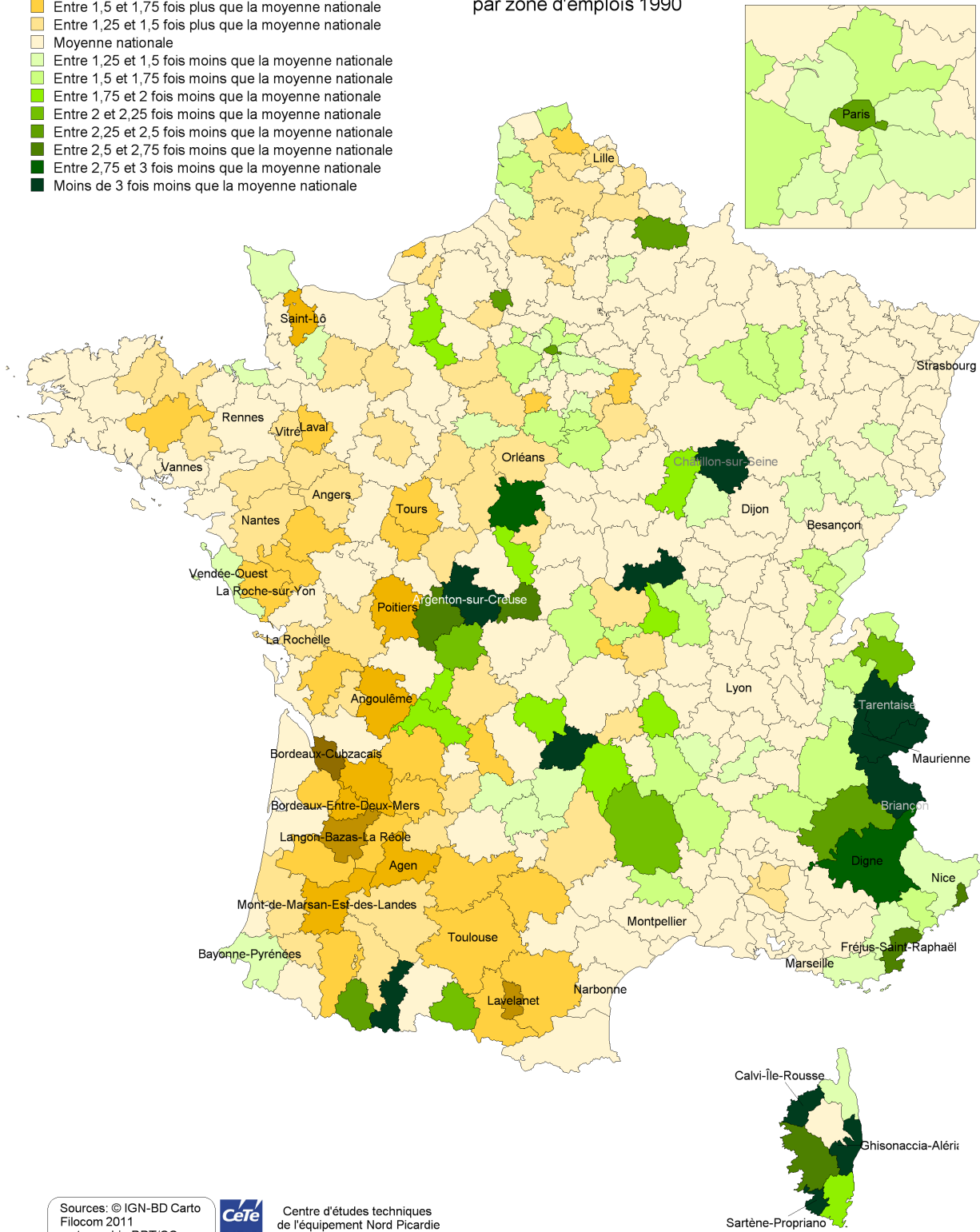
Les zones basses correspondent à l'Ile-de-France, où la construction est plus collective qu'ailleurs, et aux zones touristiques tendues où le collectif est surtout destiné à la location saisonnière : Corse, Alpes, Côte d'Azur.

Poids de l'investissement locatif par rapport à l'ensemble de la construction Logements collectifs

ACONS 1997 - 2009

par zone d'emplois 1990

- Entre 2,25 et 2,5 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 2 et 2,25 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 1,75 et 2 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 1,75 fois plus que la moyenne nationale
- Moyenne nationale
- Entre 1,25 et 1,5 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 1,75 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 1,75 et 2 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2 et 2,25 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2,25 et 2,5 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2,5 et 2,75 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2,75 et 3 fois moins que la moyenne nationale
- Moins de 3 fois moins que la moyenne nationale



Sources: © IGN-BD Carto
Filocom 2011
cartographie RDT/CC



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

4.3.3 Logements individuels, production rapportée à la moyenne nationale

Le poids de l'IL dans la construction collective s'élève à plus d'un dixième de la construction.

On observe que ce poids est particulièrement élevé dans les zones d'emplois de l'Ouest et, dans une moindre mesure du Sud-Ouest. Dans ces secteurs relativement peu urbanisés, l'investissement locatif a pesé d'un poids plus important qu'ailleurs. C'est le cas également pour la zone d'emplois de Bordeaux.

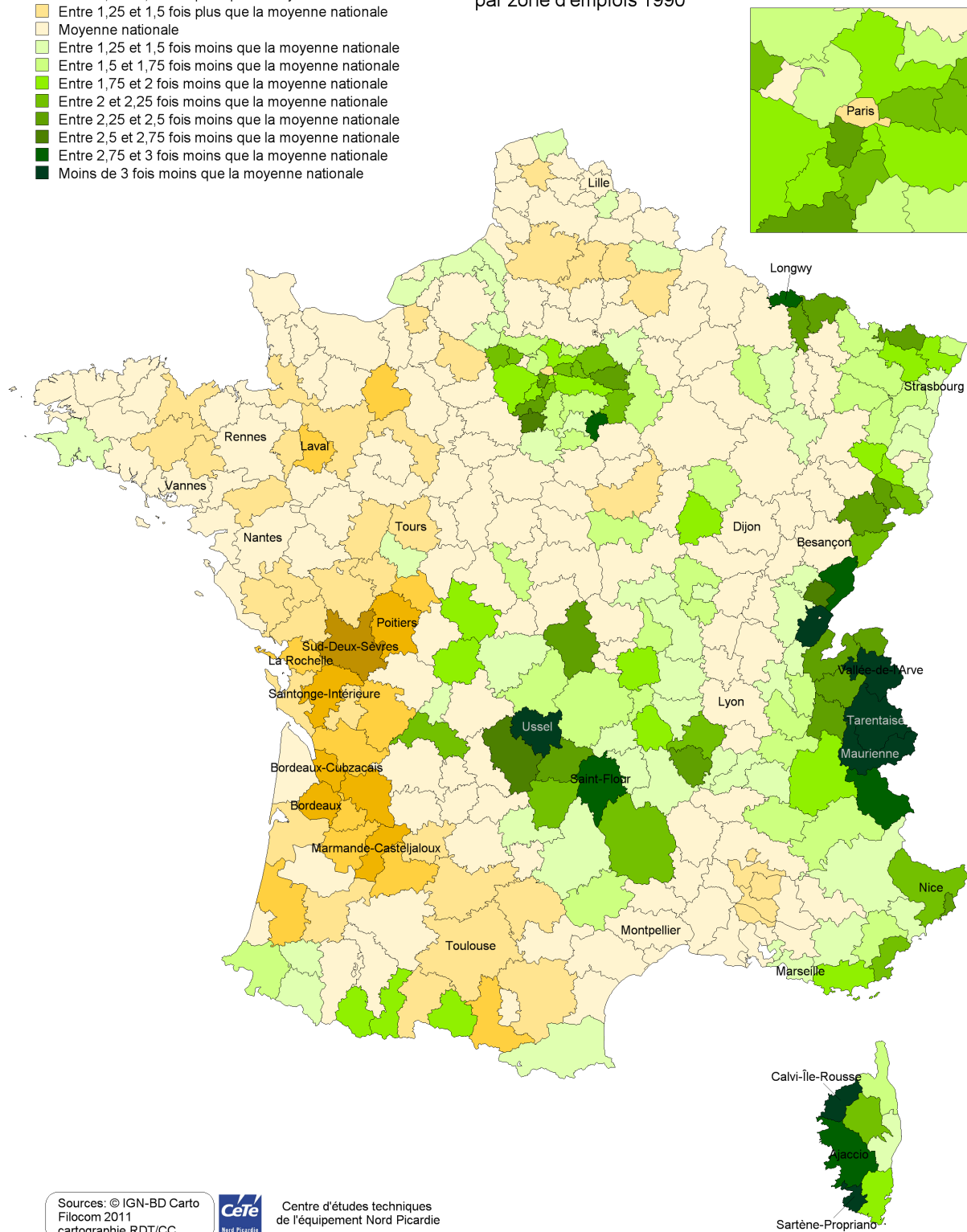
Les zones basses correspondent à l'Île-de-France, où la construction individuelle est plus qu'ailleurs destinée à la propriété occupante, et aux zones touristiques tendues où les logements individuels sont surtout utilisés pour la location saisonnière : Corse, Juras, Alpes, Côte d'Azur.

Poids de l'investissement locatif par rapport à l'ensemble de la construction Logements individuels

ACONS 1997 - 2009

par zone d'emplois 1990

- Entre 2 et 2,25 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 1,75 et 2 fois plus que la moyenne nationale
- Entre 1,5 et 1,75 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 1,75 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 1,75 et 2 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2 et 2,25 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2,25 et 2,5 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2,5 et 2,75 fois moins que la moyenne nationale
- Entre 2,75 et 3 fois moins que la moyenne nationale
- Moins de 3 fois moins que la moyenne nationale



Sources: © IGN-BD Carto
Filocom 2011
cartographie RDT/CC



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

4.4 Approches par zonage de tension GTC ANAH DGALN

Il s'agit du zonage établi par Guy Taïeb Consultant, l'ANAH et la DGALN, dans la version de 2009 reprise dans la circulaire de 2010 de programmation des aides à la pierre de la DGALN. Les zones d'emplois 1990 sont classées de la moins tendue (1 , zones grises) à la plus tendue (6, zones violettes).

En stock sur la production de logements financés entre 1995 et 2008 :

Un peu moins du quart de la production de logements en investissement locatif est situé dans la zone de tension maximum (23,2 %). C'est relativement peu au regard de la population vivant dans ce secteur en 2007 (29,4 %).

La production de logements en investissement locatif s'est faite prioritairement dans les zones 5 et 4 proportionnellement à la population de ces secteurs.

D'un point de vue dynamique :

La zone 6 qui représentait la plus grande part de la production avant 1999, est rattrapée et dépassée par la zone 4 avec la mise en place du dispositif Besson, puis la zone 3 avec le Robien. A partir de 2006, on assiste à une baisse générale du nombre de logements financés mais les courbes se croisent à nouveau au profit de la production en zone 4 puis 6. Cette évolution est plus sensible encore lorsqu'on raisonne en pourcentages.

Le dénombrement des logements pour l'année de financement 2009 est incomplet. En effet, il ne porte que sur 55 565 logements. Cependant on peut estimer que le parc ainsi identifié constitue une sorte d'échantillon représentatif de l'ensemble de la production de cette année 2009. Pour consolider cette hypothèse, des tests sont réalisés sur les logements identifiés dans la base pour AREF 2007 avant et après la prise en compte du millésime 2011 dans la méthode d'identification des logements. On compare ainsi la ventilation des logements entre les 6 zones de tension avant et après la ré-actualisation de l'étude, par type de logement. Les tests semblent probants puisque on obtient un coefficient de corrélation de 0,975 pour le collectif et 0,993 entre les deux séries 2007 avant et après ré-actualisation.

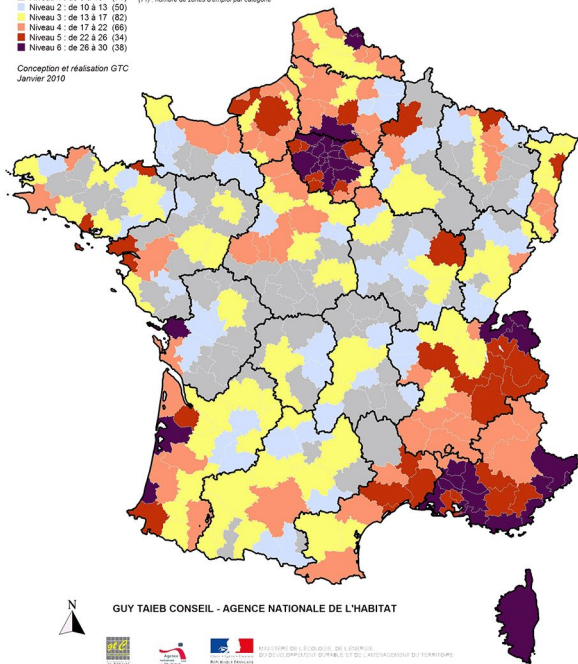
On assiste à une diffusion de la construction IL depuis la zone la plus tendue vers des zones qui le sont moins, en particulier après 2000, puis à un retournement de tendance à partir de 2007 pour le collectif et à partir de 2006 pour l'individuel.

Hierarchisation de la tension du marché actualisée en 2009

Source : EPLS 2008, PERVAL et CD Bien 2008, CNAF 2007, Filocom 2007 MEEDDM d'après DGI

- Niveau 1 : de 5 à 10 (71)
- Niveau 2 : de 10 à 13 (50)
- Niveau 3 : de 13 à 17 (82)
- Niveau 4 : de 17 à 22 (86)
- Niveau 5 : de 22 à 26 (34)
- Niveau 6 : de 26 à 30 (38)

Conception et réalisation GTC
Janvier 2010



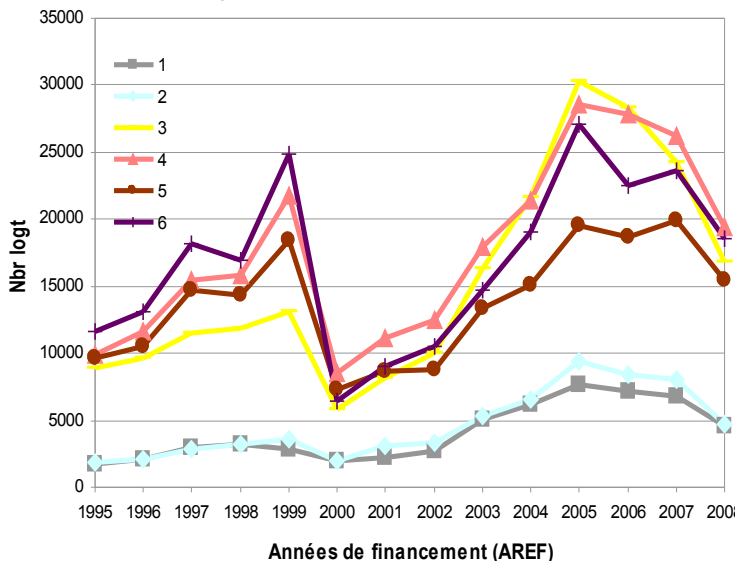
GUY TAIEB CONSEIL - AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT

Investissement locatif
Zonage tension GTC ANAH DGALN 2009
Réactualisé FILOCOM 2011

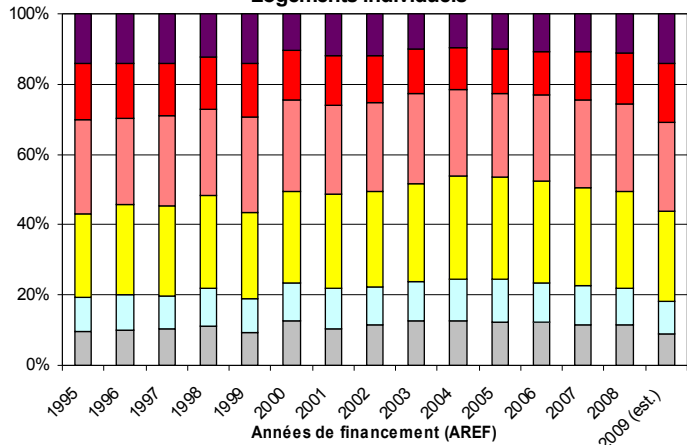
Logements individuels et collectifs

Zone tension	Parc IL 1995 2008	% IL	% Pop 2007	% IL / % Pop 2007
6	236 200	23,2%	29,4%	0,79
5	194 600	19,1%	15,4%	1,25
4	248 300	24,4%	19,9%	1,23
3	216 700	21,3%	19,0%	1,12
2	64 200	6,3%	7,7%	0,82
1	57 300	5,6%	8,6%	0,65
Total	1 017 300	100,0%	100,0%	1,00

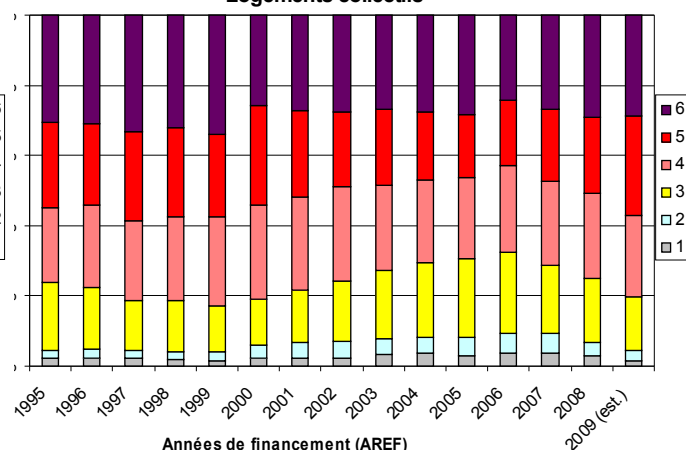
IL neuf et restructuré
Logements individuels et collectifs



Investissement locatif - zonage tension
Logements individuels



Investissement locatif - zonage tension
Logements collectifs



4.5 Approche par zonage Scellier

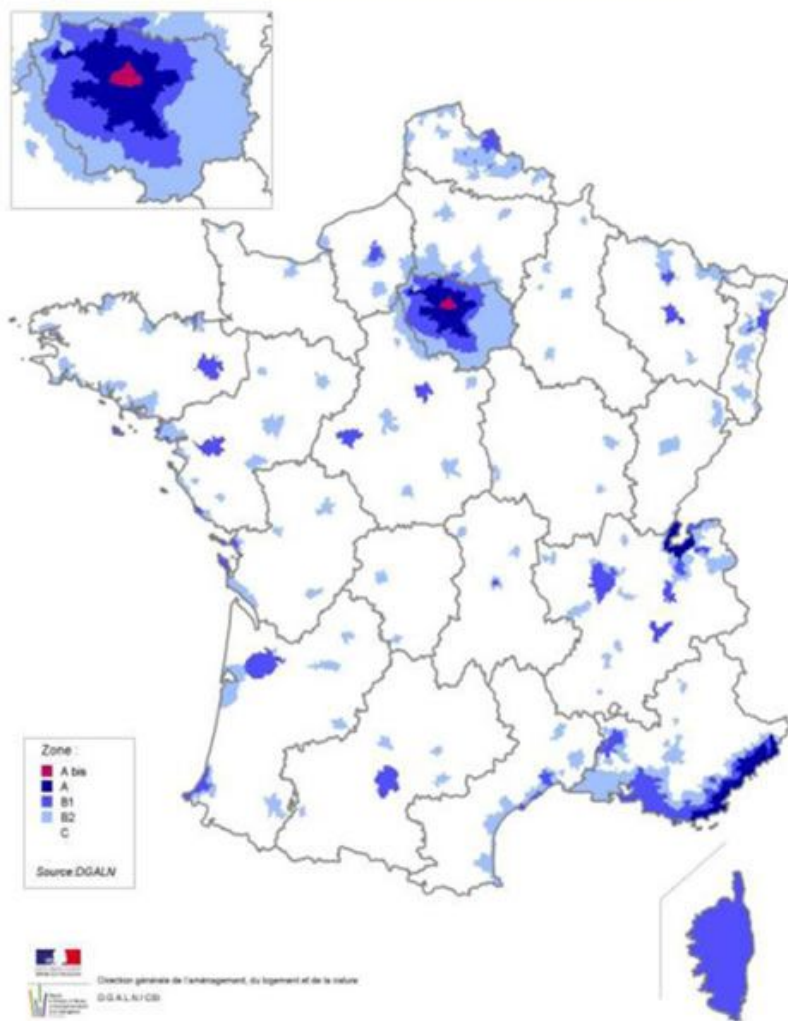
Il s'agit du zonage Abis A, B1, B2 , C, dit « zonage Scellier » dans sa version de février 2012, notamment utilisé pour fixer les barèmes applicables aux aides relatives à l'investissement locatif, l'accession à la propriété et les logements intermédiaires dits « PLI ».

En stock sur la période de financement 1995-2008 :

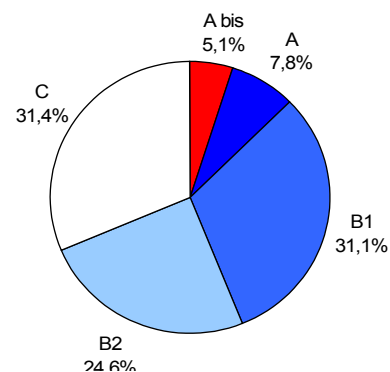
55,7 % des logements IL ont été construits dans la zone B, 31,4 % dans la zone C et le reste sur la zone A, dont 5,1% dans la zone Abis. Au regard de la population, l'investissement locatif s'est fait de façon privilégiée sur les zones B1 et B2.

En dynamique du point de vue du nombre de logements financés, le dispositif Périssol (AREF 1996-1999) paraît plus favorable à la production en zone Abis que les dispositifs ultérieurs. La zone C connaît un fort développement à partir de la mise en place du dispositif Besson au détriment de la zone B1. La zone B1 connaît approximativement l'évolution inverse. A compter de 2006, la tendance s'inverse : la zone C diminue et connaît une production en 2008 du même ordre de grandeur que celui observé dans chacune des zones B1 et B2.

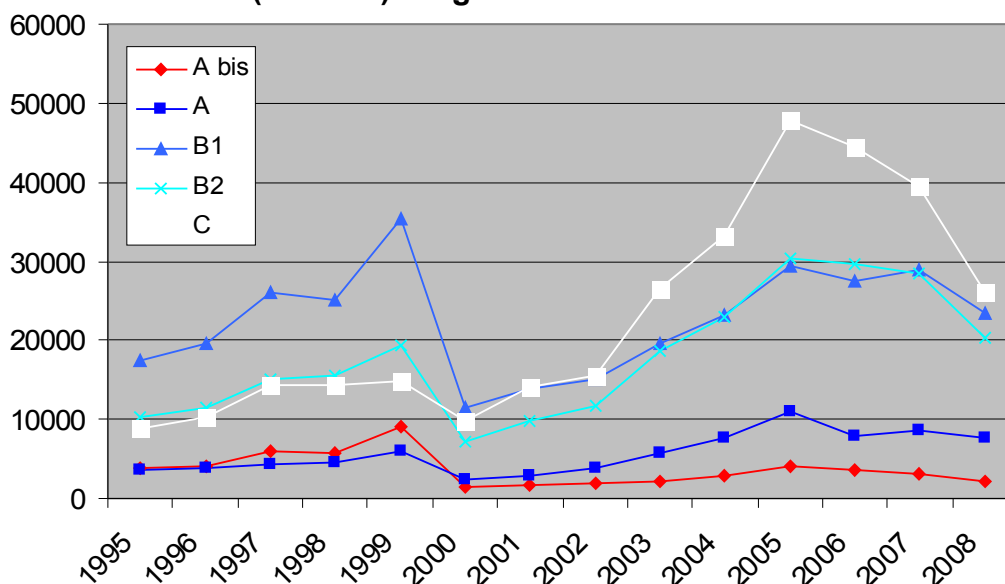
Zonage dispositif Scellier



Investissement locatif - Répartition entre zones Scellier (fév.2012) - Logt individuels et collectifs



Investissement locatif - Répartition entre zones Scellier (fév.2012) - Logt individuels et collectifs



En dynamique du point de vue du pourcentage de la production totale :

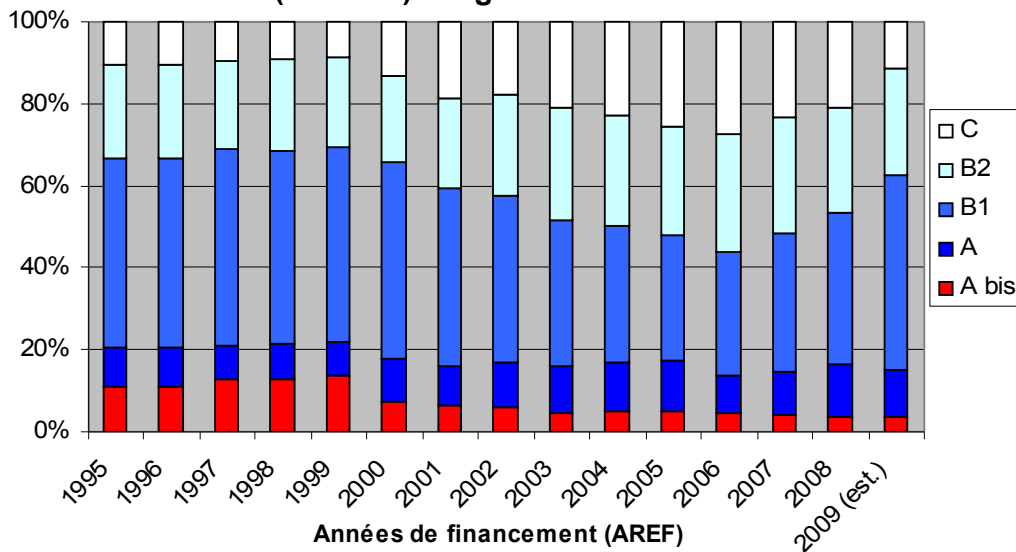
Le dénombrement des logements pour l'année de financement 2009 est incomplet. Cependant on peut estimer comme précédemment que le parc ainsi identifié constitue une sorte d'échantillon représentatif de l'ensemble de la production de cette année 2009. Les tests effectués sur l'année de financement 2007 le confirment.

En collectif, la part des logements produit en zone B1, A, Abis tends à croître légèrement jusqu'en 1999. L'année 2000 qui voit la mise en place du Besson marque une rupture : la production se réoriente vers les zones B2 et C, celles-ci représentant 30,4 % en 1999 et 56,1 % en 2006. L'instauration des dispositifs Robien recentrés et Borloo populaire entraîne une forte augmentation de la part de la production financée en zone B1, au détriment des zones B2 et C qui retrouvent à peu près leur poids de 2000 dans la production nationale, à savoir 37,4 %.

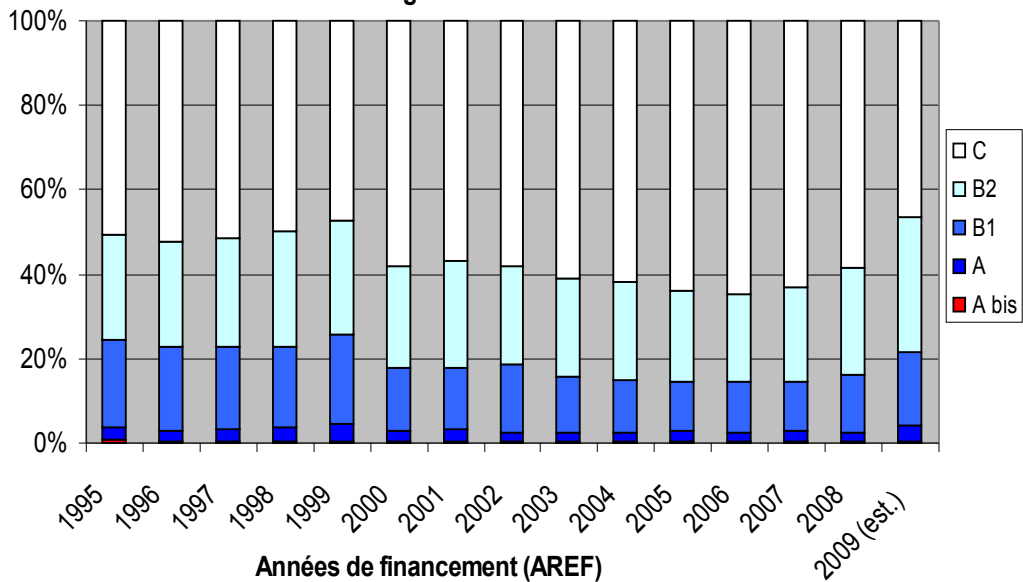
En individuel, les évolutions sont moins marquées. On observe cependant une augmentation forte de la production en zone C en 2000, qui passe en une année de 47,3 % en 1999 à 58,2 %, puis une faible augmentation de celle-ci qui atteint 64,9 % en 2006. L'année 2007 marque un retournement de tendance.

On remarque une forte diminution, que ce soit en collectif ou en individuel, de la production en 2009 en zone C, année où le dispositif reconnu comme le plus rentable - à savoir le Scellier - exclut cette zone.

**Investissement locatif - Répartition entre zones Scellier
(fév.2012) - Logements collectifs**



**Investissement locatif - Répartition entre zones Scellier (fév.2012) -
Logements individuels**



5. Approches par zonages INSEE

5.1 Principales aires urbaines 1999

Pour cette partie, on conserve pour l'analyse le périmètre des aires urbaines (AU) définies par l'INSEE pour l'année 1999, afin de rendre plus facile les comparaisons. On travaille sur l'ensemble des logements individuels et collectifs.

5.1.1 Production brute

Le tournant de l'année 2006 – 2007 marque le début d'une nouvelle période de stagnation puis de décroissance de la production en 2008 pour les 10 principales aires urbaines. L'aire urbaine de Toulouse conserve la première place sur quasiment toute la période. L'AU de Lyon qui connaissait des niveaux de production équivalents à Toulouse décroche à partir de 1999, rattrapée par l'AU de Bordeaux. Cette AU connaît une production du même ordre que celle de Lyon à partir de 2002-2003 quoiqu'un peu inférieure. L'AU d'Aix-Marseille conserve à peu près toujours la quatrième place, atteignant par exemple les 2/3 de la production de l'AU de Bordeaux. Une baisse générale de la production s'observe en 2008 - l'année du déclenchement de la crise du logement, voire dès 2007 pour certaines aires urbaines.

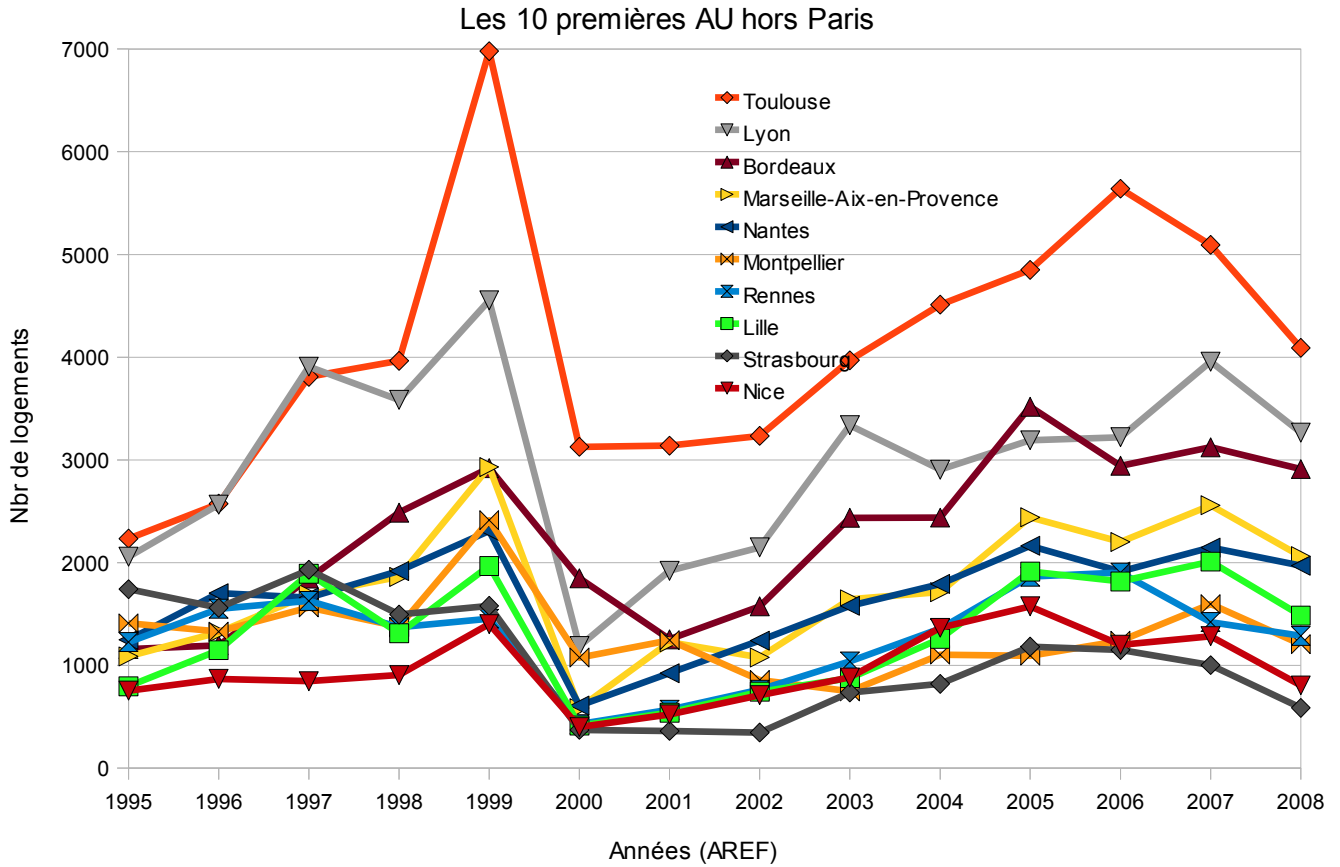
5.1.2 En part de la production nationale

Le dénombrement des logements pour l'année de financement 2009 est incomplet. Cependant on peut estimer comme dans les chapitres précédents, que le parc ainsi identifié constitue une sorte d'échantillon représentatif de l'ensemble de la production de cette année 2009. Les tests effectués sur l'année de financement 2007 avant et après la ré-actualisation le confirment⁷.

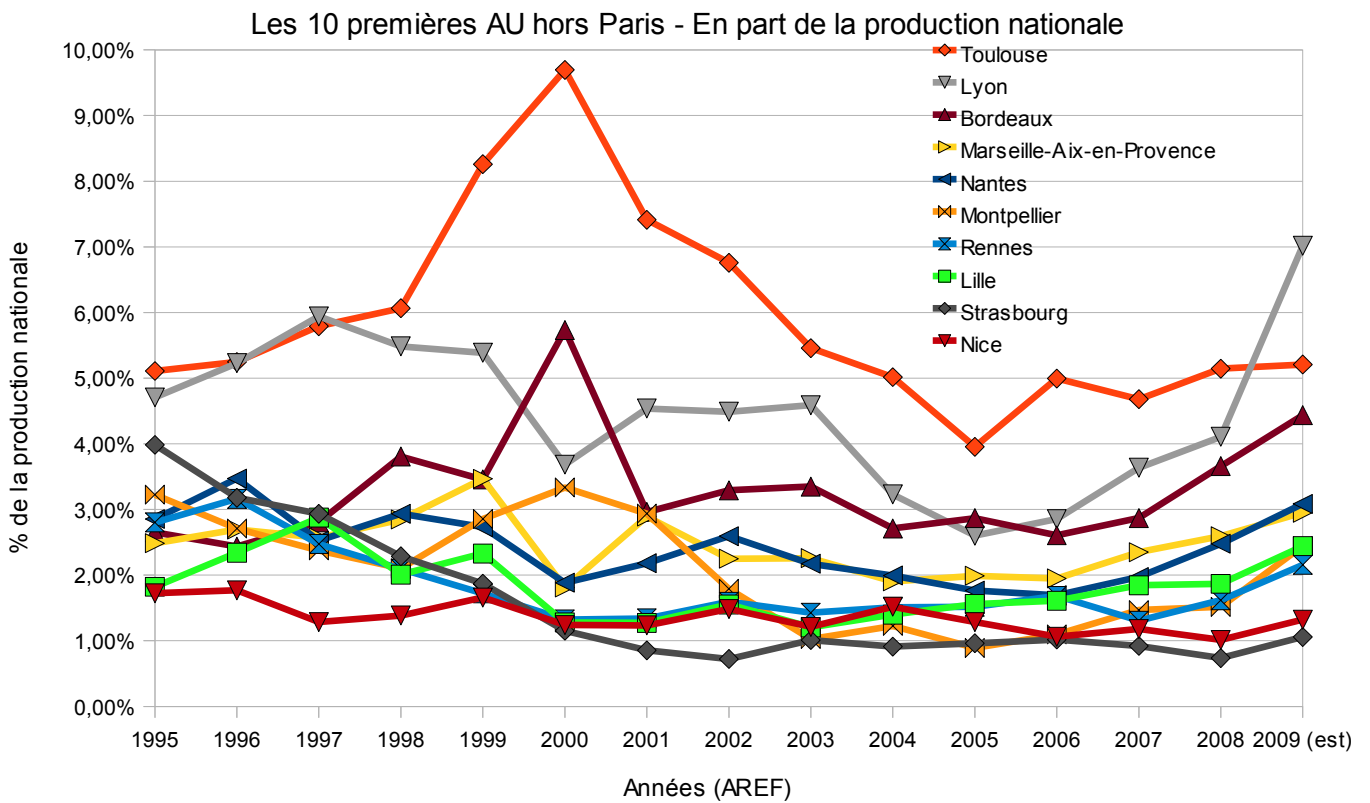
En pourcentage de la production nationale, le pic atteint près de 10 %, non pas en 1999 mais en 2000 pour l'aire urbaine de Toulouse, année de faible production, qui résiste donc mieux à Toulouse qu'ailleurs. La production de Toulouse diminue régulièrement les années suivantes pour atteindre 4 % en 2005 et stagne à 5 % à partir de 2007. En 2009, alors que la production de toutes les AU se redresse fortement, celle de Toulouse stagne encore. La production lyonnaise partie du même niveau connaît l'évolution inverse jusqu'en 2003, année après laquelle elle suit la même trajectoire, sauf en fin de période où elle se redresse beaucoup plus fortement et prend la première place à 7 % de la production nationale. Bordeaux présente le même profil que Toulouse mais atténué, sauf en fin de période où elle connaît le même essor que les autres grandes AU. Le redressement est général en 2008, ce qui signifie que lors de cette année de crise, la production s'est reconcentrée sur les grandes aires urbaines, au détriment de secteurs moins urbanisés. En 2009, la production nationale rebondit mais profite essentiellement aux grandes AU (à l'exception de Toulouse qui stagne en pourcentage par rapport à 2008).

⁷ Pour AREF 2007, le coefficient de corrélation des 2 séries des 356 AU (avant et après ré-actualisation de la base) s'élève à 0,993 et le coefficient de détermination s'élève lui à 0,987.

Investissement locatif - Logements individuels et collectifs



Investissement locatif - Logements individuels et collectifs



5.1.3 En indice par rapport à la population 2007

De la même manière que précédemment, l'année 2009 est estimée.

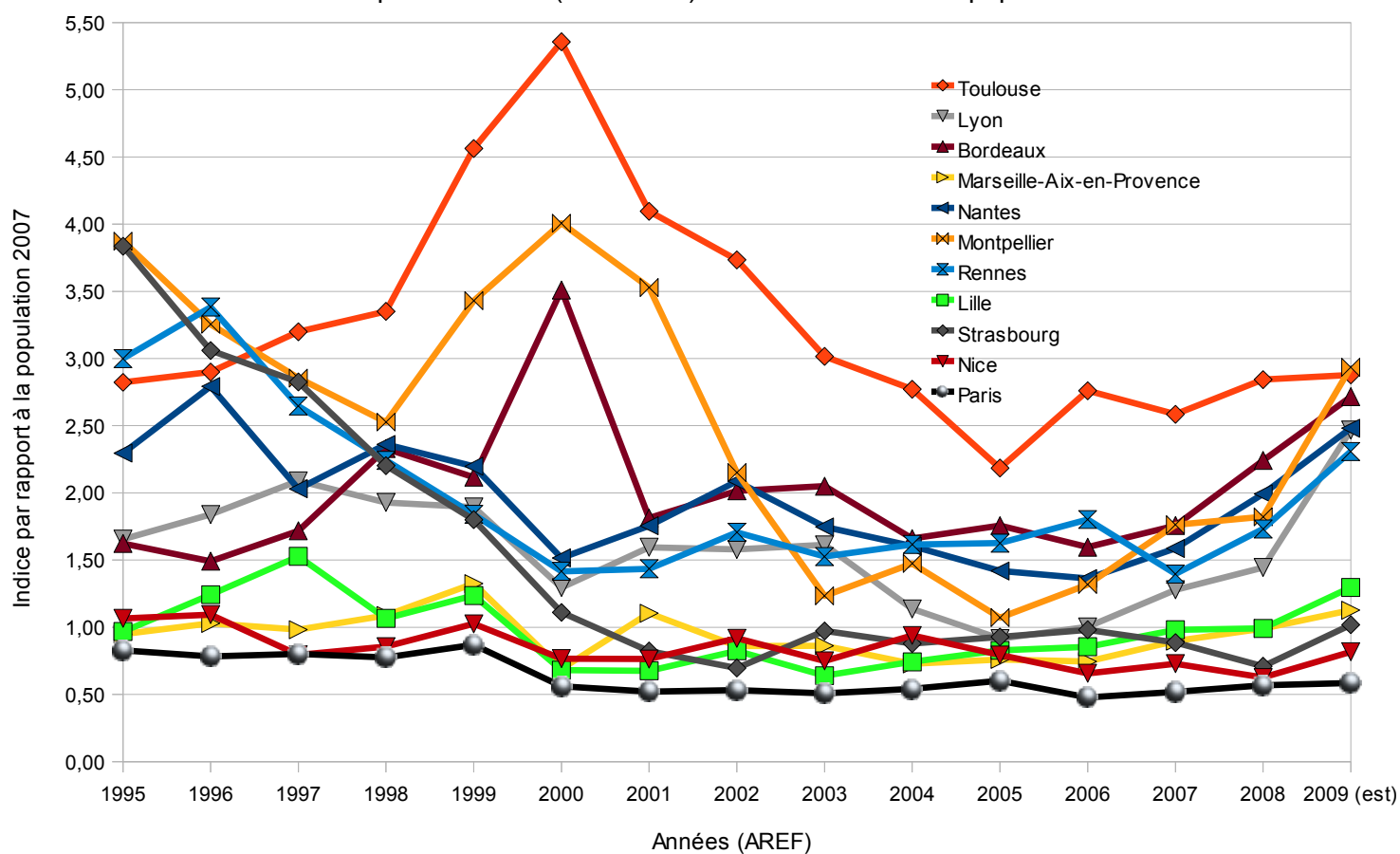
La présentation des résultats sous cette forme met en lumière le rôle particulier de l'AU de Montpellier qui entre 1997 et 2002 a occupé la deuxième place après l'AU de Toulouse et devant Bordeaux. Elle retrouve une place exceptionnelle en 2009, faisant jeu égal avec Toulouse, au regard de sa population. L'AU de Lyon qui, au regard de sa population, a vu sa production décroître de 1995 à 1999, puis a connu une légère amélioration sur la période 2001-2003 avant de décroître fortement à nouveau, voit sa production se redresser fortement à partir de 2006. Nantes connaît à peu près la même trajectoire.

La production des grandes aires urbaines, rapportée à leur population 2007 se redresse à partir de 2005, en particulier Bordeaux, Montpellier, Nantes, Rennes. Ce phénomène confirme le recentrage de la production vers les AU les plus importantes, observé à partir du tournant de 2006, date de la mise en place du Robien recentré et du Borloo populaire.

En revanche la production sur l'AU de Paris reste atone sur toute la période 2000-2009, à la moitié de la moyenne nationale au regard de sa population 2007. Marseille et Nice connaissent la même situation quoi qu'un peu meilleure, tout comme Lille.

Investissement locatif - Logements individuels et collectifs

Les 11 premières AU (dont Paris) - En indice relatif à la population 2007



5.2 Tranches d'unités urbaine 1999 (TUU)

Le dénombrement des logements pour l'année de financement 2009 est incomplet. Cependant on peut estimer comme dans les chapitres précédents, que le parc ainsi identifié constitue une sorte d'échantillon représentatif de l'ensemble de la production de cette année 2009. Les tests effectués sur l'année de financement 2007 avant et après la ré-actualisation sont probants⁸.

L'analyse par tranches d'unité urbaine confirme un retournement de tendance en 2006-2007 avec la mise en place du Robien recentré et du Borloo Populaire, et une accélération de la redistribution spatiale des logements avec l'entrée en vigueur du dispositif Scellier en 2009.

5.2.1 Logements collectifs

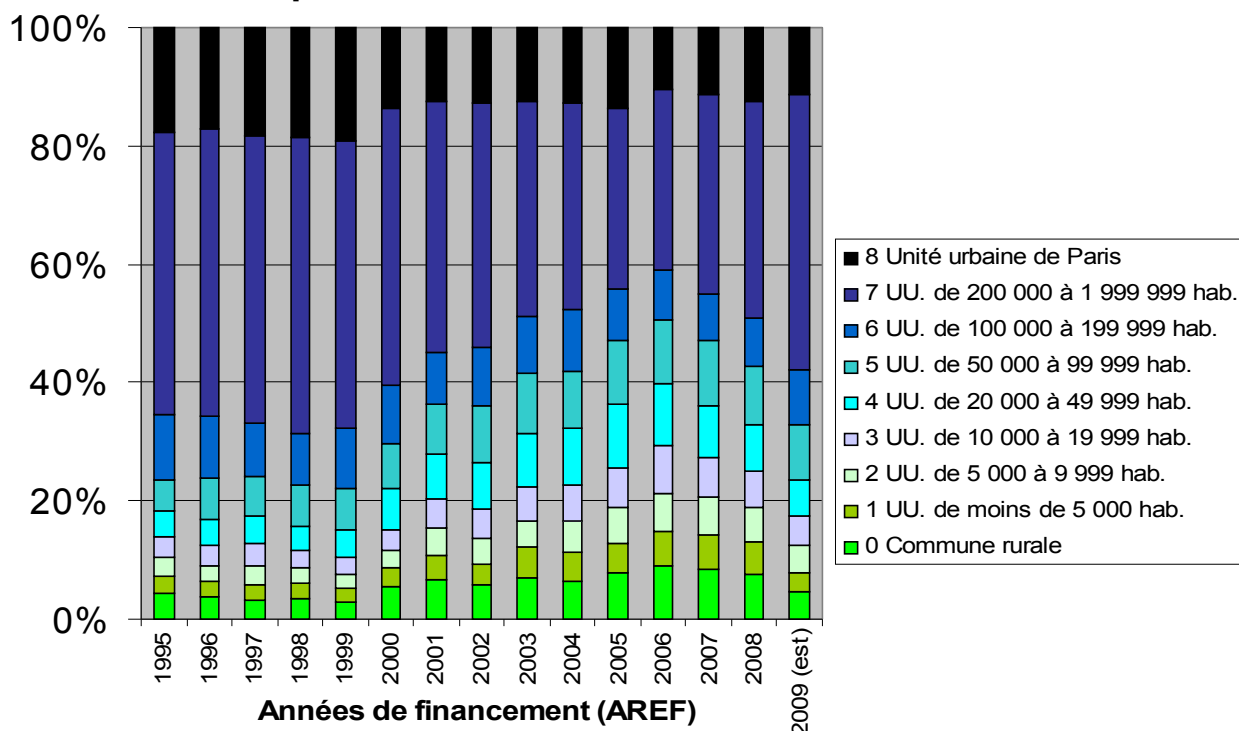
A partir de 2006, on assiste à une re-concentration de la construction de l'IL dans les plus grandes agglomérations, essentiellement les UU de plus de 200 000 habitants : le poids de cette tranche d'aire urbaine passe de 30,5 % en 2006 à 46,4 % en 2009. Les communes rurales en pâtissent particulièrement, ainsi que la des unités urbaines de moins de 5 000 habitants. Cette évolution cependant bénéficie peu à l'UU de Paris et à la TUU comptant de 50 000 à 100 000 habitants.

5.2.2 Logements individuels

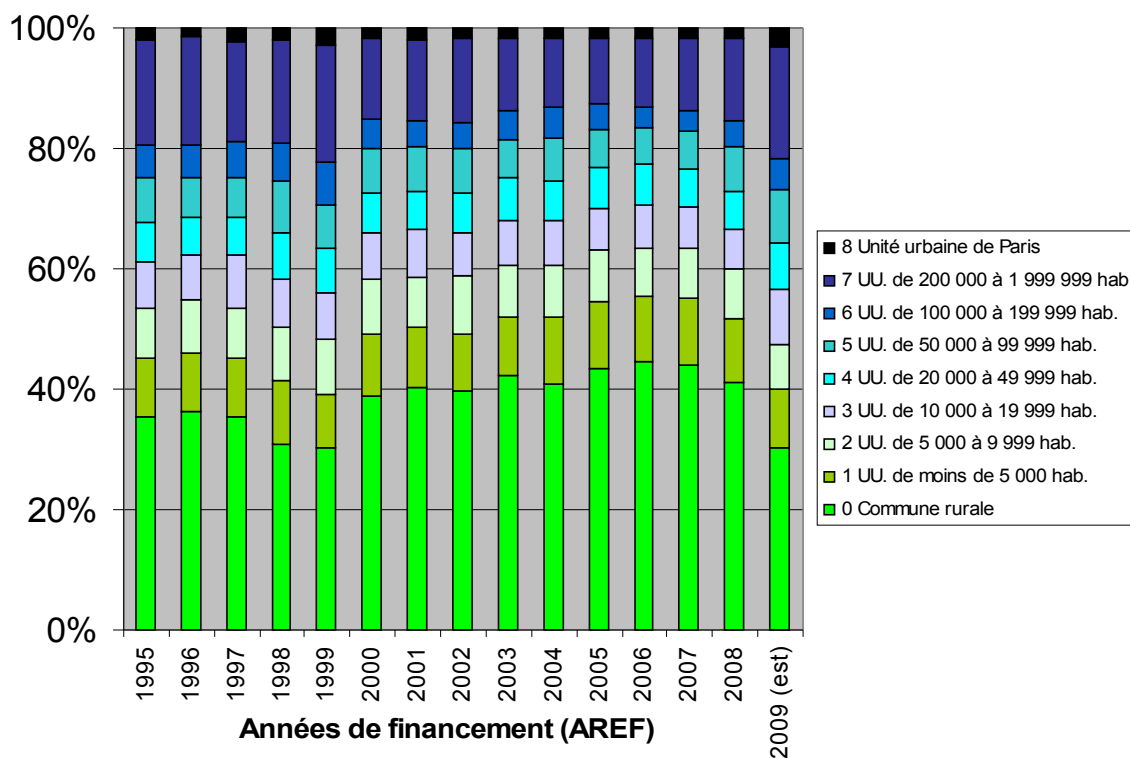
La même évolution s'observe pour le logement individuel quoiqu'atténuée et un peu plus tardive, avec cependant une forte diminution du poids des communes rurales dans la production en 2009, consécutive à la mise en place du Scellier. Cette évolution bénéficie essentiellement au TUU comprenant plus de 200 000 habitants, y compris celle de Paris.

⁸ Pour AREF 2007, les coefficients de corrélation des 2 séries des 9 TUU (avant et après ré-actualisation de la base) s'élevaient à 0,992 pour le logement collectif et 0,999 pour le logement individuel

IL - Logements collectifs Ventilation par tranche d'unité urbaine



IL - Logements individuels Ventilation par tranche d'unité urbaine



5.3 Ventilation par zonage CATAEU 2010

Cette classification remplace la classification des communes ZAUER 1999 de l'INSEE.

Le dénombrement des logements pour l'année de financement 2009 est incomplet. Cependant on peut estimer comme dans les chapitres précédents, que le parc ainsi identifié constitue une sorte d'échantillon représentatif de l'ensemble de la production de cette année 2009.

Les logements collectifs IL sont beaucoup plus concentrés dans les grands pôles urbains que les logements individuels, ce qui est logique. Plus des $\frac{3}{4}$ des logements collectifs IL s'y trouvent, contre environ un tiers des logements individuels. Les logements individuels sont quant à eux proportionnellement beaucoup plus présents dans les couronnes des grands pôles.

5.3.1 Logements collectifs

L'analyse confirme un retournement de tendance en 2006-2007 avec la mise en place du Robien recentré et du Borloo Populaire, et une accélération de la redistribution spatiale des logements avec l'entrée en vigueur du dispositif Scellier en 2009.

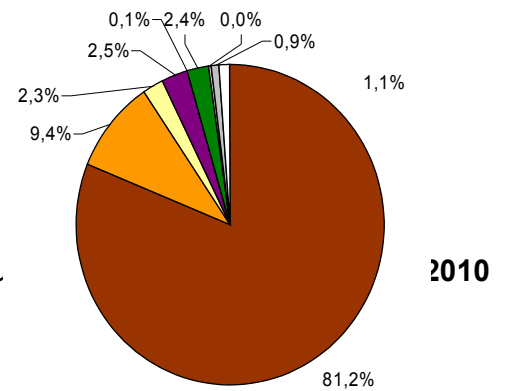
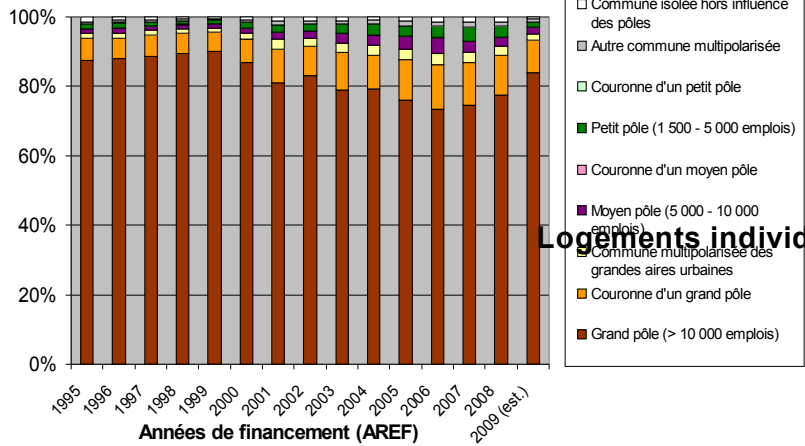
A partir de 2006, on assiste à une re-concentration de la construction de l'IL dans les communes des grands pôles : le poids de ces communes passe de 73,3 % en 2006 à 80,1 % en 2009.

5.3.2 Logements individuels

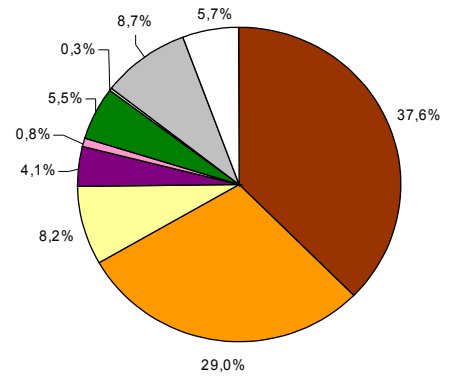
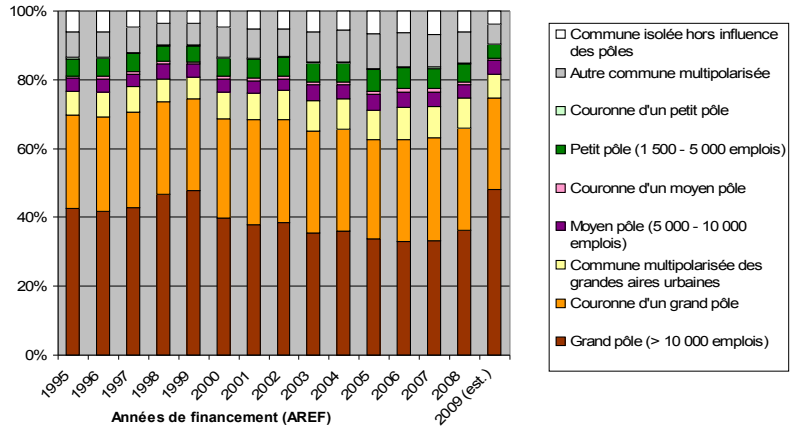
La même évolution s'observe pour le logement individuel quoiqu'un peu plus tard, avec cependant une forte augmentation du poids des communes des grands pôles dans la production financée en 2009, consécutive à la mise en place du Scellier : le poids de ces communes passe de 33,6 % en 2006 à 36,3 % en 2008, puis 41,6 % en 2009.

Les grands pôles et leur couronne représentent toujours au moins les $\frac{2}{3}$ de la production de logements individuels, mais ne dépasse pas les $\frac{3}{4}$ de la production.

Investissement locatif - CATAUE 2010
Logements collectifs neufs



Investissement locatif - CATAUE 2010
Logements individuels neufs



6. Caractéristiques des logements

6.1 Surfaces

6.1.1 Moyennes

La surface moyenne des logement construits grâce à l'investissement locatif (une fois la base réactualisée avec FILOCOM 2011) s'élève sur lé période 1995-2008 à :

- 51,72 m² pour les logements collectifs,
- 90,47 m² pour les logements individuels,

soit en moyenne une surface de 64,20 m²

Les chiffres sont donnés également pour l'année 2009 à partir des effectifs non complets présents dans la base. La relative insensibilité de la surface des logements individuels à des éléments de conjoncture ou au changement de dispositif fiscal se confirme, tandis que la mise en place du Scellier semble introduire une rupture de tendance en 2009 pour les logements individuels IL.

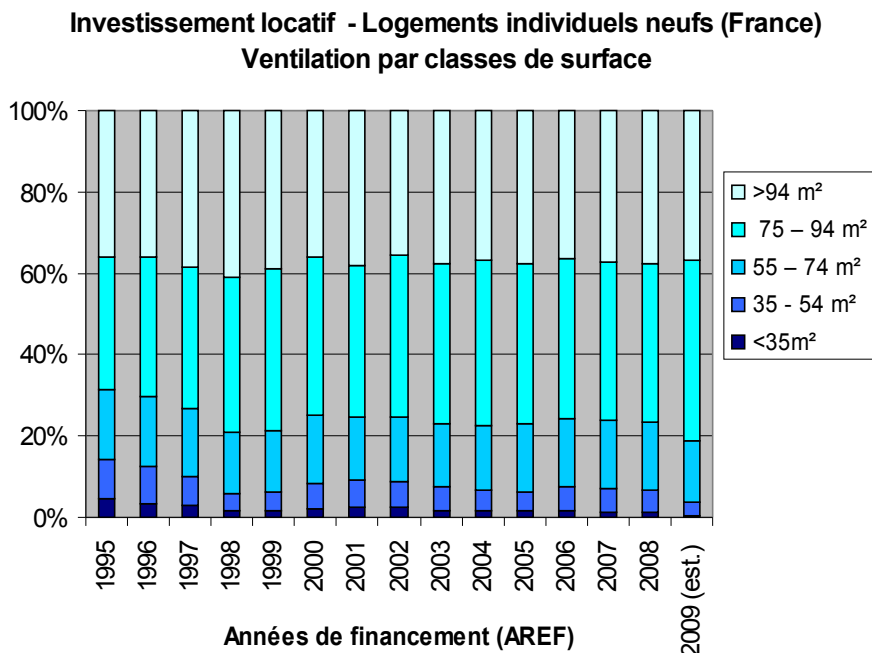
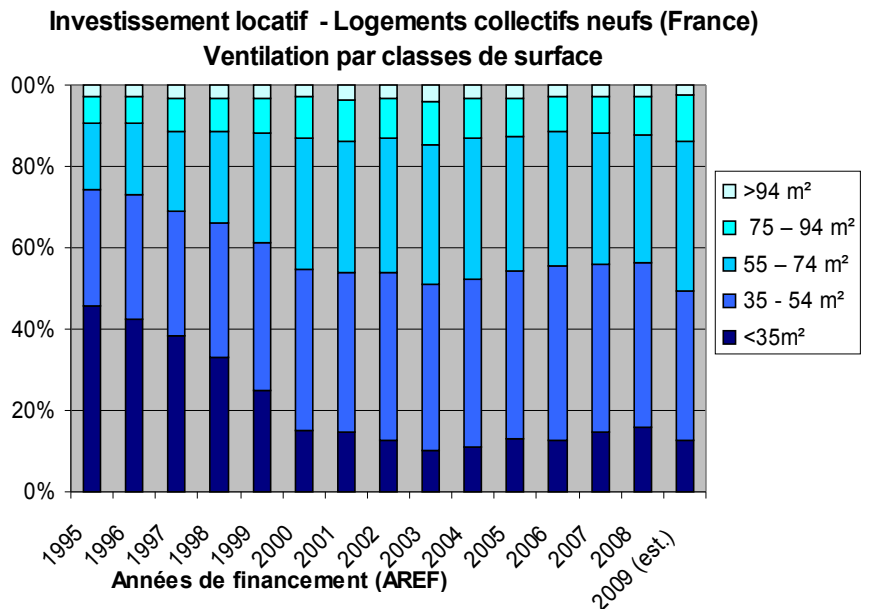
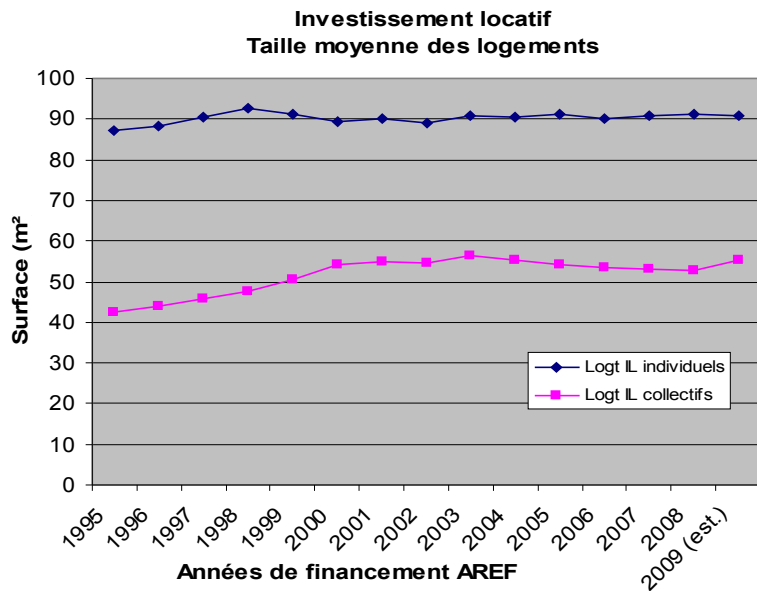
6.1.2 Évolution par classe de surface

Logements collectifs

A partir de 2004, la part des logements de moins de 54 m² croît légèrement, au détriment essentiellement des logements de 55 à 74 m². L'année 2009 marque une rupture de tendance, avec une forte augmentation des logements de 55 à 94 m² au détriment des petites surfaces.

Logements individuels

La ventilation des logements demeure relativement stable dans le temps, à l'exception de l'année 2009 où les logements de moins de 55 m² voient leur proportion baisser.



6.2 Nombre de pièces

Les chiffres sont donnés également pour l'année 2009 à partir des effectifs non complets présents dans la base. La relative insensibilité de la taille des logements individuels à des éléments de conjoncture ou au changement de dispositif fiscal se confirme, tandis que la mise en place du Scellier semble introduire une rupture de tendance en 2009 pour les logements individuels IL.

Les évolutions constatées pour les classes de surface se retrouvent dans l'évolution de la ventilation des logements par nombre de pièces.

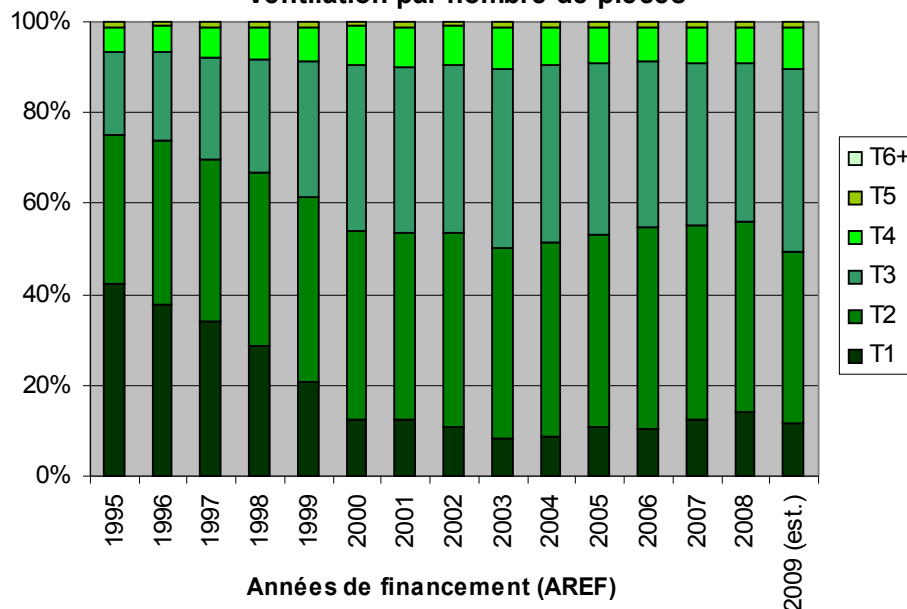
Logements collectifs

A partir de 2004, la part des T1-T2 croît légèrement, au détriment essentiellement des T3. L'année 2009 marque une rupture de tendance, avec une forte augmentation des logements T3, voire T4 au détriment des petites typologies.

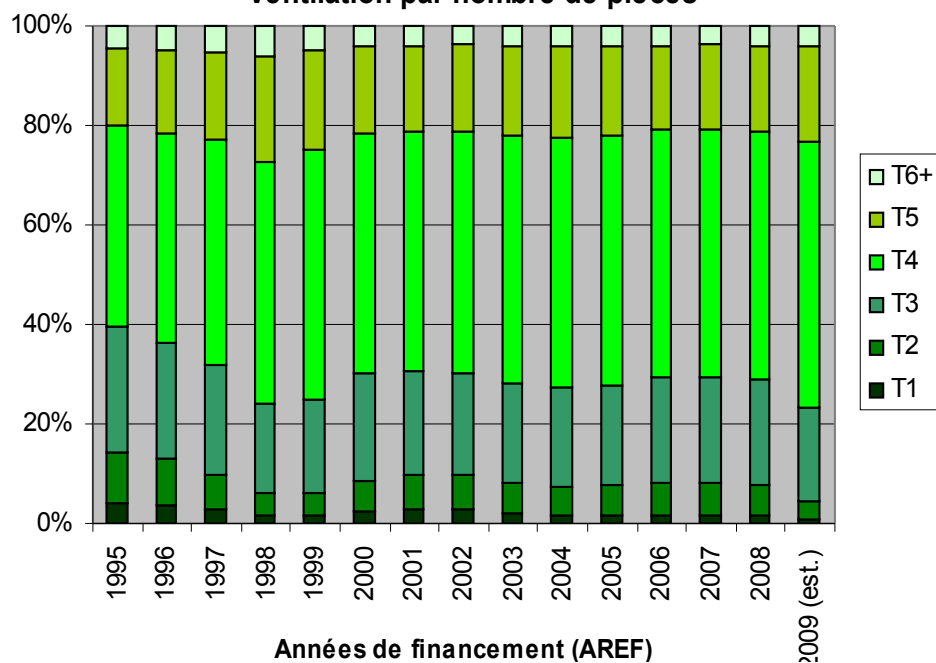
Logements individuels

La ventilation des logements individuels par nombre de pièces demeure relativement stable dans le temps après l'année 2000, à l'exception de l'année 2009 où les T2-T3 voient leur proportion baisser au profit principalement des T4.

Investissement locatif - Logements collectifs neufs (France)
Ventilation par nombre de pièces



Investissement locatif - Logements individuels neufs (France)
Ventilation par nombre de pièces



7. Caractéristiques des propriétaires

7.1 Localisation des propriétaires

Les chiffres sont donnés également pour l'année 2009 à partir des effectifs non complets présents dans la base.

Le tournant de 2006-2007 se retrouve dans l'évolution de la ventilation géographique des propriétaires.

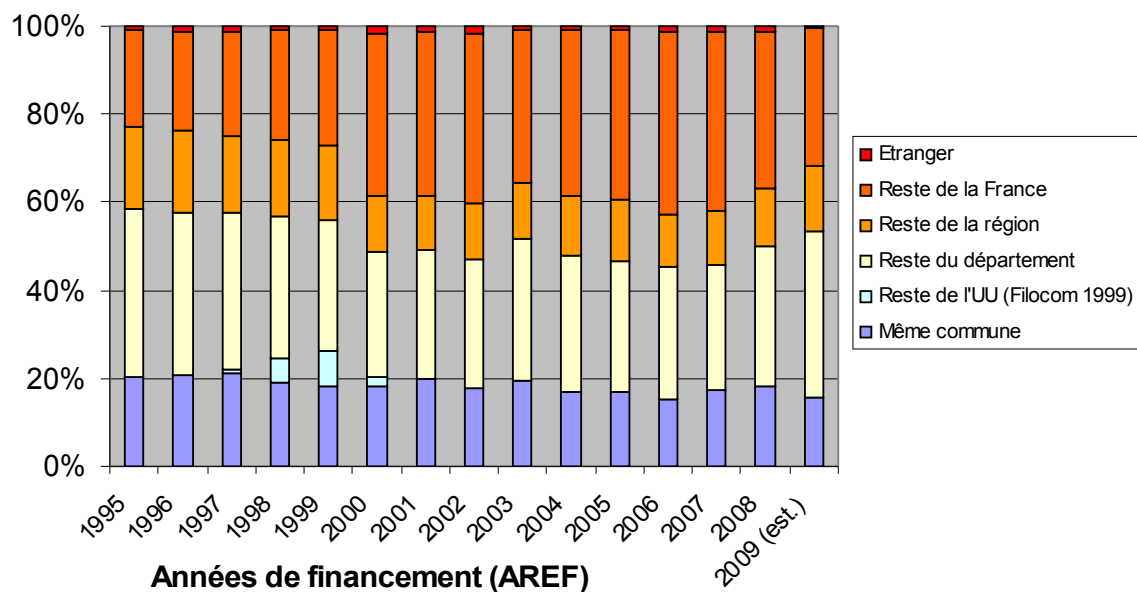
Pour les logements collectifs, la part des acheteurs locaux entendus comme habitant le même département que leur bien et même comme habitant la même région que leur bien connaît un changement de tendance. Elle était en légère diminution depuis l'année 2000 et elle connaît une forte augmentation entre 2007 et 2009, au détriment de la catégorie « reste de la France ».

On peut imaginer que la croissance des achats locaux à partir de 2006 est liée à la baisse de production des grands promoteurs-défiscalisateurs à compter de 2007-2008, tels qu'Akérys ou Omnium, qui privilégiaient la vente de logement à des propriétaires éloignés et qui pâtissent notamment d'une médiatisation défavorable de leur activité à partir de cette période.

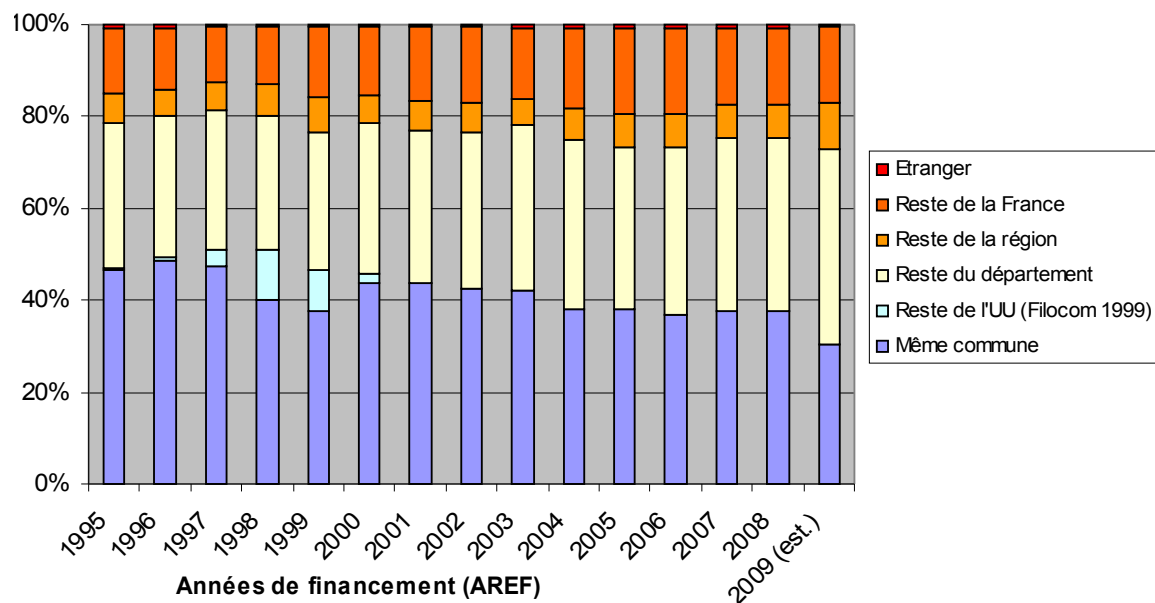
L'évolution constatée pour les logements individuels est plus complexe. Avec les mêmes définitions que précédemment, l'achat local reste relativement stable sur toute la période. En revanche, la part des acheteurs « même commune » diminue régulièrement à partir de 2000 et ceux-ci se font beaucoup plus rares encore en 2009. IL est probable que l'introduction du Scellier et la suppression de la zone C a rendu plus difficile un achat très local dans les communes rurales ou peu tendues, celui-ci concernant beaucoup plus l'individuel que le collectif.

En effet, l'achat est beaucoup plus local pour l'individuel et dans les zones rurales ou détendues que pour le collectif, dont l'essentiel se situe en dehors de la zone C (cf. chapitre 4.4 et chapitre suivant)

Investissement locatif - logements collectifs Localisation des propriétaires



Investissement locatif - logements individuels Localisation des propriétaires



7.2 Les acheteurs habitant la même commune par rapport aux tranches d'aires urbaines

L'introduction de deux années supplémentaires (2007 et 2008) modifie peu la part des propriétaires habitant la même commune que leur bien : elle reste autour de 40 % pour les investisseurs ayant opté pour l'achat d'une maison, soit environ deux fois plus que pour les acquéreurs d'appartements. On retrouve ici l'idée que l'investisseur dans les maisons est plus proche de son bien géographiquement (comme du point de vue de l'investissement personnel).

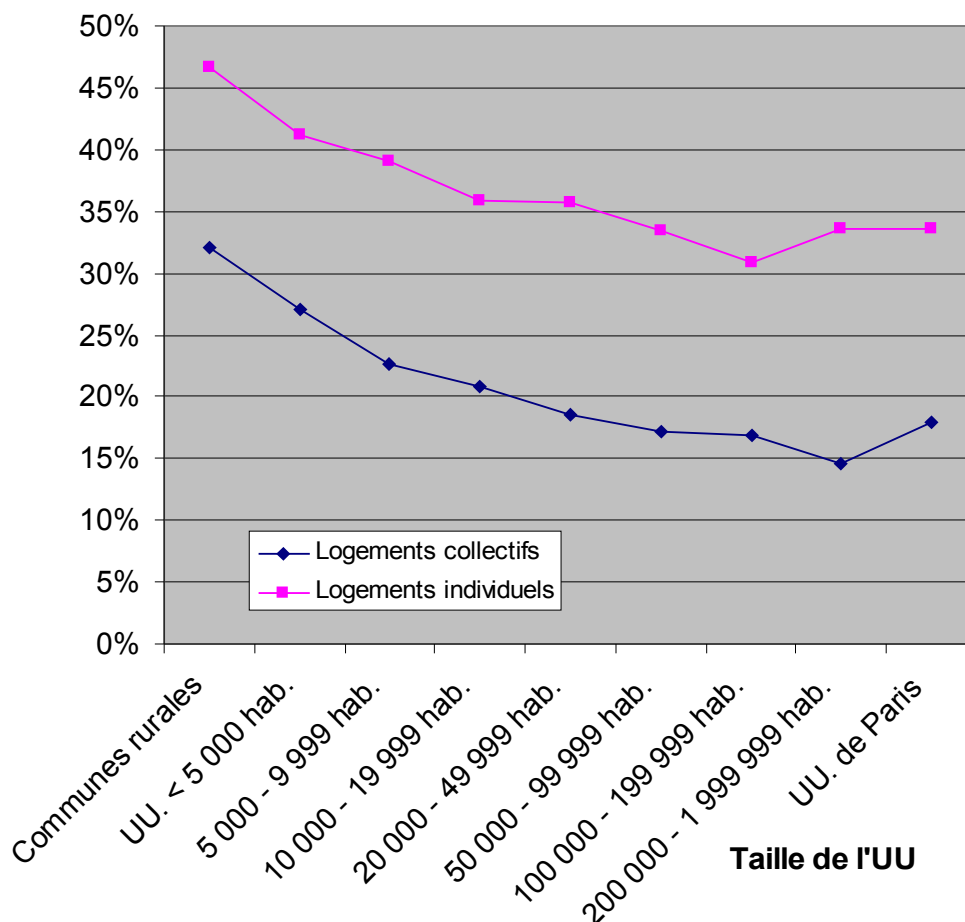
Concernant la ventilation de phénomène entre TUU, il apparaît que plus la TUU compte d'habitants, plus la part des acheteurs habitant la même commune que leur bien est faible.

Ce constat peut s'interpréter de la façon suivante. Plus le logement se situe dans un secteur urbain, plus il apparaît comme un bon investissement fiscal, et moins l'acquéreur manifeste le besoin d'habiter à proximité. Il semble que plus le bien est éloigné du propriétaire, moins il réponde à une logique patrimoniale. Moins le logement se situe sur une zone urbaine, plus l'achat est local.

La seule exception pour le collectif concerne l'unité urbaine de Paris où cette part est plus importante qu'attendue. Pour l'individuel, cette exception concerne les UU de plus de 200 000 habitants, y compris celle de Paris.

Or l'investissement locatif dans l'unité urbaine de Paris est peu rentable : il s'en est fait relativement peu. L'achat d'un logement défiscalisé nécessite plus qu'ailleurs un projet patrimonial, qui suppose en général une plus grande proximité géographique. De la même manière, l'investissement locatif sous la forme de maison dans les grandes UU est relativement coûteux et peu rationnel d'un strict point de vue financier. Cet achat ne se justifie que si le propriétaire a en vue un projet pour lui-même ou ses proches, ce qui implique souvent une certaine proximité géographique avec le bien.

Investissement locatif - Part des propriétaires habitant la même commune que leur bien en fonction de la TUU1999



Investissement locatif

Croisement des TUU1999 avec propriétaires habitant sur la même commune que leur bien

Base ré-actualisée avec FILOCOM 2011

Base filtrée AREF 1995-2008

Logements collectifs

TUU1999	Même commune	Toutes TUU	% Même commune / total TUU
0 Commune rurale	13 800	43 000	32,0%
1 UU. de moins de 5 000 hab.	8 000	29 500	27,0%
2 UU. de 5 000 à 9 999 hab.	7 200	31 600	22,7%
3 UU. de 10 000 à 19 999 hab.	7 600	36 700	20,8%
4 UU. de 20 000 à 49 999 hab.	9 700	52 400	18,5%
5 UU. de 50 000 à 99 999 hab.	10 700	62 300	17,2%
6 UU. de 100 000 à 199 999 hab.	10 700	63 700	16,8%
7 UU. de 200 000 à 1 999 999 hab.	39 700	271 900	14,6%
8 Unité urbaine de Paris	17 600	98 500	17,9%
France	125 100	689 800	18,1%

Logements individuels

TUU1999	Même commune	Toutes TUU	% Même commune / total TUU
0 Commune rurale	61 100	131 000	46,7%
1 UU. de moins de 5 000 hab.	14 100	34 200	41,2%
2 UU. de 5 000 à 9 999 hab.	10 900	28 000	39,0%
3 UU. de 10 000 à 19 999 hab.	8 700	24 200	35,9%
4 UU. de 20 000 à 49 999 hab.	7 800	21 900	35,7%
5 UU. de 50 000 à 99 999 hab.	7 500	22 500	33,5%
6 UU. de 100 000 à 199 999 hab.	4 800	15 500	30,9%
7 UU. de 200 000 à 1 999 999 hab.	14 800	44 200	33,6%
8 Unité urbaine de Paris	2 100	6 100	33,5%
France	131 800	327 600	40,2%

8. Conclusions

En quatorze ans, les logements financés grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages constitue un **parc numériquement important : près de 1 020 000 logements** sur la période 1995-2008. Du point de vue du stock actuel de logements, la production de logements IL ayant fait l'objet d'un investissement durant cette période représente **de l'ordre d'1/7ème du parc locatif privé national**. En flux, l'investissement locatif représente en moyenne **1/5ème de l'ensemble de la construction neuve** sur la période 1997 – 2008, avec des valeurs situées autour du quart pour les dernières années de la période d'étude.

Ces dispositifs ont fortement contribué au **maintien d'un parc locatif privé** important en France et donc permis la préservation d'une offre diversifiée de logements, au moment où les investisseurs institutionnels se retiraient de ce marché.

Parmi ces logements IL, **le logement individuel représente une part significative**, de l'ordre d'un tiers de l'ensemble. Le logement individuel paraît plutôt avoir bénéficié des dispositifs Besson et Robien, que des dispositifs précédents ou ultérieurs : Périssol et fin du Quiles-Méhaignerie d'une part, Robien recentré, Borloo populaire et Scellier d'autre part.

L'investissement locatif s'est **concentré sur les grandes métropoles**, mais de façon privilégiée sur celles du **Sud-Ouest et de l'Ouest**. La ville de **Toulouse**, son aire urbaine et sa région occupent une place particulière dans la géographie de l'investissement locatif ; la construction de logements IL y a été en effet massive. Les **villes moyennes** de l'Ouest et du Sud-Ouest, satellites des grandes métropoles ou isolées, ont également accueilli de nombreux logements IL. Les régions au faible dynamisme démographique ont peu accueilli de logements défiscalisés. Pour d'autres raisons, les secteurs dont les marchés du logement sont les plus tendus n'ont pas non plus été très concernés par l'investissement locatif. En particulier, **l'Île-de-France est une région déficitaire** au regard de son poids démographique. Les secteurs touristiques les plus valorisés, où la concurrence avec les locations saisonnières a pu jouer un rôle, sont également restés à l'écart du phénomène, sauf à la fin de la période d'étude.

Ramenée à la population des zones concernées, la construction de logements IL s'est plutôt concentrée sur **les zones intermédiaires** : les aires urbaines de 200 000 à 10 M d'habitants mais pas l'AU de Paris, les zones de tension 5 et 4 mais pas la zone de tension maximum, la zone Robien B mais pas la zone A.

Examinée d'un point de vue dynamique, la mise en place du **Besson** fin 1999 correspond à une rupture : **la production connaît une chute importante** ; une **ré-orientation de la construction** s'opère alors **au profit des aires urbaines de moindre taille**, des communes moins urbaines, des zones aux marchés du logement moins tendues, de la zone Robien C. Cette évolution s'est prolongée et accrue au cours de la période 2001-2005 en même temps que la production augmentait à nouveau et retrouvait - puis dépassait - les niveaux les plus hauts atteints dans les années 90. L'année **2006 marque une nouvelle rupture de tendance** : la production diminue puis s'effondre avec **la crise de 2008** pour connaître **un fort rebond en 2009** avec la mise en place du Scellier. D'un point de vue géographique, on assiste alors à une **re-concentration de la production sur les grandes métropoles**, voire sur des secteurs tendus peu concerné jusqu'alors par la défiscalisation – l'agglomération parisienne demeurant cependant une exception. On

peut sans doute voir là les effets des mesures administratives de cadrage mises progressivement en place par le Gouvernement à partir de 2006 et jusqu'à la suppression de la zone C pour le Scellier en 2009. Un autre facteur explicatif réside dans la prise de conscience par la population des risques inhérents à l'investissement locatif, suite à la médiatisation à partir de 2007 de quelques situations extrêmes. Les investisseurs sont probablement devenus plus exigeants en matière de choix d'implantation des logements.

Ces évolutions géographiques s'observent d'une part **à l'échelle macro** ou nationale : la construction commence dans les secteurs tendus puis gagne les autres ; elle part des régions ou des départements les plus dynamiques démographiquement pour gagner des secteurs moins recherchés ; elle commence dans les grandes métropoles et touche progressivement les villes moyennes satellites des grands ensembles urbains ou les villes moyennes isolées. A partir de 2006 un mouvement inverse se dessine.

D'autre part, ce phénomène s'observe **à une échelle plus micro**, celle des agglomérations ou des grands bassins de vie : le dispositif le plus ancien – le Périssol – concerne surtout les communes centre et habitées par les populations les plus aisées ; le Besson réoriente la production vers des communes plus périphériques, vers des secteurs moins prisés ; le dispositif Robien amplifie cette évolution, avant que le Robien Recentré, le Borloo populaire et surtout le Scellier n'entraînent un mouvement inverse.

Les logements collectifs réalisés grâce à la défiscalisation sont plutôt de **taille moyenne** (35-74 m², T2 surtout et T3) au regard du parc locatif existant, alors que l'IL a favorisé la production de maisons relativement grandes (>74 m², T4 surtout et T5). Dans le temps, la part des petits appartements (T1 et <36m²) a fortement décru entre 1995 et 1999 pour avoisiner les 10 %, tandis que la ventilation des surfaces des maisons restait stable.

Les **propriétaires** des logements IL sont en moyenne plus éloignés de leur bien que l'ensemble des propriétaires de logements locatifs. Les propriétaires de maisons sont en moyenne géographiquement plus proches de leur bien que les investisseurs qui ont acquis des appartements. Un tiers sont étrangers à la région où se situe leur investissement lorsqu'il s'agit d'une maison, contre la moitié pour les acheteurs d'appartements IL. Cette part a crû dans le temps pour le collectif jusqu'en 2006, tandis qu'elle est restée à peu près stable sur la période 1995-2006 pour l'individuel. Le recentrage des dispositifs s'observe également sur ce paramètre.

9. Références bibliographiques

Rapports et articles :

- *Impact des aides à l'investissement locatif : dispositifs Perissol et Besson*, Emmanuel FAVRE-BULLE, Notes de synthèse du SES N° 150, nov.-déc. 2003
- *Les revenus fonciers des Français*, Beatrice Perrois-Boissel, Philippe Moya, direction générale des Impôts, Bureau des études et statistiques en matière fiscale, Notes Bleues, janv. 2005
- Séminaire consacré au logement, Groupe n°4 : *l'investissement locatif*, ENA, juil. 2005
- *Investissement locatif : à qui profite le dispositif ROBIEN ?* Jean BOSVIEUX, ANIL Habitat Actualité, nov. 2005
- *Construction neuve – Près de 100 millions de mètres carrés ont été autorisés à construire en 2005 en France*, Vincent BAUDRAND, Catherine GILLES, Benoît HURPEAU, MTETM/SES, 2006
- *Investissement locatif et conventionnement privé : quel sera l'impact des nouveaux dispositifs ?* Jean BOSVIEUX, Habitat Actualité, ANIL, janvier 2007
- *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.

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

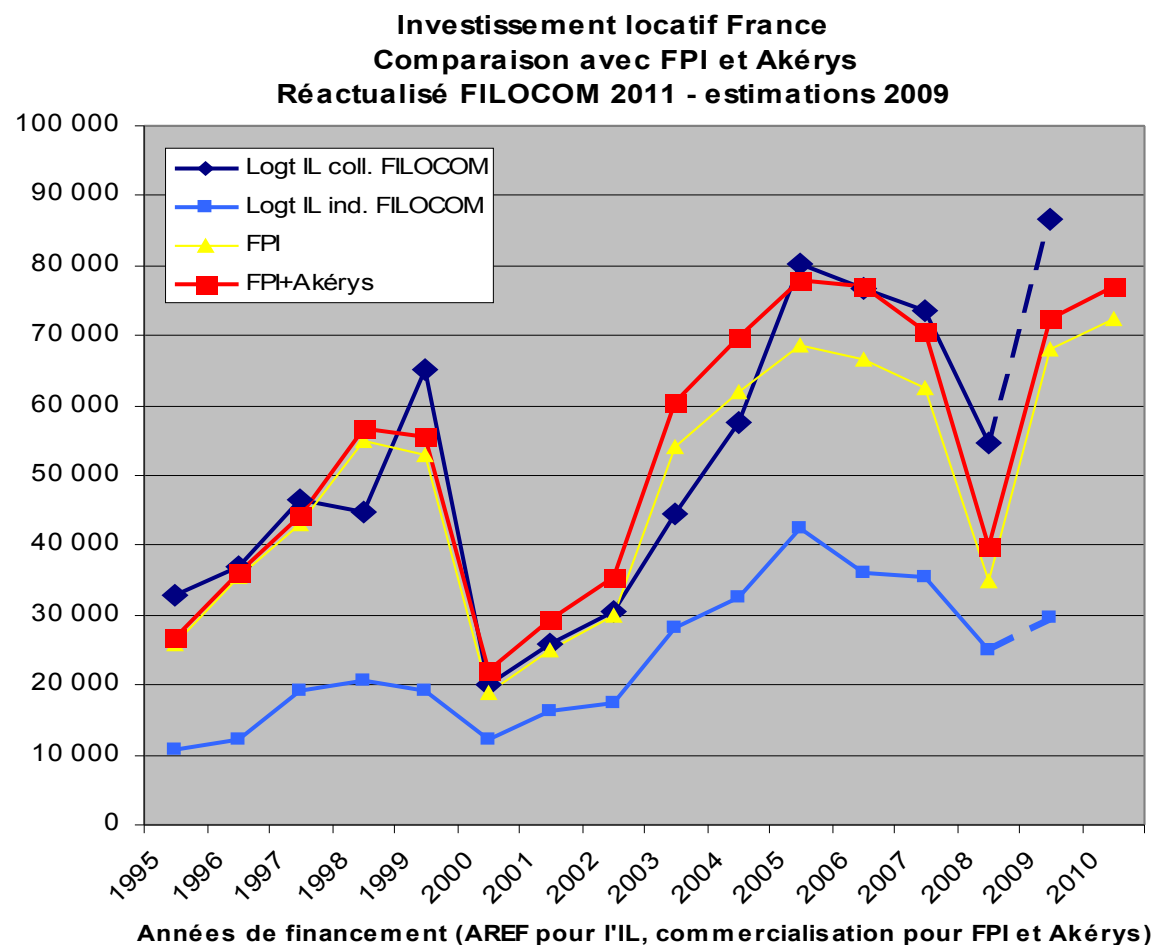
10. ANNEXES

10.1 Annexe 1 : tableau des flux entre les différents segments de parcs de logements France sur la période 1999 – 2011

FRANCE Métropolitaine		Résidences principales				vacant	Résidences secondaire	meublés	disparitions	1999
		Propriétaire occupant	locatif privé	locatif HLM-SEM	autre statut					Total parc :
résidences principales	Propriétaire occupant	11 156 261	825 865	11 217	107 652	608 035	406 965	9 739	354 340	13 480 074
	Locatif privé	1 005 514	3 270 188	172 291	77 629	767 787	235 355	15 351	311 421	5 855 536
	Locatif HLM-SEM	56 337	144 382	3 096 658	59 258	242 065	23 025	1 316	142 719	3 765 760
	Autre statut	229 009	144 897	21 584	359 651	152 324	59 930	4 011	96 543	1 067 949
vacants		517 493	608 742	164 225	64 583	556 549	213 852	25 312	501 843	2 652 599
résidences secondaires		529 927	219 078	12 724	35 813	157 454	1 719 946	16 418	119 879	2 811 239
meublés		10 434	17 057	1 002	1 549	13 421	25 156	73 968	26 014	168 601
logements neufs		2 075 906	1 108 436	408 573	64 424	282 946	266 574	82 237		
Restructurés		334 264	485 633	50 284	46 028	223 403	117 176	25 818		
Parc :	33 820 701	15 915 145	6 824 278	3 938 558	816 587	3 003 984	3 067 979	254 170		
Evol°:	13,5%	18,1%	16,5%	4,6%	-23,5%	13,2%	9,1%	50,8%		

FILOCOM, d'après DGFIP

10.2 Annexe 2 : comparaison des chiffres obtenus dans la présente étude pour la production nationale de logements en investissement locatifs, avec ceux de la fédération française des promoteurs immobiliers et d'Akéryys





Présent
pour
l'avenir



FRANCE
Certifié ISO 9001 : 2008
N° 200108301



Réseau
Scientifique et Technique
de l'Équipement



Siège

2, rue de Bruxelles,
B.P. 275
59019 Lille Cedex
Tél. 03 20 49 60 00
Fax 03 20 53 15 25



Site de Haubourdin

42 bis, rue Marais
Sequedin - B.P. 10099
59482 Haubourdin Cedex
Tél. 03 20 48 49 49
Fax 03 20 50 55 09



Site de Saint-Quentin

151, rue de Paris
02100 Saint-Quentin
Tél. 03 23 06 18 00
Fax 03 23 64 11 22



**Centre Régional
d'Information et de
Coordination Routières**

61, avenue du Lieutenant Colpin
B.P. 20092
59652 Villeneuve d'Ascq Cedex
Tél. 03 20 19 33 66
Fax 03 20 19 33 99
Renseignements routiers
Tél. 0800 100 200

Mél : cete-nord-picardie@developpement-durable.gouv.fr
www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr

