

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

Phase 6 : Rapprochement des études sur
l'investissement locatif et sur les
copropriétés



Affaire n°C13NR003
Octobre 2014

Bordereau Documentaire

Informations du document

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

Sous-titre : Phase 6 : Rapprochement des études sur l'investissement locatif et sur les copropriétés fragiles

Date du document : avril 2015

Diffusion Confidentiel (diffusion réservée au Cerema)
 Diffusion restreinte
 Diffusion libre

Auteur(s)

Prénom : Olivier

Nom : DUSSART

Rôle : Rédacteur

Qualité : Chargé d'études

–

Directeur d'Etudes

Prénom : Sylvain

Nom : GUERRINI

Rôle : Responsable du groupe Développement Urbain Habitat Foncier

Qualité : Responsable du PCI Marchés locaux de l'Habitat

Contributeurs

Prénom : Catherine

Nom : COUSAERT

Rôle : Contributrice

Qualité : Cartographe

Prénom : Marc

Nom : LEROY

Rôle : Contributeur

Qualité : Responsable du centre national de traitement Filocom

–

Organisme(s) Auteur(s)

Nom de l'organisme : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement – Direction territoriale Nord-Picardie

Sigle de l'organisme : CEREMA Dter NP

Nom de la division : Département Risque et Développement des Territoires –
Groupe Développement Urbain Habitat Foncier

Adresse : 2, rue de bruxelles – CS 20275 – 59019 LILLE CEDEX

Numéro de téléphone : 03.20.49.61.01

Adresse mail : olivier.dussart@cerema.fr

Adresse du site web : <http://www.nord-picardie.cerema.fr/>

Organisme commanditaire

Nom de l'organisme : Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de
la Nature

Sigle de l'organisme : DGALN

Nom de la division : DHUP/FE1

Adresse Grande Arche, Paroi Sud - 92055 Paris La Défense Cedex

Numéro de téléphone : 01 40 81 94 49

Adresse mail : maxime.vidal@developpement-durable.gouv.fr

Adresse du site web : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/>



Informations contractuelles

Nature du rapport Intermédiaire
 Définitif

Numéro de contrat : 2011/2011802618

Numéro d'affaire (SIGMA) : C13NR0003

Visas techniques

Le chargé d'affaire : Nom Prénom	Le responsable de groupe : Nom Prénom
 DUSSART Olivier	GUERRINI Sylvain 

Historique des versions

Version	Date	Commentaire
0.1	10/04/14	Version de travail
0.2	13/05/14	Version suite aux observations de Sylvain Guerrini
0.3	15/10/14	Corrections de forme

Résumé

En 2014, dans le cadre du pôle marchés locaux de l'habitat, la direction territoriale Nord-Picardie du CEREMA a réalisé une étude sur les copropriétés et l'investissement locatif dans le cadre d'une commande de la DGALN.

L'objet de l'étude est de comparer la situation des copropriétés comprenant des investissements locatifs à celle de l'ensemble des copropriétés. L'étude vise à répondre à une préoccupation des pouvoirs publics. **L'investissement locatif défiscalisé est-il susceptible de favoriser l'émergence de copropriétés dégradées ?**

Pour cela, la direction territoriale a rapproché deux études nationales qu'elle avait faites antérieurement à l'aide de la source FILOCOM :

- une étude identifiant un parc de logements potentiellement en investissement locatif ;
- une étude classant les copropriétés de France métropolitaine selon leur degré de fragilité.

Le rapprochement des deux études consiste à évaluer les copropriétés comprenant des logements potentiellement en investissement locatif à l'aide de la méthode de classement selon le degré de fragilité de l'étude nationale sur les copropriétés.

Les résultats de l'étude sont plutôt rassurants pour les copropriétés où la présence de logements potentiellement en investissement locatif est diffuse (moins de 80 % des logements de la copropriété).

Les bonnes notes obtenues par ces copropriétés où l'investissement locatif est diffus pourraient être liées au caractère patrimonial de l'investissement locatif. La bonne santé de la copropriété attirerait des investisseurs locaux au fait des réalités locales du marché.

Il convient par contre d'être vigilant quant aux copropriétés largement dédiées à l'investissement locatif (80 % ou plus des logements de la copropriété potentiellement en investissement locatif). La présence de copropriétés fragiles est beaucoup plus forte dans les copropriétés dédiées à l'investissement locatif que dans celle où cet investissement est diffus. L'investissement locatif dans ces copropriétés dédiées à l'investissement locatif est majoritairement fait par des acheteurs lointains (extérieurs à la région). On peut faire l'hypothèse qu'il s'agit ici d'acheteurs avant tout motivés par la recherche de l'avantage fiscal et connaissant mal la situation du marché local. Cela peut les conduire à acheter un bien mal localisé ou mal construit.

L'étude permet, enfin, d'identifier certaines villes, le plus souvent de taille petite ou moyenne, où la présence de logements en copropriétés fragiles largement dédiées à l'investissement locatif est importante. Le phénomène est par contre peu présent dans les grandes villes et les zones tendues. On peut penser que ces fortes présences de programmes IL fragiles se rencontrent dans des zones où le marché locatif est peu tendu. Le surcroît d'offre locative entraîné par l'investissement locatif ne correspondrait donc pas aux besoins du marché local.

Sommaire

Introduction.....	5
Le rapprochement de deux études du CEREMA.....	5
1. Méthodologie.....	7
1.1 Précisions méthodologiques sur l'étude « éléments de connaissance des copropriétés fragiles ».....	7
1.2 Méthodologie de l'étude « investissement locatif et copropriétés ».....	8
2. Les copropriétés en investissement locatif en 2011 : poids et évaluation.....	12
2.1 Poids de l'investissement locatif dans les copropriétés.....	12
2.2 Évaluation des copropriétés IL.....	15
3. Caractéristiques des copropriétés IL en 2011.....	24
3.1 Taille des copropriétés IL.....	24
3.2 Taille des logements.....	27
3.3 Origine géographique des propriétaires.....	30
4. Localisation des programmes IL en 2011.....	35
4.1 Les programmes IL (hors résidences IL).....	35
4.2 Les programmes IL (avec résidences IL).....	44
Synthèse des résultats 2011.....	49
L'investissement locatif défiscalisé dans les copropriétés : un enjeu important.....	49
Des résultats nationaux favorables pour l'investissement locatif en diffus mais qui appellent à la vigilance pour les opérations qui lui sont dédiées...	49
Caractéristiques du parc.....	51
Localisation des programmes IL.....	52
Conclusion.....	53
Annexe : Ventilation détaillée des logements en copropriété..	54
Ensemble des logements.....	54
Logements en copropriété récents (antérieurs à 1994).....	54

Introduction

Le rapprochement de deux études du CEREMA

Une commande passée par la DGALN

En 2012, dans le cadre du pôle marchés locaux de l'habitat, la DGALN commande à la direction territoriale Nord-Picardie du CEREMA une étude sur les copropriétés et l'investissement locatif (IL).

Cette étude exploratoire vise à rapprocher deux études effectuées par la direction territoriale l'une sur l'investissement locatif, l'autre sur les copropriétés. **Ces deux études ont été faites à partir d'une même source FILOCOM.**

Travaux du CEREMA sur l'investissement locatif

Les études effectuées par le CEREMA sur l'investissement locatif visaient à

- identifier un parc de logements locatifs potentiellement éligibles aux dispositifs de défiscalisation;
- étudier ses caractéristiques, sa localisation et son évolution et son peuplement.

Travaux du CEREMA sur les copropriétés

Le CEREMA a effectué pour le compte de l'ANAH et de la DGALN une étude nationale sur le pré-repérage des copropriétés fragiles. Il s'agissait notamment :

- d'évaluer les copropriétés au regard de différents indicateurs de fragilité ;
- de les classer en quatre familles D, C, B et A (des plus aux moins fragiles).

Objet de l'étude

L'étude consiste à examiner comment se répartissent en 2011 les copropriétés dans lesquelles se trouvent les logements potentiellement en investissement locatif dans les quatre familles.

Le rapprochement des travaux du CEREMA sur l'investissement locatif et les copropriétés va permettre de :

- dénombrer, localiser, évaluer le poids relatif des logements en investissement locatif situés dans des copropriétés fragiles ;
- étudier certaines caractéristiques de ces logements (taille des copropriétés, origine des propriétaires...) ;
- observer la situation de copropriétés spécifiques (« programmes IL », « résidences IL »).

Comité de pilotage

En plus de la maîtrise d'ouvrage (DGALN/FE1), les bureaux FE5, PH3 et le bureau des études de la DGALN, l'ANAH et le SOeS ont été invités en comité de pilotage de restitution de la présente étude qui s'est réuni le 22 mars 2013. L'ANAH et la DGALN (FE1, FE5, PH3, BE) ont participé à la réunion.

Objectifs du rapprochement

L'investissement locatif, facteur de dégradation des copropriétés ?

Le rapprochement vise à répondre à une préoccupation des pouvoirs publics.
L'investissement locatif est-il susceptible de favoriser l'émergence de copropriétés dégradées ?

L'investissement locatif suscite, en effet, plusieurs inquiétudes :

- Une partie des investisseurs ne vont-ils pas se désintéresser de biens qu'ils perçoivent avant tout comme un placement ? Certains investisseurs n'ont jamais vu leurs logements qui sont situés sur des territoires qu'ils ne connaissent pas.
- Dans les territoires où l'investissement locatif a entraîné une saturation de l'offre locative, les propriétaires vont-ils continuer à entretenir des biens dont la vacance peut être forte et la valeur vénale avoir chuté ?
- Les promoteurs d'opérations dédiées à l'investissement locatif sont-ils tentés de réaliser des bâtiments de qualité moyenne ou médiocre afin de minimiser au maximum l'investissement des copropriétaires ou bien seront-ils tentés de construire des logements dont la localisation sera mauvaise ce qui pourrait entraîner une dégradation accélérée des logements du fait de la rotation importante des logements et/ou de la vacance ?
- Les promoteurs spécialisés dans l'investissement locatif connaissent des frais de commercialisation plus élevés que ceux observés dans la promotion classique (aux dépens du foncier, de la construction et du prix de vente). Cela ne constitue-t-il pas un facteur de mauvaise localisation ou de mauvaise qualité des logements ?
- Les gestionnaires, choisis par les promoteurs d'opérations dédiées, sont-ils suffisamment compétents. Dans le cas contraire, cela pourrait entraîner des difficultés de gestion.

1. Méthodologie

1.1 Précisions méthodologiques sur l'étude « éléments de connaissance des copropriétés fragiles¹ »

Des copropriétés évaluées sur différents critères de fragilité

Des notes attribuées Les copropriétés sont évaluées sur plusieurs critères :

- **Situation socio-économique des ménages** : revenus des occupants, taux de suroccupation² et, avec une pondération faible, taux de familles nombreuses et taux de familles monoparentales.
- **État du bâti** : taux de logements de qualité médiocre (croisement classement cadastral, éventuelle absence des éléments de confort).
- **Positionnement sur le marché** : taux de vacance d'au moins trois ans. On peut en effet penser que la vacance de longue durée correspond souvent à des situations de vacance d'obsolescence ou d'inadaptation.
- **Difficultés du propriétaire pour assurer les travaux** : part des propriétaires occupants sous le seuil de pauvreté. La pondération du critère est proportionnelle au poids des propriétaires occupants dans la copropriété.
- **Présomption de présence de marchands de sommeil** (pondération faible). Est étudiée la proportion de personnes morales de droit privé parmi les propriétaires de logements locatifs et vacants. Il convient d'être prudent avec cet indicateur puisque, si les bailleurs indéclicats choisissent fréquemment les formes juridiques SARL ou SCI, toute SARL ou SCI n'est pas heureusement le fait de marchands de sommeil. Cela explique la pondération faible donnée à cet indicateur.

Des copropriétés comparées à des parcs de référence locaux

Les notes sont issues, sur chaque indicateur, d'une comparaison des logements de la copropriété avec l'ensemble des logements privés d'un territoire de référence.

Des territoires de référence locaux ont été retenus afin de tenir compte des spécificités locales : aires urbaines et aires d'emplois de l'espace rural. Il s'agit de territoires définis par l'INSEE de manière homogène au niveau national et qui se rapprochent des aires locales de marché.

En conséquence, les copropriétés situées dans des espaces multipolarisés ou ruraux ne sont pas étudiées. L'étude porte néanmoins sur plus de 90 % des copropriétés et 95 % des logements en copropriété de France métropolitaine.

1 Une synthèse de l'étude est disponible sur le site de l'ANAH :

http://www.anah.fr/fileadmin/anahmedias/Newsletter/Anah_Info/synthese_etude_copros_fragiles.pdf

2 La suroccupation est considérée comme un indicateur socio-économique puisqu'elle traduit une difficulté financière pour trouver un logement adapté à la taille du ménage.

1.2 Méthodologie de l'étude « investissement locatif et copropriétés »

Champ de l'étude

Les copropriétés comprenant au moins un logement collectif éligible à l'abattement fiscal

Les copropriétés étudiées sont les copropriétés comprenant au moins un logement collectif privé potentiellement éligible à l'avantage fiscal. La situation de ces copropriétés est étudiée en 2011.

- Ces copropriétés sont appelées « copropriétés IL »
- Leurs logements sont appelés « logements IL ».

Deux types de copropriétés IL particuliers

Deux types de copropriétés IL font l'objet de traitements spécifiques :

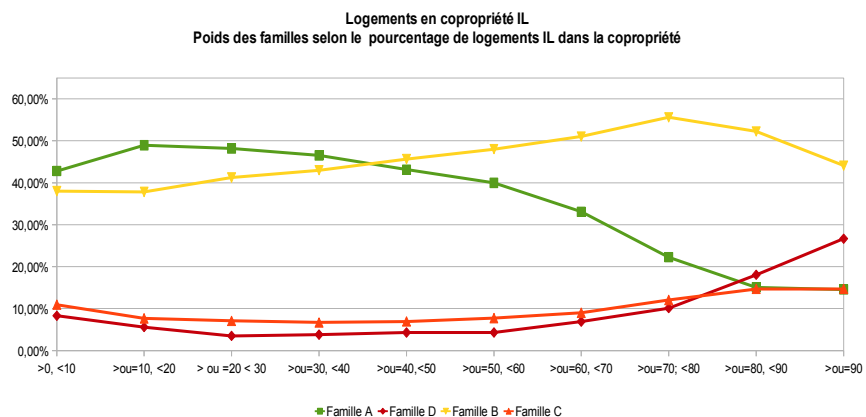
- Les copropriétés IL largement dédiées à l'investissement locatif défiscalisé. Un seuil de 80 % de logements en investissement locatif a été fixé. **Ces copropriétés IL particulières sont appelées « programmes IL ».**
- Les copropriétés IL comprenant au moins 10 logements IL et dont la surface moyenne de l'ensemble des logements est inférieure ou égale à 25 m². **Elles sont appelées dans l'étude « résidences IL ».** On peut penser qu'il s'agit souvent de résidences étudiantes, voire de résidences pour personnes âgées.

Intérêt d'un traitement spécifique des programmes IL

Trois raisons conduisent à étudier spécifiquement les programmes IL :

- Il s'agit tout d'abord d'assurer **une continuité avec les autres travaux effectués sur l'investissement locatif par le CEREMA**. Ceux-ci étudient spécifiquement les opérations dédiées à l'investissement locatif et le comité de pilotage de l'étude avait retenu un seuil de 80 % pour leur définition. Les opérations dédiées à l'investissement locatif ont, en effet, des caractéristiques très différentes de l'investissement locatif en diffus (en terme de promoteurs, de techniques de commercialisation...).
- Dans les copropriétés IL, **la proportion de logements en copropriété de famille D croît fortement** dès lors que la présence de logements IL dépasse 60 % dans la copropriété. Cette proportion est **particulièrement forte lorsque la proportion de logements IL atteint 80 %** (cf graphe ci-dessous).

Notons que ce graphe montre que les logements en copropriété de famille D sont également sur-représentés dans les copropriétés où l'investissement locatif est très faible ou inexistant. **L'absence totale d'investissement locatif peut-il être dénoter une certaine fragilité de la copropriété ?**



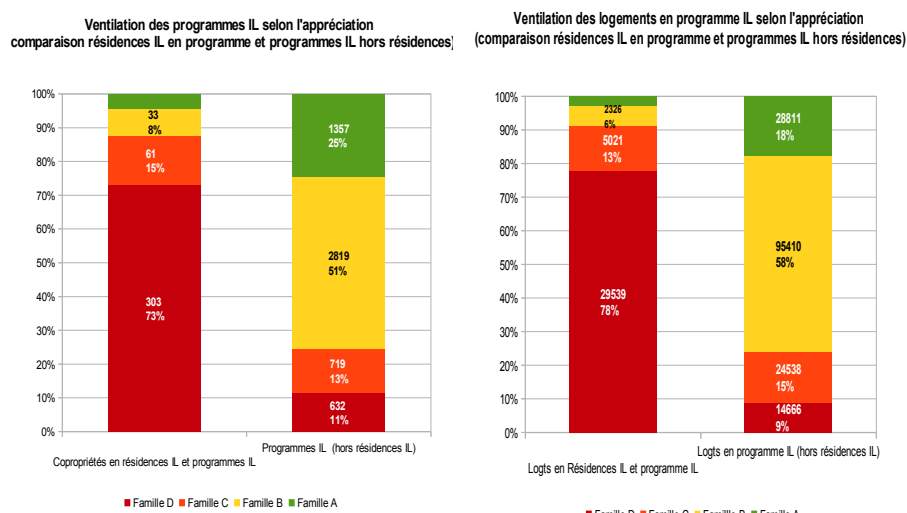
- **Dans les copropriétés en programme IL, la note de la copropriété est largement liée aux logements IL.** De ce fait, les éventuelles incidences de l'investissement locatif sur la notation des copropriétés seront perceptibles pour les programmes IL.
Dans les autres copropriétés IL, des logements qui ne sont pas en investissement locatif vont, au contraire, jouer un rôle important et dans beaucoup de cas prépondérant sur la notation.

Difficultés posées par les résidences IL

Des résidences IL très mal notées

Les résidences IL sont très mal notées avec la méthode nationale d'évaluation des copropriétés.

Ainsi, en 2011, 73 % des programmes IL qui sont résidences IL sont classés dans la famille D. Ce pourcentage n'est que de 11 % pour les autres programmes IL.



9

Source : FILOCOM 2011 d'après DGFIP/Traitement CEREMA

Ce décalage est plus important encore si on comptabilise les logements en copropriété et non les copropriétés.

Or ces mauvaises notes ne traduisent pas forcément une fragilité des résidences IL

Pour deux raisons, la méthode nationale d'évaluation des copropriétés rend difficilement compte de la situation des résidences IL.

- L'étude nationale sur les copropriétés fragiles est faite à partir de la source FILOCOM qui est une base fiscale. Les aides familiales que peuvent recevoir les étudiants ne sont donc pas prises en compte.
Les revenus des étudiants sont donc susceptibles d'être minorés dans FILOCOM. Cela pose un problème pour la méthode d'évaluation des copropriétés qui accorde une grande importance aux revenus des occupants.
- En outre, dans les résidences étudiantes, de nombreux étudiants demeurent rattachés au foyer fiscal de leurs parents du point de vue de l'impôt sur le revenu. Leurs logements sont considérés dans FILOCOM comme résidences principales occupées par des "ménages à 0 personne". Aucune information n'est disponible sur les occupants de ces logements.
On attribue donc la note des quelques logements occupés fiscalement à l'ensemble des logements.

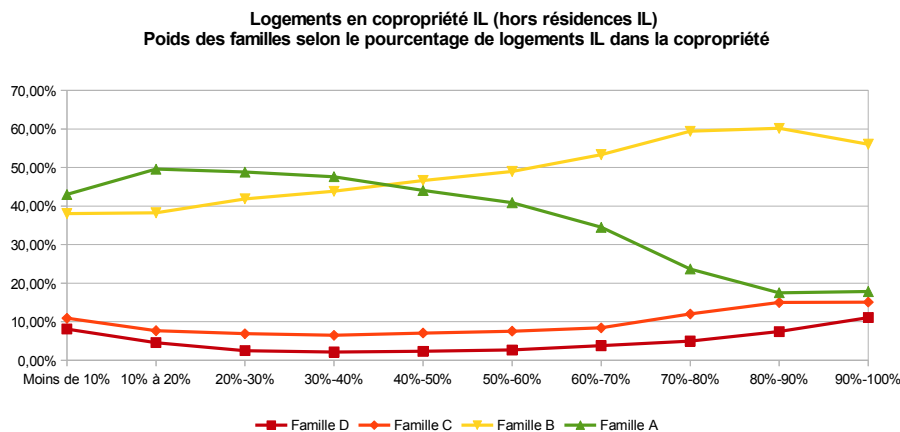
Un poids important des résidences IL dans les programmes IL

Près d'un logement en programme IL sur cinq se trouve en résidence IL. Ce pourcentage descend à 8 % si on prend en compte l'ensemble des copropriétés IL.

En raison de l'importance des résidences IL dans les programmes IL, **nous donnerons dans ce rapport des résultats pour les programmes IL hors résidences IL.**

Hors résidences IL, une corrélation atténuée entre croissance de la famille D et proportion de logements IL

En raison des mauvaises notes reçues par les résidences IL et de leur poids important dans les programmes IL, la corrélation entre dégradation des notes et augmentation de la présence de logements IL dans la copropriété est atténuée lorsque les résidences IL sont retirées des copropriétés IL.



Source : FILOCOM 2011 d'après DGFIP/Traitement CEREMA

La croissance du poids de la famille D lorsque la proportion de logements IL atteint 80 % n'est pas moins observable. L'étude spécifique du parc en programme IL (hors résidence IL) garde donc sa pertinence. Le choix du législateur d'interdire le dépassement d'un seuil de 80 % de logements en investissement locatif dans les programmes immobiliers apparaît donc pertinent au regard de ces résultats.

Conséquences sur les objets d'étude

Le programme IL (hors résidence IL) objet d'étude principal

Les programmes IL hors résidences IL constituent donc notre principal objet d'étude. Nous étudierons les appréciations qu'ils ont reçues, leurs principales caractéristiques et leur localisation géographique. Ces mêmes informations seront données à titre complémentaire pour les programmes IL (résidences IL comprises).

Par ailleurs, nous étudierons les appréciations et les caractéristiques de l'ensemble des copropriétés IL (sans développement sur leur localisation).

Précaution dans l'interprétation des résultats de la présente étude

Il s'agit d'une évaluation en 2011 qui ne présage pas des évolutions à venir

Le parc en copropriété en investissement locatif est un parc récent. **Des processus de déqualification peuvent avoir commencé sans que leurs effets soient déjà perceptibles.**

Pas d'informations sur les logements qui sortent du dispositif Notre étude porte sur les logements potentiellement éligibles à l'investissement locatif et non sur les logements qui sont sortis du dispositif. Nous n'avons pas de visibilité sur les logements qui sortent du dispositif avant le terme de neuf ans (le propriétaire renonçant à l'avantage fiscal). **Cela peut entraîner une sous-estimation du nombre de copropriétés IL fragiles puisqu'une part des logements peut ne plus être en investissement locatif du fait justement des difficultés rencontrées.**

La méthode d'évaluation ne porte que sur certains éléments de fragilité des copropriétés

Les sources de difficulté des copropriétés sont multiples :

- problèmes financiers et de gestion ;
- dégradation du bâti;
- dépréciation des logements sur le marché immobilier;
- difficultés socio-économiques des occupants.

La méthode d'évaluation nationale est largement construite autour de la fragilité socio-économique des occupants, critère sur lequel la source FILOCOM est la plus riche.

Notre méthode permet le repérage de copropriétés fragiles mais cela ne signifie pas forcément qu'elles soient en difficulté. De même, des copropriétés peuvent être en difficulté sans présenter les fragilités repérées par la méthode d'évaluation de l'étude nationale.

2. Les copropriétés en investissement locatif en 2011 : poids et évaluation

2.1 Poids de l'investissement locatif dans les copropriétés

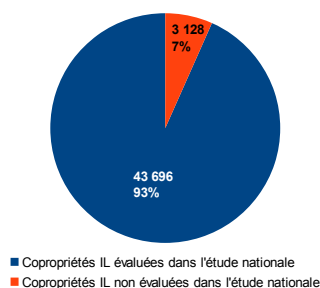
Une faible proportion de copropriétés concernées par l'investissement locatif

Nous nous intéressons dans cette partie au poids de l'investissement locatif dans les copropriétés étudiées dans l'étude nationale. Rappelons que cette étude nationale ne porte pas sur les copropriétés (peu nombreuses) situées dans les espaces mutipolarisés et ruraux.

43 696 copropriétés IL étudiées

En 2011, 46 824 copropriétés comptent au moins un logement collectif IL. 43 696 d'entre elles (93 %) sont évaluées par l'étude nationale sur les copropriétés fragiles et font l'objet de la présente étude.

Copropriétés IL dans le champ de l'étude nationale sur les copropriétés



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP, traitement CEREMA

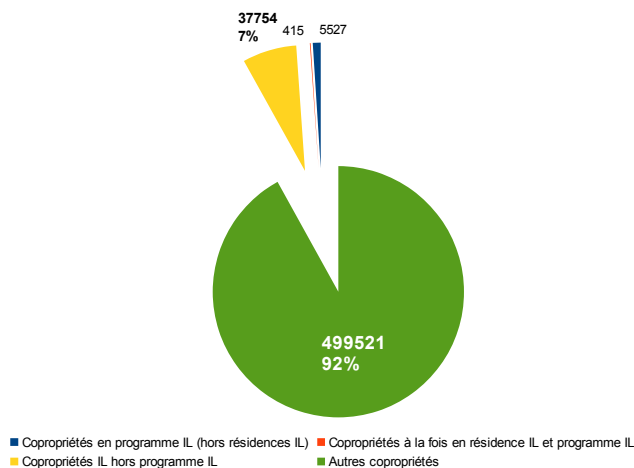
8 % des copropriétés étudiées dans l'étude nationale sont des copropriétés IL.

Ces 43 696 copropriétés IL représentent 8 % des copropriétés étudiées dans le cadre de l'étude nationale sur les copropriétés.

Dans environ 6 000 de ces copropriétés, le poids des logements en investissement locatif atteint 80 %.

Précisons que dans la représentation graphique ci-dessus, les copropriétés IL hors programme IL comprennent un petit nombre de résidences IL (285 sur 37 754).

Ventilation 2011 des copropriétés selon la présence ou l'absence de logements IL source FILOCOM 2011 d'après DGFIP traitement CEREMA



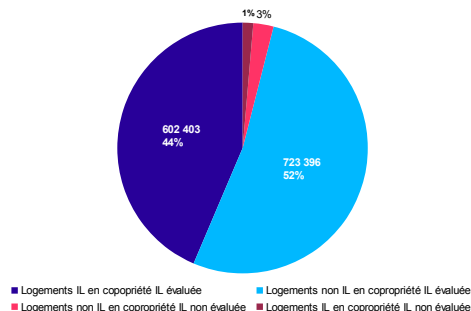
Mais en nombre de logements, le poids des copropriétés IL est plus élevé

Plus d'un million de logements en copropriété IL dont près de la moitié potentiellement en investissement locatif

Les copropriétés IL comprennent, en 2011, 1 380 980 logements³ dont 621 163 sont potentiellement en investissement locatif.

96 % de ces logements sont dans des copropriétés évaluées dans le cadre de l'étude nationale.

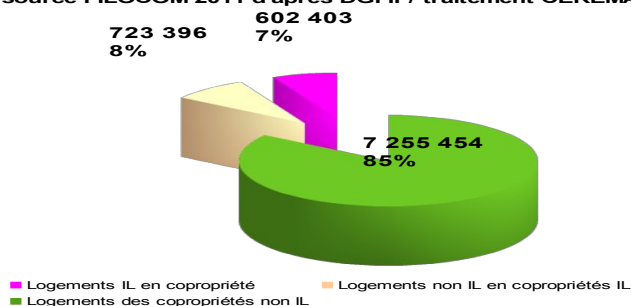
Logements en copropriété IL dans le champ de l'enquête nationale



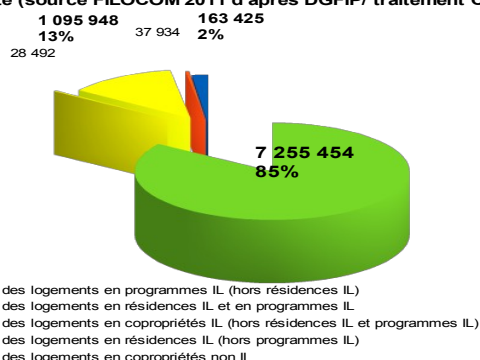
Les logements en copropriétés IL représentent 15 % du parc de logements en copropriété étudiée

Si les copropriétés IL ne représentent que 8 % des copropriétés étudiées, le pourcentage de logements en copropriété concernés s'élève à 15 % dont près de la moitié (7%) sont des logements IL. Cela témoigne de la taille plutôt grande des copropriétés IL. **Près de 200 000 logements se trouvent dans des programmes IL⁴.**

Ventilation des logements en copropriété en 2011 selon qu'ils soient ou non IL (source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/ traitement CEREMA)



Ventilation des logements en copropriété en 2011 selon la présence de logements IL dans la copropriété (source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/ traitement CEREMA)



3 Lorsque nous parlons de logements en copropriété IL, nous entendons l'ensemble des logements des copropriétés IL étudiées. Nous avons donc parmi ces logements, des logements qui ne sont pas potentiellement en investissement locatif. De même, nous pouvons y trouver (rarement) des logements publics (copropriétés mixtes privé/public) et/ou individuels. (copropriétés mixtes collectif/individuel).

4 Une présentation détaillée de la ventilation des logements en copropriété selon la présence ou l'absence de logements IL dans la copropriété figure en annexe du présent rapport.

Dans la construction neuve en copropriété, les logements en copropriété IL nettement prédominants

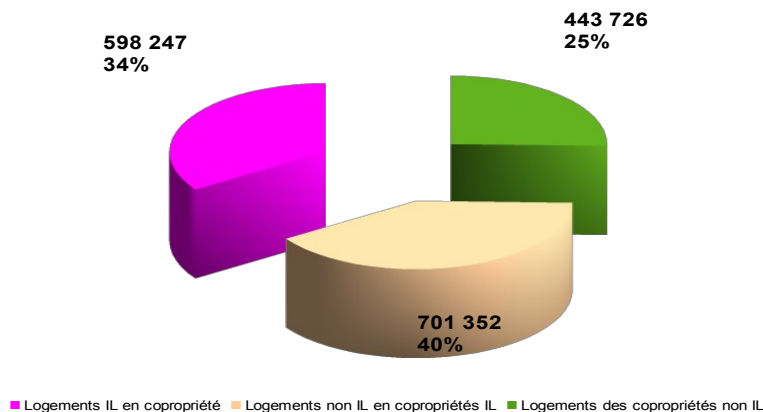
Près de trois logements récents en copropriété sur quatre dans une copropriété IL

Le parc en investissement locatif étant par construction un parc récent⁵, il est intéressant d'étudier la part que représentent les logements en copropriétés IL parmi les copropriétés récentes. Par copropriétés récentes, nous entendons ici les copropriétés construites après 1993⁶.

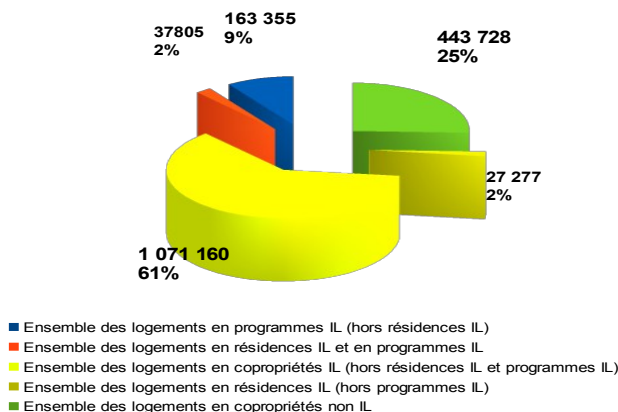
Les logements en copropriété IL représentent les trois quarts des logements en copropriété construits après 1993 dans le champ des copropriétés étudiées (hors espace rural et communes mutipolarisées). **Plus d'un logement récent sur trois en copropriété est en investissement locatif.** Les logements en programme IL représentent un peu plus d'un nouveau logement sur dix (11%)⁷.

Ce poids témoigne de l'importance de l'enjeu représenté par la bonne santé du parc en investissement locatif en copropriété. Rappelons qu'aujourd'hui, dans le parc privé, la croissance du parc en copropriété est en effet sensiblement supérieure à celle du parc en monopropriété.

Ventilation des logements récents en copropriété en 2011 selon qu'ils soient ou non IL
(Source : FILOCOM 2011 d'après DGFIP/ traitement CEREMA)



Ventilation des logements en copropriétés récentes en 2011 selon la présence ou non de logements IL dans la copropriété
(source : FILOCOM 2011 d'après DGFIP/ traitement CEREMA)



5 L'étude nationale sur l'investissement locatif porte sur la période de financement 1995-2008 (2009 pour les estimations)

6 L'étude nationale sur les copropriétés ventilent les logements en copropriété en tranches d'années de construction dont la plus récente est constituée par les copropriétés construites après 1993.

7 Une présentation détaillée de la ventilation des logements en copropriété récents selon la présence ou l'absence de logements IL en copropriété se trouvent en annexe de la présente étude.

2.2 Évaluation des copropriétés IL

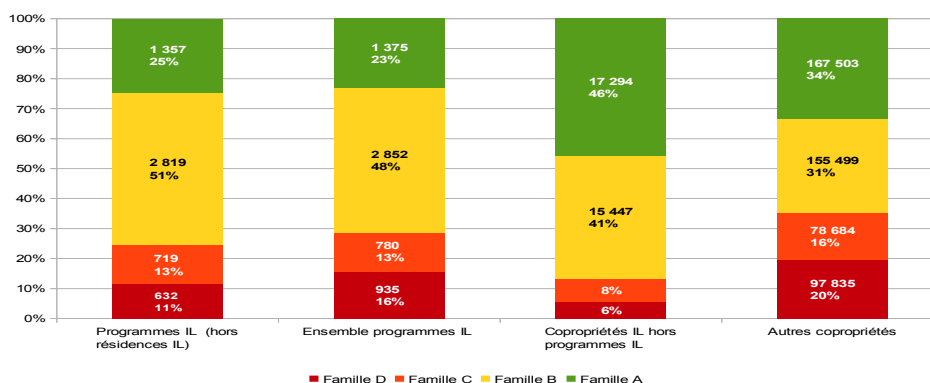
Des copropriétés IL mieux notées que les autres copropriétés

Le pourcentage de copropriétés de famille D est faible dans les copropriétés IL :

- 6 % pour les copropriétés IL qui ne sont pas des programmes IL. Dans ces copropriétés, près de la moitié du parc est en famille A.
- 11 % dans les programmes IL (hors résidences IL).

En comparaison, le taux de copropriétés de famille D s'élève à 20 % dans les copropriétés qui ne sont pas IL.

Ventilation des copropriétés selon leur appréciation



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Il faut également noter que la famille A est nettement plus présente dans les copropriétés IL (hors programme IL) que dans les copropriétés sans logement collectif IL (46 % contre 34%).

Ce n'est pas le cas par contre des programmes IL. Hors résidences IL, il s'agit majoritairement de copropriétés de famille B.

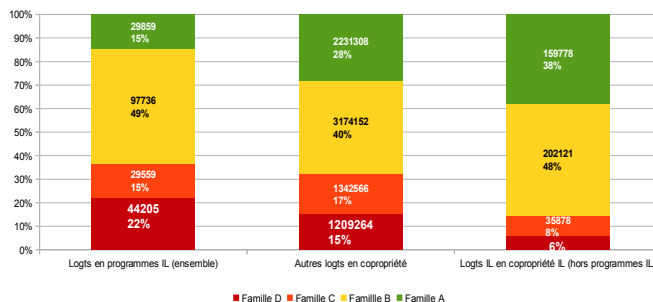
De meilleures notes également pour les logements en copropriété IL

Des appréciations à priori inquiétantes pour les logements en programme IL

A l'échelle des logements en copropriété, **une très nette sous-représentation de la famille D est également à observer pour les logements IL situés dans des copropriétés où ils représentent moins de 80 % des logements.**

Par contre, **le pourcentage de logements en copropriété de famille D est plus important dans les programmes IL que pour les autres logements en copropriété⁸** (et à fortiori que les logements IL en copropriété qui ne sont pas dans des programmes IL).

Répartition des logements selon la famille de copropriété

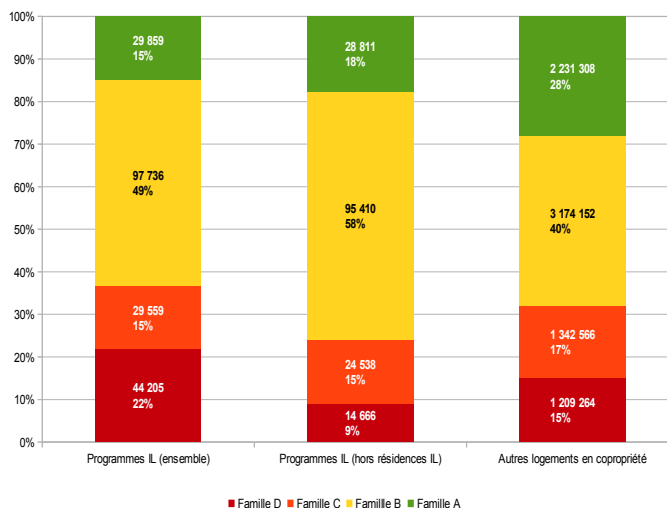


8 Par autres logements en copropriété, nous entendons les logements hors programmes IL et les logements non IL en copropriété.

Une fois les résidences IL retirées, une situation néanmoins plus favorable dans les programmes IL que dans les autres

Les résidences IL sont la cause de cette forte présence de logements en copropriété de famille D dans les programmes IL. **Sans les résidences IL, les situations de fragilité sont nettement moins fréquentes dans les programmes IL (9 % de logements en copropriété de famille D) que dans les logements non IL (et hors programme IL) en copropriété (15%).** Par contre, la présence de logements en programme IL de famille A demeure inférieure dans les programmes IL hors résidences IL par rapport à ce que l'on observe dans les logements non IL en copropriété. Les logements en programme IL (hors résidences IL) se caractérisent par une nette majorité de logements en copropriété de famille B.

Répartition des logements selon la famille de copropriétés



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

La présence modérée de logements locatifs, un facteur de bonne santé des copropriétés ?

Les logements IL situés dans des copropriétés où les logements en investissement locatif représentent moins de 80 % des logements sont mieux notés que les logements des programmes IL et que les autres logements en copropriété (logements non IL en copropriété et logements hors programmes IL). **Cela nous conduit à envisager l'hypothèse constituée un signe favorable que la présence modérée de logements IL dans une copropriété constitue un signe favorable.**

L'absence d'investissement locatif traduirait-elle une implantation risquée, un mauvais état du bâti ? A l'inverse, une présence trop massive de logements IL dans la copropriété serait un indice défavorable.

Des effets de structure à prendre en compte

Le parc en investissement locatif possède deux caractéristiques susceptibles d'avoir des incidences sur sa notation:

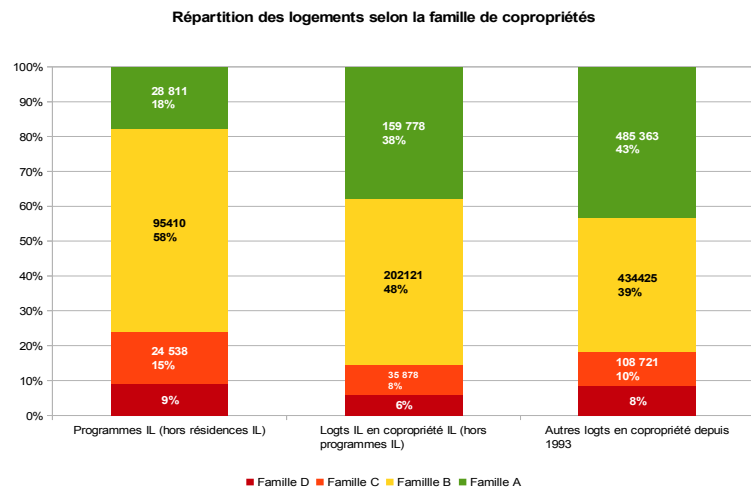
- sa jeunesse
- et (par définition) son caractère locatif

Hors programmes IL, des logements en copropriété IL mieux notés que les autres logements récents en copropriété

L'année de construction des logements n'est pas un indicateur entrant en considération dans le classement des copropriétés. Toutefois, on observe, sans surprise, dans l'étude nationale sur les copropriétés fragiles, que **le classement des copropriétés récentes est beaucoup plus favorable que celui des copropriétés plus anciennes.**

Or, le parc en investissement locatif est un parc récent. Les dispositifs de défiscalisation ont, en effet, essentiellement concerné des logements neufs. Les notes plutôt bonnes reçues par les copropriétés IL sont donc peut-être la conséquence de cette jeunesse.

Afin de confirmer ou d'infirmer cette hypothèse, nous avons choisi de **comparer les logements en programme IL et les logements IL en copropriété avec les autres logements récents en copropriété** (logements hors programme IL et logements non IL en copropriété).



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Cette comparaison montre que les logements IL en copropriété (hors programme IL) sont mieux notés que les logements récents non IL (et hors programme IL) en copropriété. (14 % en familles C et D contre 18 % pour les autres copropriétés.)

Dans le parc récent, les logements en programmes IL sont plus mal notés que les logements non IL et hors programme IL

Ce n'est par contre pas le cas des logements en programme IL :

- Le pourcentage de logements en copropriété de famille D est légèrement supérieur à celui des logements récents non IL en copropriétés
- Le pourcentage de logements en programme IL de famille A est très faible pour un parc récent.

Ce constat conforte notre hypothèse selon laquelle une présence trop importante de logements IL dans une copropriété est un facteur négatif pour la santé de celle-ci. Cette appréciation doit cependant être nuancée par la prise en compte d'un second effet de structure.

Les mauvaises appréciations (pour un parc récent) des programmes II largement liées à la forte présence de locataires.

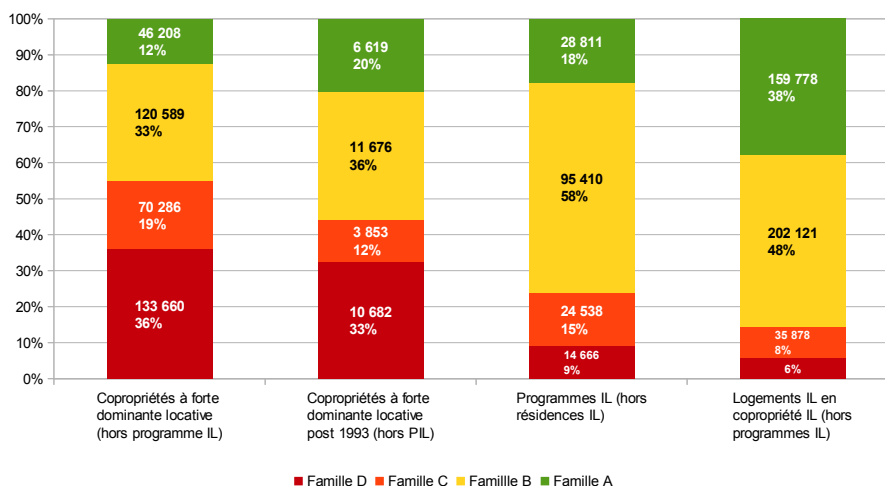
La méthode d'évaluation nationale attache un poids important aux revenus des occupants dans le calcul de la note moyenne. **Comme les revenus des locataires sont le plus souvent inférieurs à ceux des propriétaires, les copropriétés à forte présence de locataires sont vraisemblablement souvent plus mal notées que les autres.**

Cela pourrait contribuer à expliquer que les logements en programmes II soient plus mal notés que les autres logements récents en copropriété. Les programmes II sont, en effet, par définition composés au moins à 80 % de logements locatifs.

Afin de nous en assurer, nous avons comparé les logements en programme II avec les logements situés dans les autres copropriétés dont au moins 80 % des logements sont locatifs.

Précisons que dans ces logements situés dans les autres copropriétés à dominante locative, peuvent se trouver des logements II (logements II situés dans des copropriétés de moins de 80 % de logements II mais de 80 % au moins de logements locatifs).

Ventilation des copropriétés selon leur appréciation



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

La présence de logements en programme II de famille D (9%) est nettement inférieure à celle observée dans les autres copropriétés à forte dominante locative (36%). Il en est de même si la comparaison est faite avec les seules autres copropriétés récentes à dominante locative (33%)⁹.

⁹ Notons que les autres logements récents en copropriété à forte dominante locative sont peu nombreux et qu'il s'agit pour une bonne partie de logements II. La comparaison doit donc être faite avec prudence.

Evolution dans le temps

Une production importante de logements en copropriété de famille D au cours des années 1990...

Une proportion importante de logements construits pendant la période 1995-1999 est classée en famille D. **La famille D est même prépondérante jusqu'en 1998 pour les logements programme IL (60 % en 1995!).**

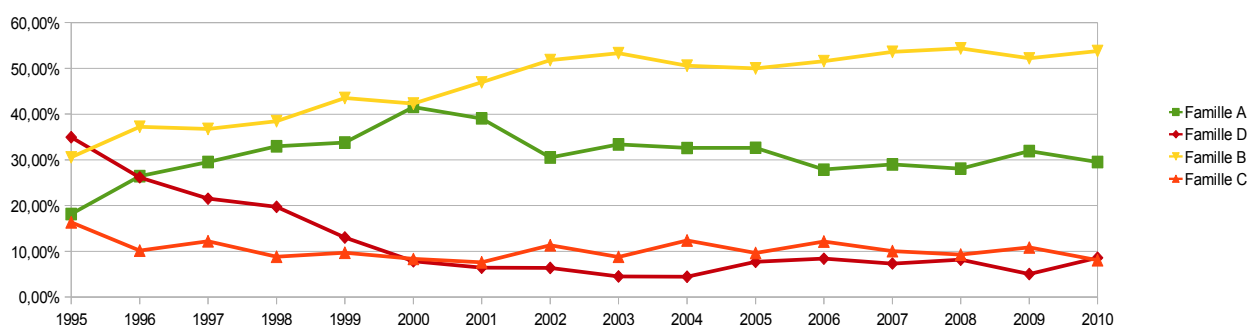
Pour mémoire, le dispositif Quilès-Méhaignerie couvre la période de financement allant du 15/03/1992 au 31/12/1997. Le dispositif Perissol concerne quant à lui la période du 01/01/1996 au 31/08/1999.

Cette proportion de logements de famille D diminue néanmoins très fortement entre 1995 et 2000. On note toutefois une légère (et surprenante) remontée de la proportion de logements IL à compter de 2005.

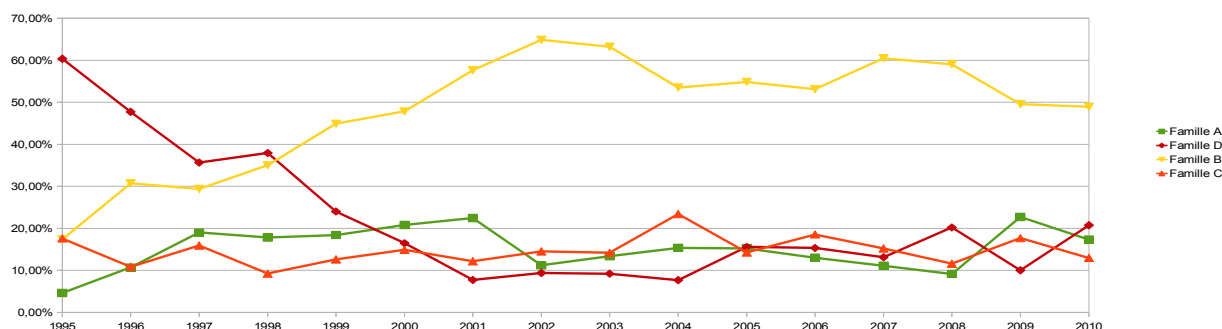
L'évolution du poids de la famille D semble donc corrélée avec celle des résidences IL.

Celle-ci a en effet été importante dans la seconde partie des années 1990 en raison, sans doute, du bouclage des aides à la personne introduit en 1993 qui a notamment solvabilisé les étudiants. La production de résidences IL s'effondre en 2000 car on peut penser que la demande avait été largement satisfaite par la forte production de la décennie précédente (cf Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages. Rapport phase 4. CEREMA/ pôle MLH pour le compte de la DGALN p 51¹⁰).

Pourcentages de logements IL selon l'appréciation et l'année de construction de la copropriété



Pourcentages de logements en programme IL selon l'appréciation et l'année de construction



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Pour vérifier cette hypothèse, il convient donc d'observer les appréciations portées sur les logements en programme IL selon leur année de construction en ayant au préalable retiré les résidences IL.

10 http://www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/InvestissementLocatifRapportT4_V7_cle08172e.pdf

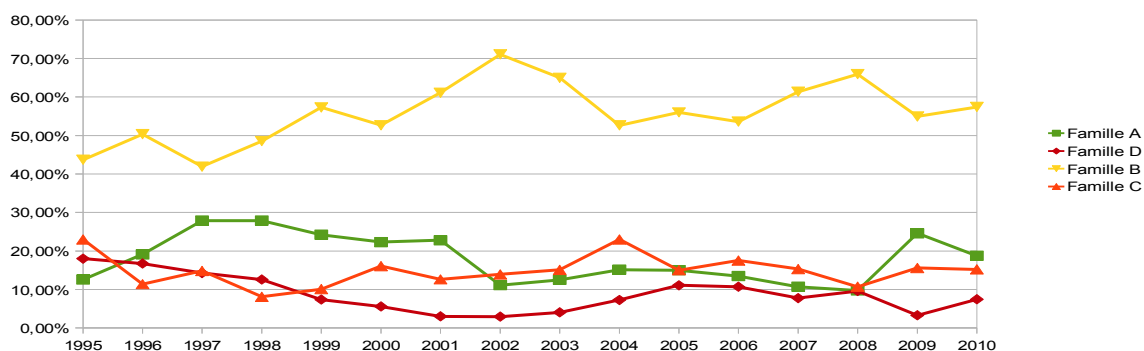
**...qu'expliquent
seulement en partie
les résidences IL**

L'exclusion des résidences IL entraîne une forte baisse de la proportion de logements en programme IL de famille D tout particulièrement dans les années 1990. Leur poids n'est ainsi plus que de 18 % dans les logements construits en 1995 (contre 60 % résidences IL incluses).

Toutefois, les grandes lignes d'évolution observées auparavant (pic en 1995 suivi d'une forte baisse et d'une remontée, plutôt à compter de 2004 que de 2005 pour les programmes IL hors résidences IL) sont toujours observées malgré l'exclusion des résidences IL. Ces cycles ne s'expliquent donc pas uniquement par la présence des résidences IL même si celle-ci amplifie les phénomènes (surtout dans les années 1990).

La remontée du poids de la famille D à compter de 2004-2005 doit entraîner notre vigilance d'autant plus que cela correspond au pic de production de logements en investissement locatif aidé. **Ces années correspondent à la période de fort développement de promoteurs défiscalisateurs.**

Pourcentages de logements en programmes IL hors résidences IL selon l'année de construction et l'appréciation



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Conclusion de la partie II : des données de cadrage rassurantes pour l'investissement locatif en diffus dans les copropriétés...

Des données meilleures que dans les logements non IL en copropriété et dans les logements hors programme IL)

L'évaluation des logements IL est rassurante pour les logements situés en diffus dans les copropriétés (moins de 80 % de la copropriété) comme le montre le tableau de comparaison ci-dessous :

Comparaison des pourcentages de logements en copropriété de famille A et D entre les logements IL diffus en copropriété et les autres logements (source : DGFIP FILOCOM 2011/ traitement CEREMA)		Autres logements en copropriété (autres que logements en programme IL et logements IL diffus en copropriété)	Autres logements récents en copropriété (autres que logements en programme IL et logements IL diffus en copropriété)
Logements IL diffus en copropriété (copropriétés IL hors programmes IL)	Famille A	Taux plus forts pour les logements IL diffus (38% contre 28%)	Taux plus faible pour les logements IL diffus (38% contre 43%)
	Famille D	Taux plus faible pour les logements IL diffus (6% contre 15%)	Taux plus faible pour les logements IL diffus (6% contre 8%)

Nous constatons que la jeunesse du parc IL en copropriété n'explique qu'en partie cette meilleure situation même si la présence de logements en copropriété de famille A est plus faible dans les logements IL en diffus que dans les autres copropriétés récentes. Les logements IL diffus en copropriété sont surtout présents (48%) en copropriété de famille B.

Une présence minoritaire de logements IL indice et/ou facteur de bonne santé des copropriétés ?

Il semble donc que la présence de logements IL en diffus s'accompagne d'une meilleure qualité des copropriétés (tout au moins d'une plus faible présence des copropriétés les plus fragiles si on compare ces logements aux seuls autres logements récents). Ce constat ne permet pas de déduire les liens de causalité (une modélisation serait nécessaire pour cela).

L'investissement locatif peut en effet :

- être une conséquence du meilleur état des copropriétés. Les investisseurs en diffus seraient plus au fait de l'état du marché (et donc plus avisés dans leurs choix) que certains investisseurs dans des opérations dédiées (sensibles aux démarches de commercialisation des promoteurs défiscalisateurs). Ils seraient donc peu enclins à investir dans des copropriétés dévalorisées.
- contribuer aux bonnes appréciations en attirant des propriétaires sensibles à la valorisation du bien et/ou des locataires ayant des revenus intermédiaires (rappelons l'importance des revenus des occupants dans notre méthode d'évaluation).

Il est également tout à fait possible que les deux phénomènes se combinent.

L'investissement locatif serait alors conséquence et facteur de bonne appréciation.

Les meilleures appréciations corrélées à une présence minimale de logements en investissement locatif

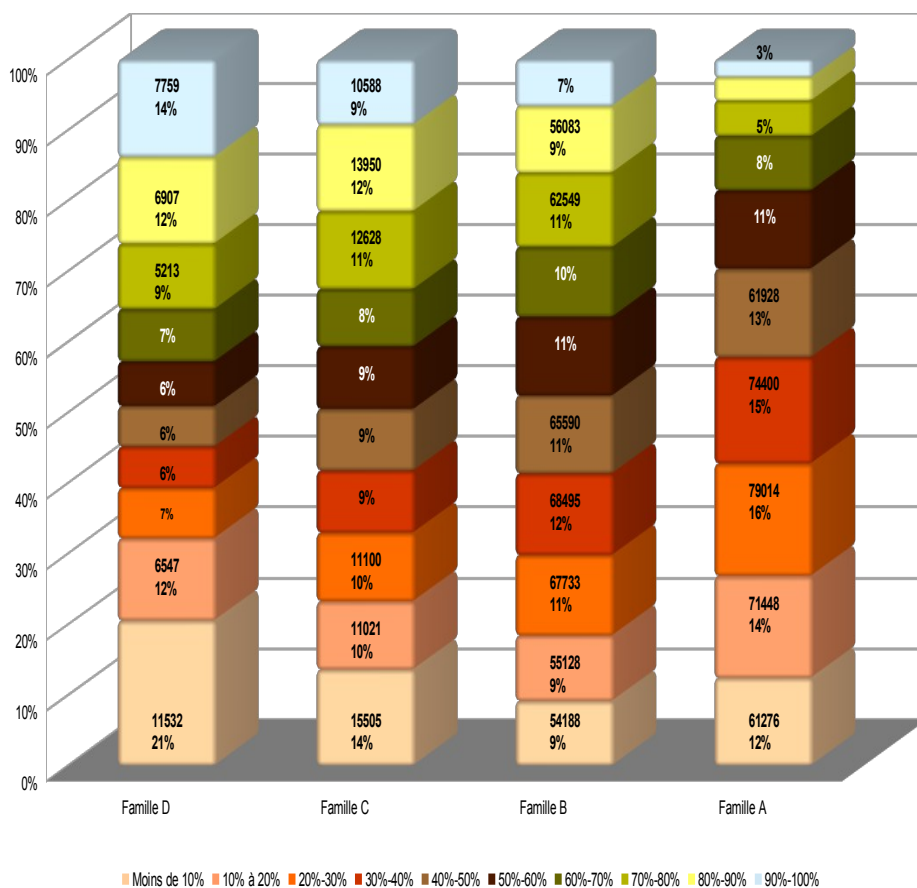
Le graphe ci-dessous, comme le graphe p. 10, montrent les importantes disparités entre les appréciations portées sur les copropriétés IL selon le pourcentage de logements en investissement locatif en leur sein.

- La famille A représente plus de 40 % des logements en copropriétés IL dans lesquelles les logements IL ne dépassent pas 60 %. Sa part diminue ensuite très fortement avec l'augmentation de celle des logements IL.

Il faut noter que la famille A atteint ses pourcentages maximums dans les copropriétés comprenant entre 10 et 40 % de logements IL. La famille A représente quasiment la moitié de ces copropriétés. Notons d'ailleurs que, hors « résidences IL », 45 % des logements en copropriété IL de famille A ont entre 10 et 40 % de logements IL. Ce n'est le cas que pour 25 % des logements en copropriété IL de famille D.

- La présence de logements en copropriété de famille D est assez élevée dans les copropriétés IL comprenant moins de 10 % de logements IL (8,1%). **Elle diminue ensuite pour se situer en dessous de 3 % pour les copropriétés IL ayant entre 20 et 60 % de logements IL** (cf graphe p 10). Seul le quart des logements en copropriété IL de famille D ont entre 20 et 60 % de logements alors que c'est le cas de 55 % des logements en copropriété IL de famille A.

Ventilation des logements en copropriété IL selon leur famille et le poids des logements IL dans la copropriété (hors résidences IL)
Source FILOCOM 2011



...mais appellent à la vigilance pour les copropriétés dédiées à l'investissement locatif

Programmes IL : un niveau de fragilité relativement élevé pour des copropriétés récentes ...

Par contre, il convient d'être vigilant pour les opérations dédiées à l'investissement locatif (programmes IL). Hors « résidences IL », ces programmes sont proportionnellement légèrement plus nombreux (9%) dans la famille D que dans les logements récents non IL en copropriété (et hors programme IL). En outre, 15 % des logements en programme IL (hors résidences IL) sont en famille C contre 10 % seulement des logements récents non IL en copropriété.

...même s'il s'explique vraisemblablement plus par la forte présence de logements locatifs que par l'investissement locatif.

Le poids de la famille D dans les programmes IL est cependant plus faible que dans les autres logements en copropriété à forte dominante locative.

Les notes relativement faibles des programmes IL semblent donc plus liées à la dominante locative qu'à l'investissement locatif. Il n'empêche que l'investissement locatif a conduit à la création de nombreuses copropriétés à forte dominante locative qui présentent de ce fait structurellement une fragilité.

3. Caractéristiques des copropriétés IL en 2011

3.1 Taille des copropriétés IL

Des investissements locatifs orientés vers de grandes copropriétés.

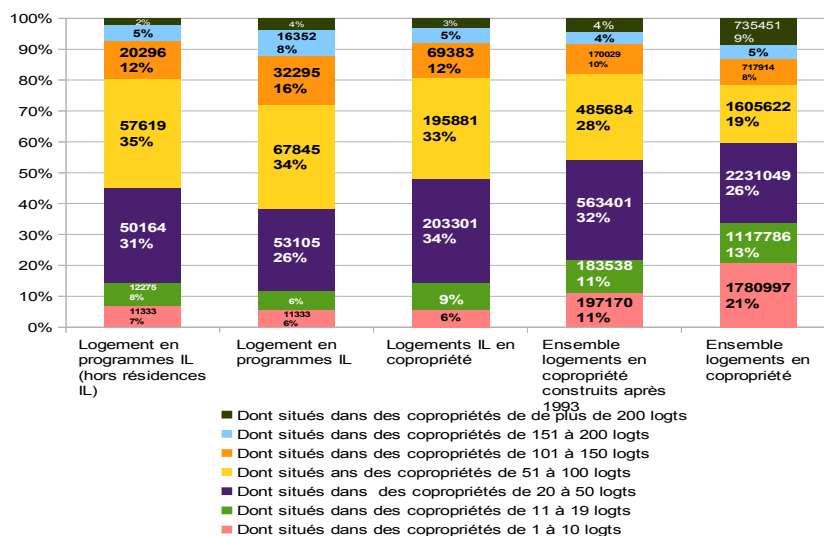
Un parc IL en copropriété essentiellement composé de copropriétés de taille intermédiaire et grande

Les logements en copropriété les plus récents se caractérisent par une nette sur-représentation de copropriétés de tailles intermédiaire ou grande. 70 % des logements en copropriété construites après 1993 se situent dans des copropriétés de 20 et 150 logements contre 53 % pour l'ensemble des logements en copropriété. A l'inverse, les copropriétés les plus grandes (plus de 200 logements) et les plus petites (moins de 20 logements) sont nettement sous-représentées dans le parc le plus récent.

Cette caractéristique de taille des copropriétés récentes se retrouve pour les copropriétés

en investissement locatif. La faible présence des logements en copropriété de moins de 20 logements est même accentuée dans le parc IL en copropriété.

Ventilation en 2011 des logements selon la taille des copropriétés (source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA)



Une proportion particulièrement importante de grands programmes IL liée aux résidences IL

Les programmes IL sont eux de taille plus importante que les autres copropriétés IL.

- 62 % des logements en programme IL sont dans des copropriétés de plus de 50 logements ;
- 88 % des logements en programme IL sont dans des copropriétés de plus de 20 logements.

Les opérations dédiées à l'investissement locatif sont donc de grande taille. On peut supposer que les promoteurs essaient de limiter la charge foncière en réalisant des opérations de grande taille.

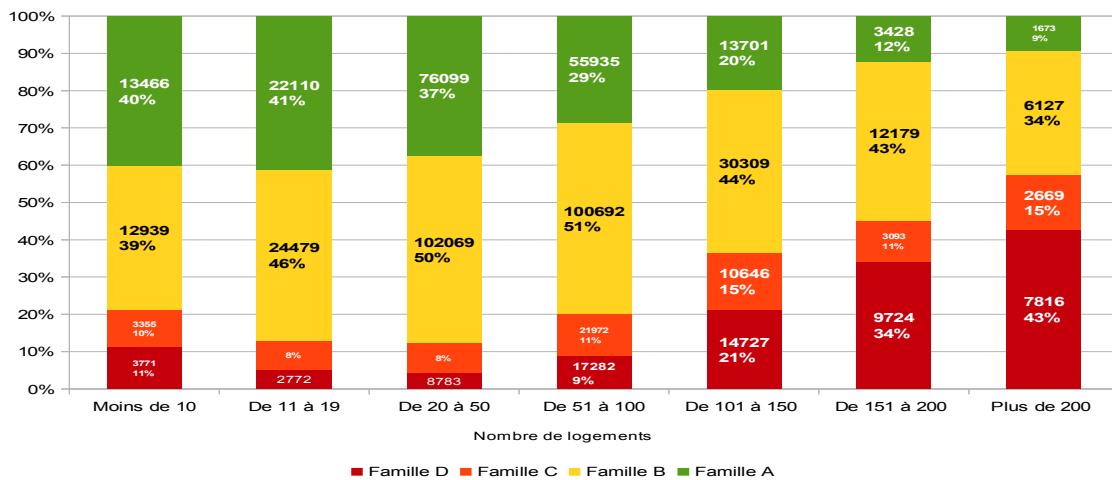
Notons que cette taille importante est liée à la présence des résidences IL. Si on exclut les résidences IL, la répartition des programmes IL selon la classe de taille est proche de celle de l'ensemble des logements IL.

Une famille D plus souvent présente dans les petites et les grandes copropriétés

Plus la taille de la copropriété diminue, plus le pourcentage de logements en famille A augmente

Résidences IL incluses, la proportion de logements en copropriété IL de famille A diminue régulièrement avec l'augmentation de la taille des copropriétés. Seule la classe des résidences de moins de 10 logements présente un taux de famille D plus élevé que la classe suivante.

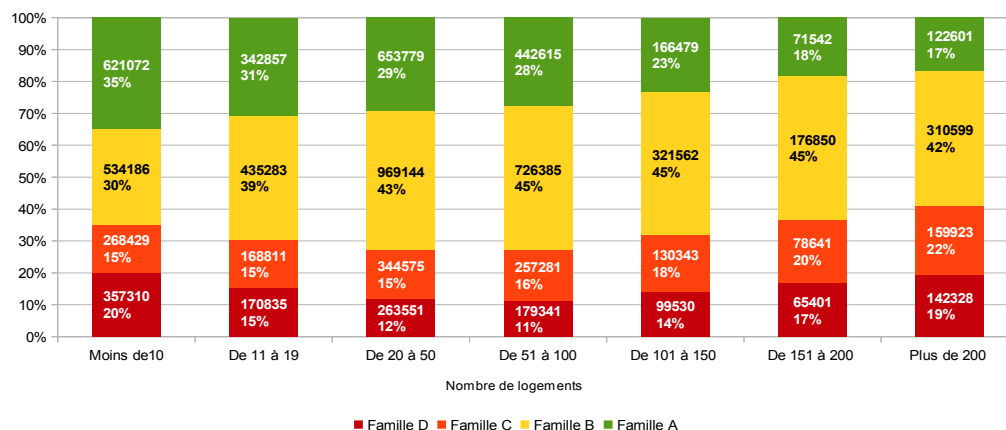
Logements IL en copropriété
Poids des familles en fonction de la taille des copropriétés



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Il ne s'agit cependant pas d'une spécificité du parc IL en copropriété. Cette diminution du poids de la famille A avec l'augmentation de la taille de la copropriété se retrouve pour l'ensemble des logements en copropriété même si le phénomène semble atténué et s'il semble commencer à partir de la classe des copropriétés de 20 à 50 logements. La proportion de logements en copropriété de famille A varie ainsi de 10 à 40 % pour les logements IL en copropriété et de seulement 17 à 35 % pour l'ensemble des logements.

Ensemble des logements en copropriétés
Poids des familles en fonction de la taille



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

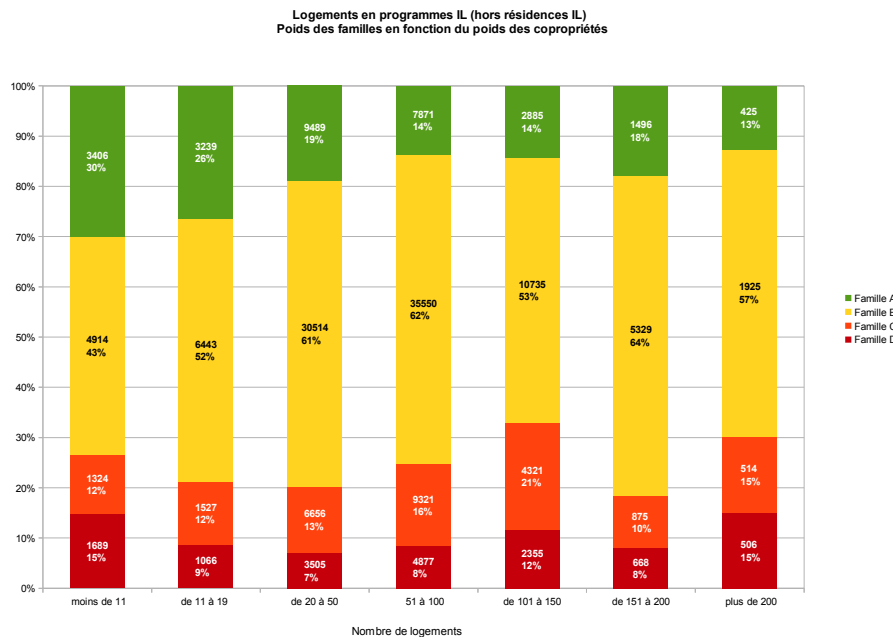
Une très forte sur-représentation de la famille D dans les grandes copropriétés...

Concernant le poids de la famille D en fonction de la taille de la copropriété, le parc IL en copropriété présente, en revanche, certaines particularités par rapport à l'ensemble des logements en copropriété. Le tableau ci-dessous synthétise les différences montrées par les histogrammes précédents.

Poids de la famille D selon la tranche de taille des copropriétés		
Taille des copropriétés	dans le parc IL en copropriété	Dans l'ensemble des copropriétés
Moins de 11 logements	relativement élevé	élevé
De 11 à 100 logements	Les copropriétés de 20 à 50 logements présentent les pourcentages les plus faibles. Le pourcentage est plus élevé dans les copropriétés de 51 à 100 logements pour lesquelles il atteint (ensemble des copropriétés IL) ou dépasse (programmes IL) le niveau des petites copropriétés.	Diminue pour n'être plus que légèrement supérieur à 10% dans les copropriétés de 20 à 100 logements.
Plus de 100 logements	Très forte augmentation avec la taille des copropriétés. Les pourcentages dépassent nettement ceux des copropriétés de moins de 11 logements. 59% des programmes IL de plus de 200 logements sont classés en famille D !	Augmentation forte avec la taille. Pour les copropriétés de plus de 200 logements, la proportion atteint celle des copropriétés de moins de 11 logements.

...atténuée si on enlève les résidences IL.

Ces spécificités du parc en investissement locatif sont dues aux résidences IL qui sont le plus souvent de grande taille. Si on les exclut, l'évolution du pourcentage de logements en programme IL de famille D en fonction de la taille des copropriétés est similaire à ce que l'on observe pour l'ensemble des copropriétés. Une exception néanmoins pour les programmes IL de 150 à 200 logements qui sont rarement classés en famille D, ce qui n'est pas le cas pour l'ensemble du parc en copropriété. Dans le parc en copropriété IL comme dans l'ensemble du parc en copropriété, un lien est peut-être à envisager entre la moindre présence de syndics professionnels et la forte présence de la famille D dans les copropriétés les plus petites.



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

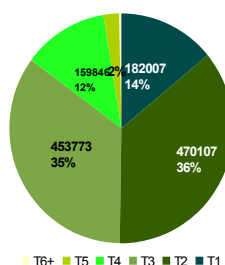
3.2 Taille des logements

Des logements intermédiaires nettement majoritaires

Une très grande majorité de type 2 et 3

Les T2 et T3 représentent près des ¾ des logements en copropriété IL. Par rapport à l'ensemble du parc privé (copropriétés et monopropriétés), la proportion de T1 est faible (cf Etude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages. Rapport phase 4. CEREMA/ pôle MLH pour le compte de la DGALN p 17¹¹).

Ventilation des logements en copropriété IL selon le nombre de pièces en 2011



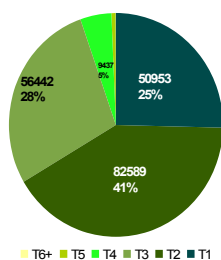
Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Des T2 dominants dans les programmes IL

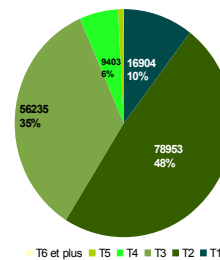
Dans les programmes IL, la proportion de T1 est plus élevée en raison de la présence des résidences IL.

Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Ventilation des logements en programme IL selon le nombre de pièces en 2011



Ventilation des logements en programme IL (hors RIL) selon le nombre de pièces



Les résidences IL exclues, **près de la moitié des logements en programme IL sont des T2.**

La faible présence de grands logements : une conséquence possible des mécanismes de défiscalisation

La sous-représentation des grands logements dans le parc en investissement locatif peut s'expliquer par le fait que :

- l'optimisation fiscale est difficile à obtenir avec des grands logements ;
- rares sont les investisseurs susceptibles de financer l'achat d'un grand logement.

La faible présence de grands logements dans les copropriétés en investissement locatif limite donc les effets de chaîne provoqués par ces nouveaux logements. Un type 4 a en effet plus de chances qu'un T2 d'accueillir un ménage déjà établi qui libérera à son tour un logement.

11 http://www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/InvestissementLocatifRapportT4_V7_cle08172e.pdf

Des petits logements plus souvent situés dans des copropriétés IL mal notées

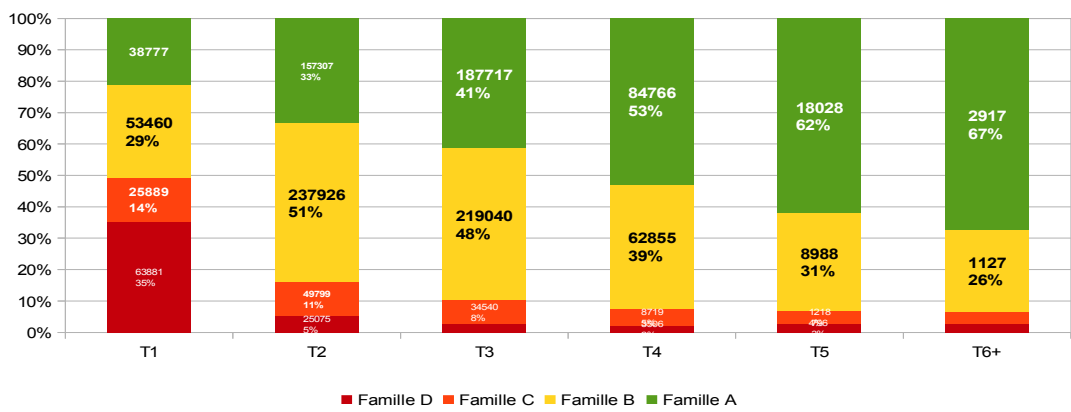
Des studios massivement localisés dans des copropriétés de famille D

38 % des studios sont dans des copropriétés IL de famille D. Cette proportion monte à 60 % pour les studios situés dans des programmes IL.

La proportion de logements de famille D dans les appartements plus grands est très nettement plus faible (tout particulièrement dans les appartements grands et intermédiaires).

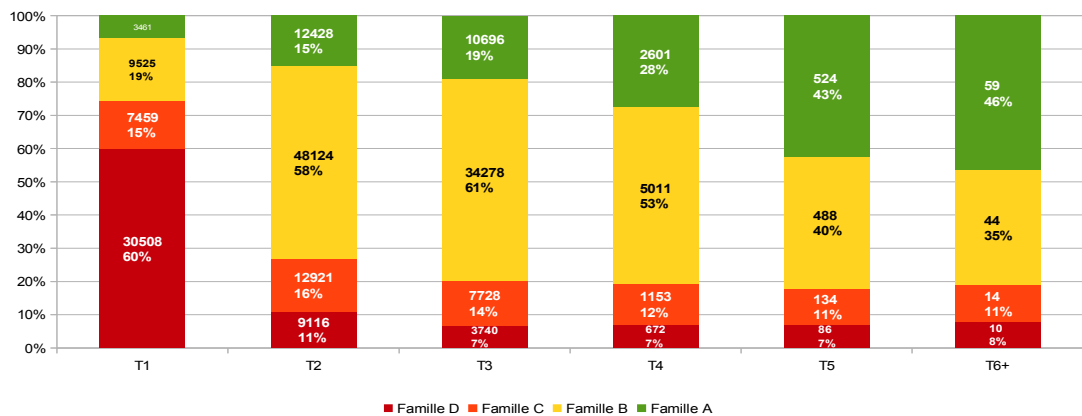
A l'inverse, la proportion de logements en copropriété de famille A augmente fortement avec la taille des logements.

Ventilation de l'ensemble des logements en copropriété IL selon le nombre de pièces.



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Ventilation des logements en programme IL selon le nbre de pièces et l'appréciation en 2011

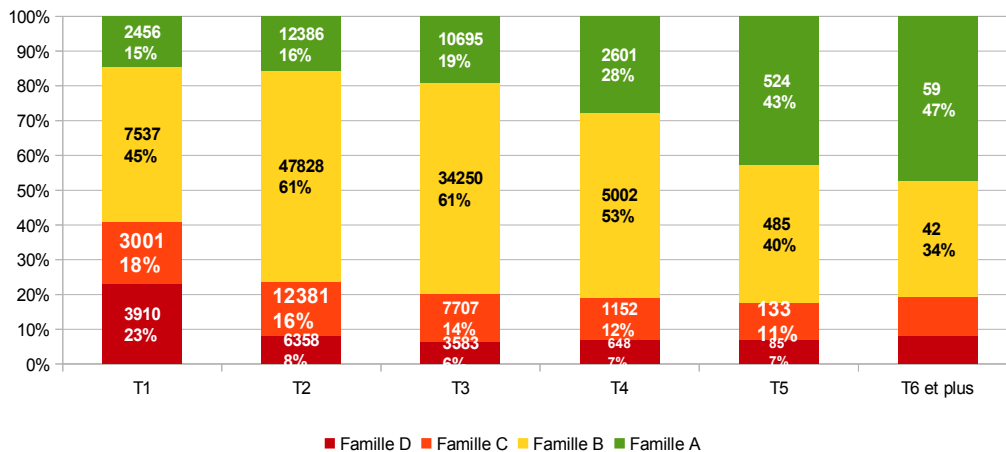


**es mauvaises notes
des copropriétés IL
dans lesquelles sont
les studios
largement liées aux
résidences IL ...Mais
pas seulement**

La proportion de studios situés dans des programmes IL de famille D diminue très fortement avec l'exclusion des résidences IL.

La corrélation entre la mauvaise note des programmes IL et la petite taille des logements demeure néanmoins très prononcée.

Ventilation des logements en programme IL (hors RIL) selon l'appréciation et le nombre de pièces



3.3 Origine géographique des propriétaires

Des acheteurs locaux très minoritaires parmi les propriétaires de logements en programme IL

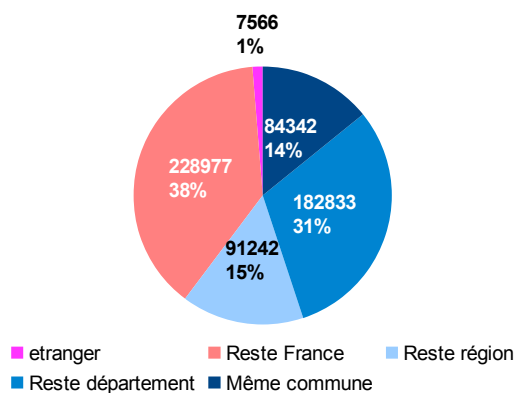
Une part faible d'acheteurs locaux dans le parc collectif en investissement locatif

Plus de la moitié (53%) des propriétaires de logements en investissement locatif sont extérieurs au département où se situe leur bien. Plus d'un tiers sont extérieurs à la région.

Il s'agit de proportions nettement plus élevées que celles que l'on observe pour l'ensemble du parc collectif français (cf *Etude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages. Rapport phase 4. CEREMA/ pôle MLH pour le compte de la DGALN p 35¹²*). Ceci témoigne du caractère plus financier que patrimonial d'un certain nombre d'achats d'appartements IL en copropriété.

Rappelons que cette plus grande distance des acheteurs à leurs biens est à l'origine d'une partie des craintes causées par l'investissement locatif. Ces acheteurs lointains, dont l'achat a été principalement motivé par le dispositif fiscal paraîtront moins impliqués dans la recherche d'un logement de qualité et la gestion efficace du bien. Cette faible implication est considérée comme un facteur de dégradation possible des copropriétés.

Origine géographique des propriétaires initiaux, ensemble des logements IL en copropriété 2011



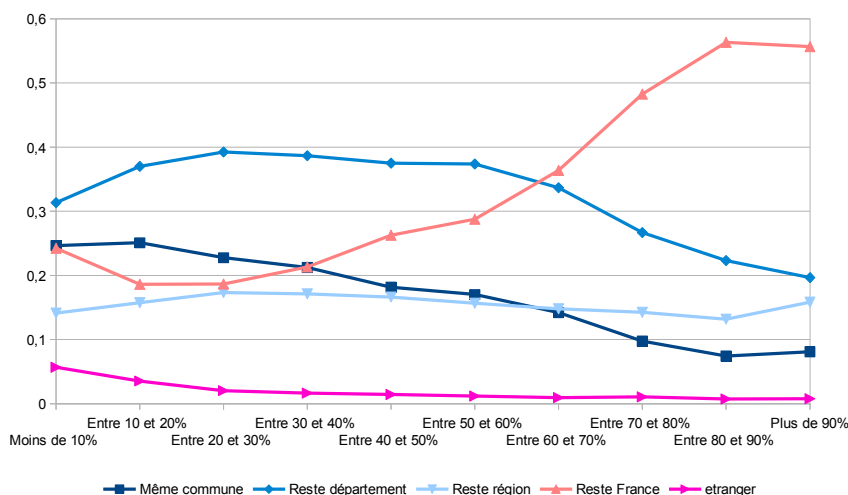
Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

12 http://www.cete-nord-picardie.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/InvestissementLocatifRapportT4_V7_cle08172e.pdf

Des acheteurs locaux particulièrement rares dans les programmes IL

La part des acheteurs locaux varie cependant beaucoup selon la proportion de logements en investissement locatif dans la copropriété.

Origine géographique des propriétaires initiaux ensemble des logements IL en copropriété 2011



Cette proportion décroît, en effet, fortement avec l'augmentation de la proportion de logements IL en copropriété. Elle s'effondre ainsi dans les copropriétés où les logements en investissement locatif sont majoritaires. Dans les programmes IL, les acheteurs extérieurs à la région sont nettement majoritaires parmi les propriétaires.

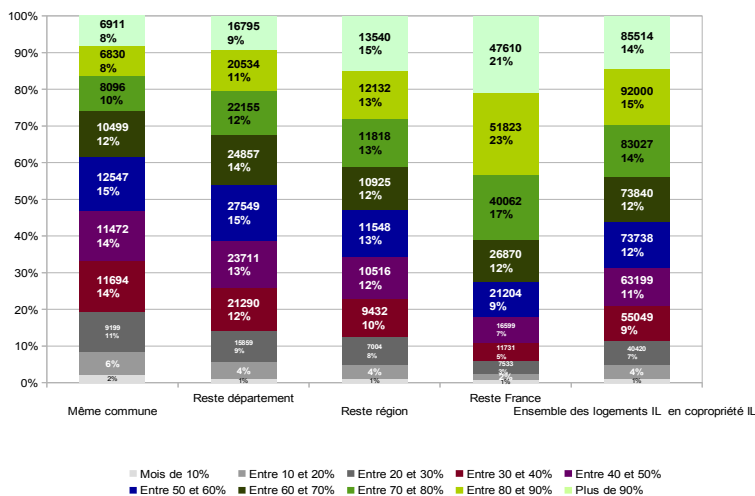
Près de la moitié des logements IL des propriétaires extérieurs à la région sont en programme IL

Selon l'origine géographique des propriétaires, les types de parcs IL varient donc beaucoup.

L'investissement locatif est pour les acheteurs locaux largement orienté vers les logements IL situés en diffus dans les copropriétés. Pour les acheteurs résidant dans la commune où est situé le logement, près de la moitié des logements IL sont dans des copropriétés où ils représentent une minorité de logements.

A l'inverse, l'investissement dans les opérations dédiées à l'investissement locatif est prisé par les acheteurs extérieurs à la région. 44 % de leurs acquisitions sont faites dans des programmes IL, 61 % dans des copropriétés où au moins 70 % des logements sont en investissement

Ventilation des logements IL selon la proportion de logements IL dans la copropriété

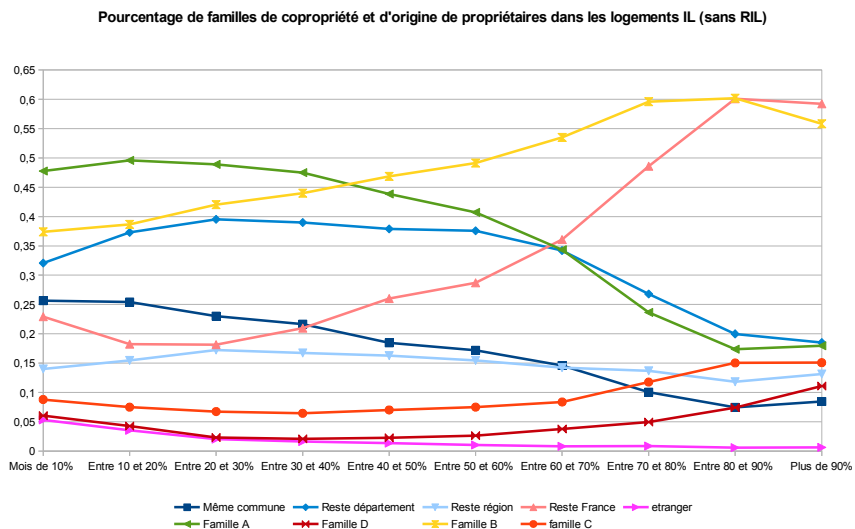


locatif. On peut donc penser que les acheteurs lointains, plus souvent motivés par la recherche de l'avantage fiscal que par une démarche patrimoniale ont été plus sensibles aux stratégies commerciales des promoteurs d'opérations dédiés.

Forte corrélation entre éloignement des acheteurs initiaux et notation des copropriétés.

Dans cette partie, afin de croiser les informations relatives à la proportion de logements IL dans la copropriété, à la localisation des acheteurs et aux appréciations reçues par les copropriétés, nous restreignons l'étude aux logements IL situés dans des copropriétés qui ne sont pas des résidences investissement locatif. Nous savons en effet que les appréciations ne sont pas forcément significatives pour les résidences IL.

L'éloignement des acheteurs entraîne l'effondrement de la proportion de la famille A dans les logements en copropriétés achetés



Dans l'histogramme ci-dessus, nous voyons nettement que les courbes des logements IL en copropriété de famille A et logements IL dont les propriétaires initiaux sont extérieurs à la région sont inversement corrélées.

- **La proportion des acheteurs extérieurs au département croît, ainsi, lorsque la proportion de logements IL augmente de 30 à 90 %.** Cette croissance de la part des acheteurs locaux est particulièrement impressionnante quand la part des logements en investissement locatif passe de 50 à 90 %. Cette augmentation du poids des acheteurs lointains s'accompagne d'un effondrement des logements IL situés dans des copropriétés de famille A. Cet effondrement se fait au profit des trois autres familles de copropriétés.
- Quand la proportion de logements IL dépasse 90 %, le poids des acheteurs extérieurs à la région stagne. La proportion de logements IL situés dans la famille D continue à augmenter sensiblement.

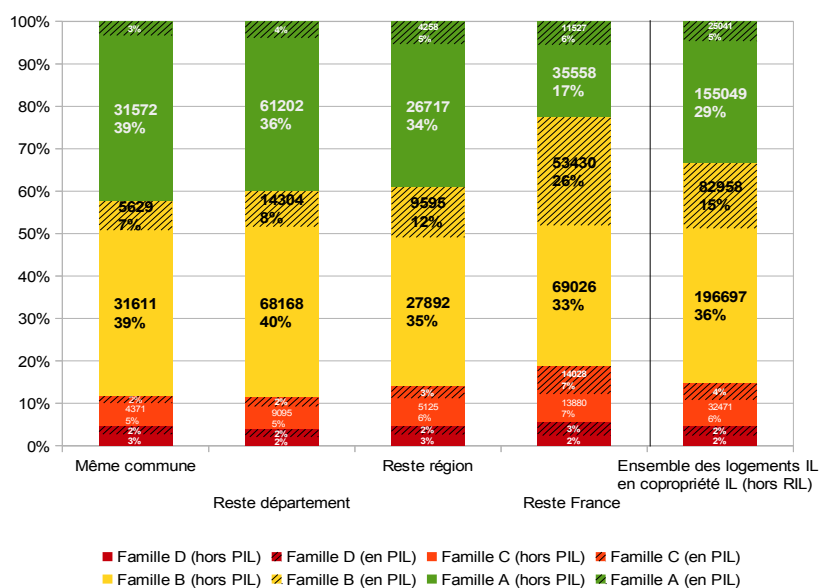
Des notes nettement moins bonnes pour les logements IL en copropriété dont les acheteurs sont lointains

Les logements IL achetés par des propriétaires extérieurs à la région ont des appréciations souvent moins favorables. Comme il s'agit d'un parc récent, la proportion de logements classés en famille D demeure, dans tous les cas, faible.

Par contre,

- la présence de logements de la famille C est deux fois supérieure dans les logements IL des propriétaires extérieurs à la région que dans ceux des propriétaires résidant dans la commune du bien ;
- les logements IL des propriétaires extérieurs à la région ne sont que 17 % à être classés en famille A. Ce pourcentage est d'environ 40 % pour les copropriétés dans lesquels les acheteurs de la région ont acquis des logements IL.

Ventilation des logements IL en copropriété II (hors RIL) selon l'appréciation de leur copropriété en 2011



L'investissement dans le diffus signe de bonne santé des copropriétés, l'investissement dans les opérations dédiées : facteur de fragilisation ?

Nous pouvons donc faire les hypothèses suivantes.

- **L'acquisition de logements IL dans le diffus obéit plutôt à une logique patrimoniale.** Il est souvent fait par des investisseurs locaux connaissant la situation du marché local. Il constitue souvent un signe de bonne santé de la copropriété. Cette bonne santé « attire » l'investisseur avisé, au fait des réalités du marché.
- **L'investissement dans les opérations dédiées est plus souvent le fait d'acheteurs lointains motivés par l'avantage fiscal et ignorant l'état du marché local.** Moins avisé, ce choix se fait plus souvent dans des copropriétés dont les appréciations sont moins bonnes.

Des précautions à prendre Il ne s'agit toutefois que d'hypothèses, certaines précautions sont en effet à prendre.

Nous observons bien un lien entre :

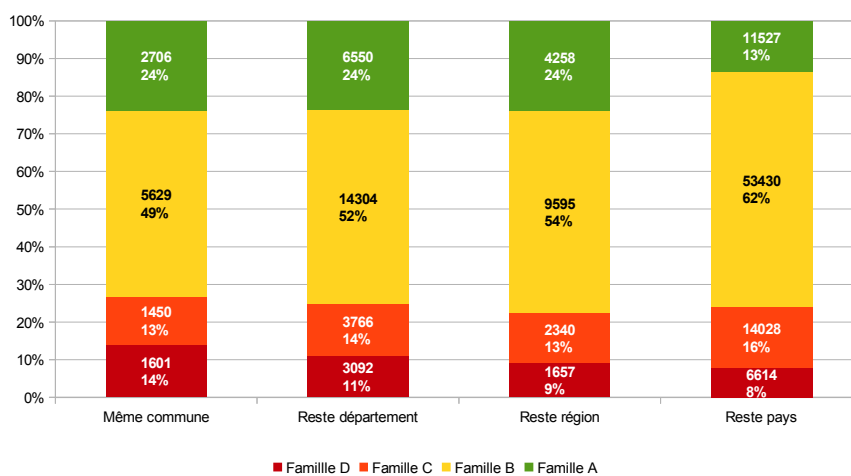
- la dégradation des notes d'une copropriété
- et l'augmentation simultanée de la part de logements IL dans une copropriété et d'acheteurs lointains.

Mais ce n'est qu'une concomitance et non la preuve d'un lien de causalité.

En outre, ces concomitances sont nettes pour les copropriétés IL dont la part de logements IL est inférieure à 90 %. Au-delà de 90 % de logements en investissement locatif dans la copropriété, la part des propriétaires lointains n'augmente plus avec l'augmentation de la proportion de logements en investissement locatif. Pourtant, la proportion de logements IL en copropriété de famille D continue, elle, à croître.

En dernier lieu, si les acheteurs locaux se montrent plus avisés dans leur choix d'investissement que les acheteurs lointains, ce n'est pas toujours le cas des (rares) acheteurs locaux qui ont choisi d'investir dans les opérations dédiées à l'investissement locatif. Si parmi les acheteurs de logements IL en programme IL, les acheteurs extérieurs à la région achètent moins souvent des logements situés dans des copropriétés de famille A, à l'inverse, la proportion de logements IL en copropriété de famille D décroît avec la distance géographique.

Ventilation des logements IL en programme IL (hors RIL) selon l'appréciation et l'origine du propriétaire en 2011



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

4. Localisation des programmes IL en 2011

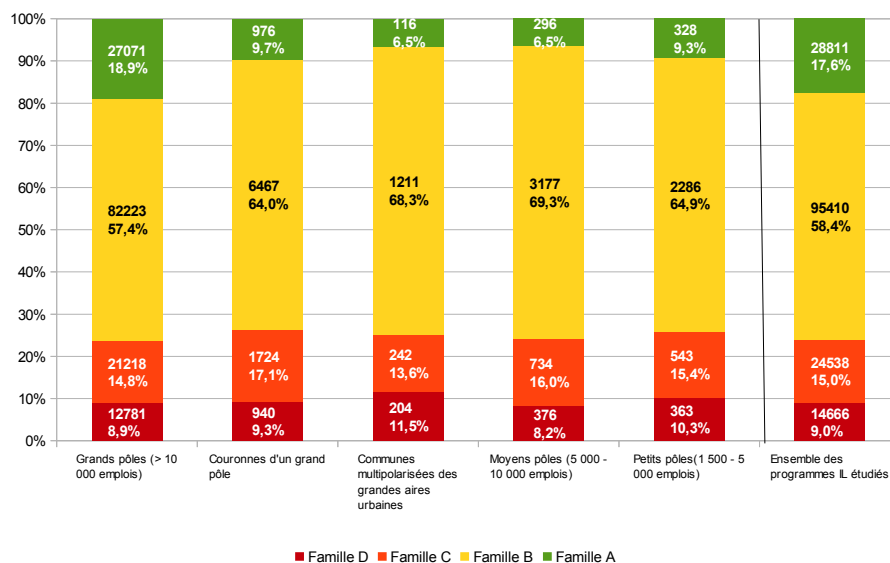
4.1 Les programmes IL (hors résidences IL)

Les territoires vécus de l'INSEE ¹³

Une famille A sur-représentée dans les grands pôles

Les grands pôles se distinguent par une présence relativement forte de logements en programme IL de famille A : 18,9 % tandis qu'elle est inférieure à 10 % dans les autres territoires.

Ventilation 2011 des logements en programme IL (hors résidence IL) selon l'appréciation de la copropriété et le territoire sur laquelle elle se trouve (source FILOCOM 2011 DGFIP/traitement CEREMA)



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Des logements en programme IL de famille D sur-représentés dans les secteurs péri-urbains et les petits pôles

La présence de logements en programme IL (hors résidences) de famille D est moins contrastée que pour la famille A selon le type de territoire vécu.

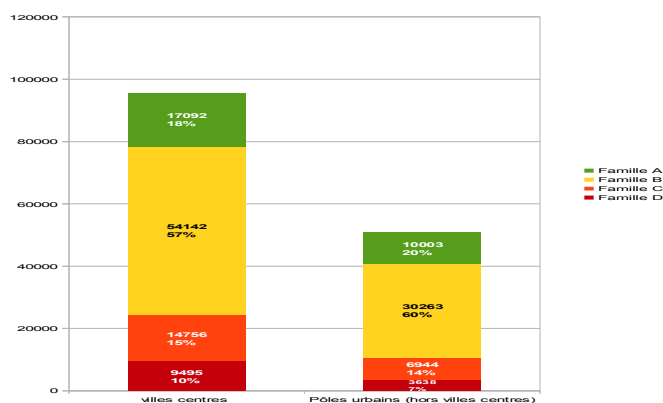
On note cependant leur sur-représentation dans les couronnes des grands pôles urbains et surtout dans les petits pôles. Dans certains de ces petits pôles, cette sur-représentation pourrait être une conséquence d'une production de logements locatifs IL surabondante au regard des besoins locaux.

Il faut noter par contre que les logements en programme IL mal notés sont par contre proportionnellement moins présents dans les moyens pôles.

¹³ L'étude nationale a été faite par comparaison des copropriétés avec les logements des aires urbaines et les aires d'emplois de l'espace rural du zonage INSEE 1999. Cela explique que, dans les tableaux concernant la situation des copropriétés au regard des territoires de l'INSEE 2010, nous trouvons des copropriétés évaluées dans les secteurs péri-urbains multipolarisés (les copropriétés n'y sont en principe pas évaluées). Il s'agit de communes qui n'étaient pas multipolarisées dans le zonage 1999 et le sont devenues dans le zonage 2010.

Au sein des pôles urbains, des notes plus mauvaises dans les communes centres¹⁴

Ventilation des logements en programme IL (hors résidences IL) entre villes centres et et reste de pôle urbain



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Dans les pôles (aucune distinction de taille n'a été faite ici), la proportion de logements en programme IL de famille D est sensiblement plus importante dans les villes centres (10%)¹⁵ que dans leurs périphéries (7%).

Très forts contrastes dans l'aire urbaine de Paris

Les plus grandes aires urbaines connaissent une très nette sur-représentation de logements en programme IL de famille A. Cette sur-représentation est particulièrement prononcée dans l'aire urbaine de Paris.

L'aire urbaine de Paris est très contrastée puisque les logements en programme IL de famille D y sont également très présents.

Ces disparités ne sont pas une spécificité du parc en investissement locatif. Elles ont été observées pour l'ensemble des copropriétés dans l'étude nationale sur les copropriétés fragiles.

Cette absence de spécificité du parc des programmes en investissement locatif par rapport aux autres copropriétés d'investissement locatif francilien **est une possible conséquence du faible poids de l'investissement locatif dans cette aire urbaine.** Ce faible poids s'explique par le manque de dynamisme de la construction neuve et les prix élevés qui rendent peu attractif l'investissement locatif défiscalisé dans l'aire urbaine de Paris. Cela peut expliquer que les rares programmes IL ne se distinguent pas des autres copropriétés. En effet, leurs acheteurs, comme les propriétaires des autres logements en copropriété :

- semblent essentiellement motivés par une démarche patrimoniale et non financière et
- ont une bonne connaissance de la situation du marché local.

	Ventilation des logements en programme IL (hors résidences IL) selon la taille d'aire urbaine en 2011 (source : FILOCOM 2011 DGFIP/traitement CEREMA)							
	Famille D		Famille C		Famille B		Famille A	
	En nbre	En %	En nbre	En %	En nbre	En %	En nbre	En %
Communes hors aire urbaine	206	11,15%	255	13,81%	1250	67,68%	136	7,36%
Aire urbaine de moins de 15 000 habitants	540	9,74%	950	17,14%	3557	64,16%	497	8,96%
Aire urbaine de 15 000 à 19 999 habitants	45	3,32%	157	11,57%	1061	78,19%	94	6,93%
Aire urbaine de 20 000 à 24 999 habitants	159	10,01%	281	17,68%	1052	66,21%	97	6,10%
Aire urbaine de 25 000 à 34 999 habitants	348	10,20%	586	16,59%	2052	60,14%	446	13,07%
Aire urbaine de 35 000 à 49 999 habitants	224	5,72%	1207	30,81%	2097	53,54%	389	9,93%
Aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	1705	12,13%	2646	18,82%	8608	61,24%	1097	7,80%
Aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	1326	7,57%	2840	16,21%	10757	61,39%	2588	14,83%
Aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants	3908	11,76%	2870	8,64%	21000	63,21%	5446	16,39%
Aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants	4762	6,90%	11111	16,11%	39101	56,69%	14005	20,30%
Aire urbaine de Paris	1443	12,05%	1655	13,82%	4875	40,70%	4006	33,44%
France Métropolitaine	14666	8,97%	24538	15,01%	95410	58,38%	28811	17,63%

En dehors de l'aire urbaine de Paris, la proportion de logements en programme IL de famille D est également particulièrement importante dans les aires urbaines moyennes de 50 000 à 100 000 habitants. Il s'agit par contre ici d'une spécificité des programmes IL. Cette sur-représentation ne se retrouve, en effet, pas pour l'ensemble des copropriétés de cette tranche d'aire urbaine (cf étude nationale sur les copropriétés).

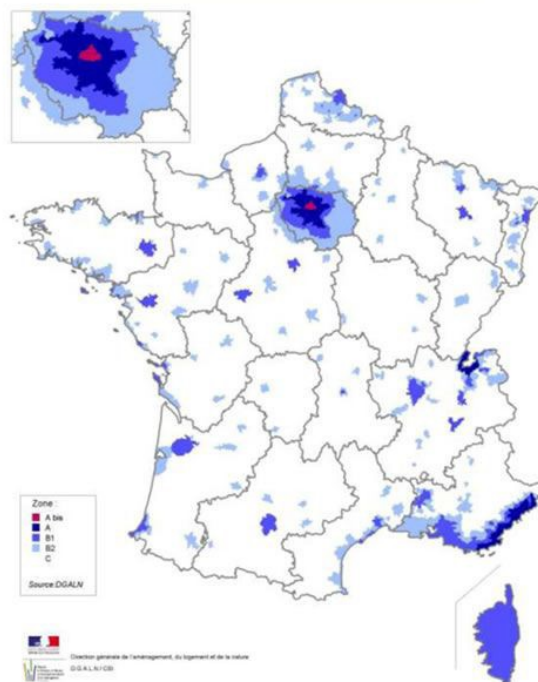
14 Nous avons ici distingué au sein des pôles urbains, les villes centres de leurs périphérie d'après le zonage 1999 pour lequel l'INSEE mentionne la commune centre du pôle. Des inexactitude peuvent exister à la marge dans ce dénombrement puisque les fichiers de l'INSEE ne mentionnent qu'une seule commune centre lorsqu'il y en a plusieurs. Par ailleurs, certaines communes centres ne sont naturellement pas comptabilisées puisqu'elles sont situées à l'extérieur du territoire national (Genève, Bâle, Saint-Sébastien...).

15 Les villes-centre sont les commune qui ont donné leur nom aux aires urbaines.

Les zones de tension : le zonage Scellier

Nous reprenons ici le zonage « Scellier » (version février 2012) . Ce zonage était utilisé pour fixer les barèmes de l'aide à l'investissement locatif (en fonction du niveau de tension sur le territoire).

Zonage dispositif Scellier

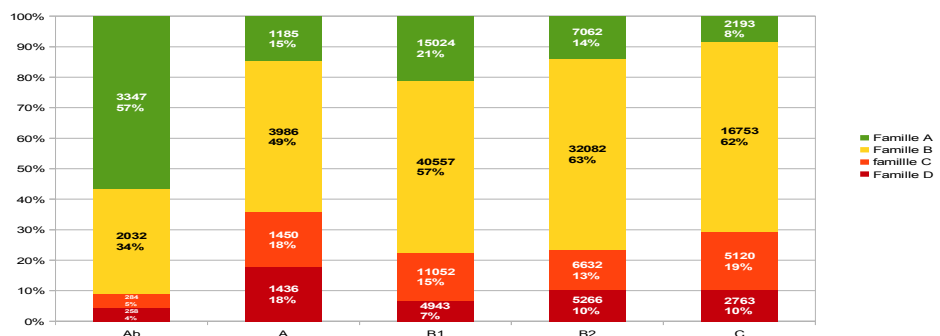


Quasi-absence de la famille D dans la zone plus tendue

Dans la zone Ab (Paris et des communes le plus souvent valorisées de la petite couronne), plus de la moitié des logements en programme IL sont en famille A. A l'inverse, seuls 4 % des logements en programme IL sont classés en famille D. Les logements en programme IL sont de manière générale peu présents dans cette zone en raison des prix élevés qui rendent peu attractif l'investissement locatif même défiscalisé. Les copropriétés concernées sont donc relativement peu nombreuses et ne posent pas de problèmes. L'acquisition de ces logements s'inscrivait donc davantage dans une démarche patrimoniale que financière de la part de leur propriétaire.

De façon attendue, nous notons une sur-représentation de logements en programme IL de famille D dans les zones les moins tendues (B2 et C). Cela peut être lié à l'inadaptation de cette offre nouvelle locative dans ces territoires.

Ventilation des logements en programme IL (hors RIL) selon l'appréciation et le niveau de tension



La très forte sur-représentation des logements en catégorie D dans la zone A (une partie de l'agglomération parisienne, le Genevois et la Côte d'Azur) constitue en revanche une surprise.

Approche régionale

Près d'un logement en programme IL sur quatre en famille D en Alsace

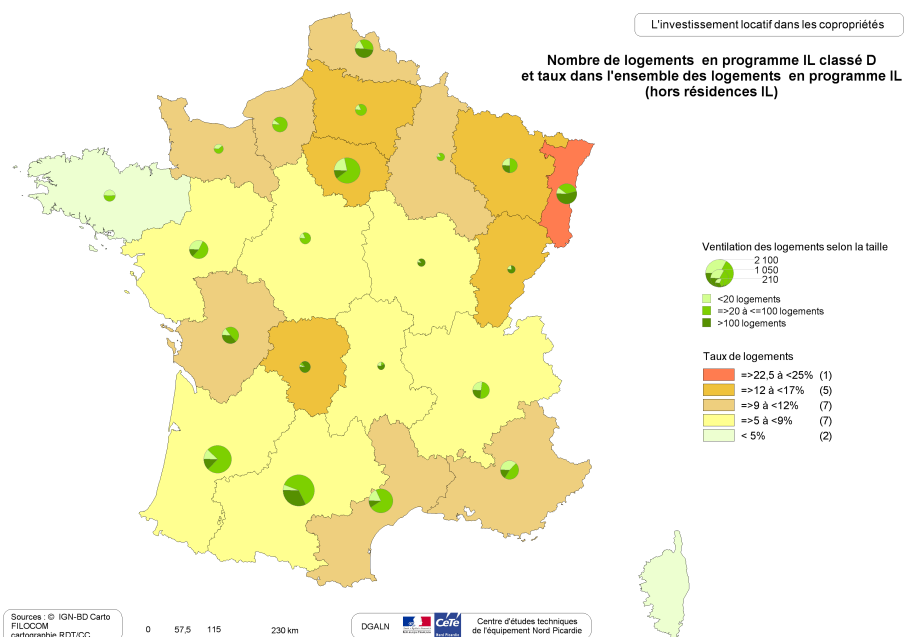
Le pourcentage de logements en programme IL de famille D est particulièrement élevé en Alsace (24,7%). Dans une moindre mesure, les proportions de logements en programme IL de famille D sont élevées dans les deux autres régions de l'est (Franche-Comté et Lorraine), en Picardie, Île-de-France et Limousin. L'Alsace, Le Limousin et la Franche-Comté ont en commun un parc de logements en programme IL de famille D majoritairement situé dans des copropriétés de très grande taille. **A l'exception de l'Île-de-France, nous notons donc l'absence de sur-représentation des logements en programme IL de famille D dans les régions où se trouvent les principales métropoles.**

La géographie des programmes IL de famille D apparaît atypique au regard des résultats de l'étude nationale sur les copropriétés. L'Île-de-France est ainsi la seule des quatre régions à forte présence de logements en copropriété de famille D (cf étude nationale sur les copropriétés fragiles¹⁶) à connaître une sur-représentation de logements en programme IL mal notés. Il s'agit également d'une géographie bien différente de celle des régions où l'investissement locatif s'est le plus développé. On n'observe pas de fortes proportions de logements en programme IL de famille D dans le grand Ouest, le Sud-Ouest et le Languedoc-Roussillon.

Très faible présence de la famille D dans les programmes IL bretons

La présence de logements en programme IL de famille D est la plus faible en Bretagne. On peut penser que l'important dynamisme de la construction neuve de cette région lui a permis de répondre aux besoins en logements causés par sa très forte croissance démographique sans déséquilibrer le marché par un excès d'offre. Par contre, dans une région où la croissance démographique est nettement moins forte comme la Franche-Comté, le niveau élevé de la construction neuve a peut-être entraîné un net surcroît d'offre. La forte présence de logements en programme IL de famille D dans cette région pourrait en être une manifestation.

La Bretagne se singularise également par la faible taille de ces programmes IL.



16 L'étude nationale sur les copropriétés montre une sur-représentation de la famille D en Languedoc-Roussillon, Ile-de-France, PACA et Midi-Pyrénées.

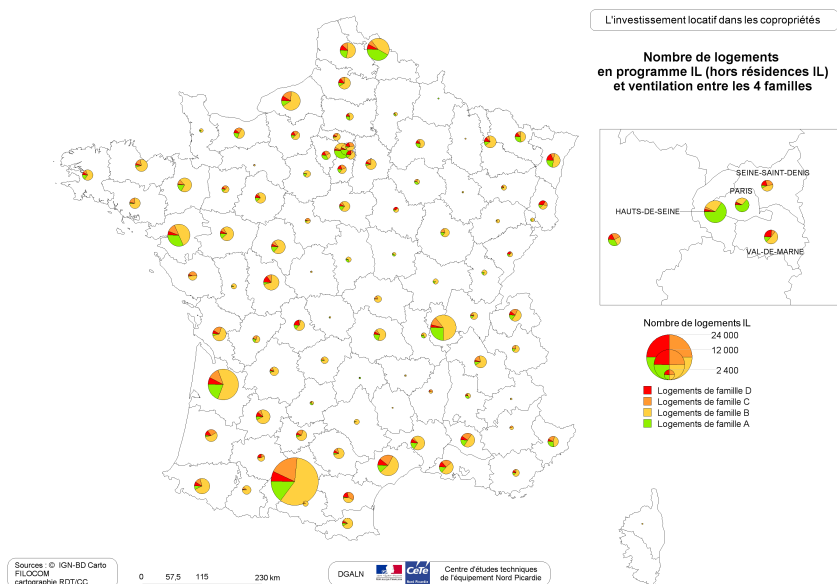
Approche départementale

Les plus forts pourcentages dans l'Yonne et le Haut-Rhin.

Dans l'étude nationale sur les copropriétés fragiles, la Seine-Saint-Denis apparaît de très loin comme le département où la proportion de logements en copropriété de famille D est la plus forte.

Ce n'est absolument pas le cas des logements en programme IL. La Seine-Saint-Denis présente certes une sur-représentation importante (20,5%).

Mais huit départements présentent des pourcentages supérieurs : Haut-Rhin (35,9%), Val de Marne (26,6%) et six départements largement ruraux : Aude (21,3%), Doubs (30,2%), Gers (26%), Haute-Vienne (24,5%), Orne (20,7%) et Yonne (40,2%).



Fortes disparités en Ile-de-France, en Franche-Comté et dans le Limousin

En Île-de-France, le contraste est très net entre :

- Paris et les Hauts-de-Seine où les logements en programme IL de famille A sont très nettement majoritaires et ceux de famille D très rares ;
- les autres départements où les logements en programme IL de famille D sont nettement sur-représentés.

Pour des raisons différentes, des déséquilibres importants sont également à relever entre les départements de deux régions faiblement urbanisées à forte présence de programmes IL mal classés. En Franche-Comté et dans le Limousin, les programmes IL de familles D se trouvent quasiment exclusivement dans les départements de la capitale régionale.

Fort volume mais poids relatif faible en Haute-Garonne

Le volume le plus important de logements en programme IL de famille D se trouve en Haute-Garonne mais leur poids relatif dans l'ensemble du parc IL est faible (7%). La Haute-Garonne est de loin le département où les programmes IL sont les plus nombreux. Leurs logements sont majoritairement situés dans des copropriétés de famille B. Le dynamisme démographique de ce département a permis d'absorber l'offre locative nouvelle entraînée par la défiscalisation. Celle-ci n'a apparemment pas déséquilibré le marché local, ce dont témoigne le faible pourcentage de logements en programme IL de famille D.

Le Bas-Rhin (484 logements, 19,4% du parc) et la Vienne (445 logements, 14,5 %) combinent par contre volumes et pourcentages importants.

Des grandes métropoles à faible présence de logements en programme IL de famille D

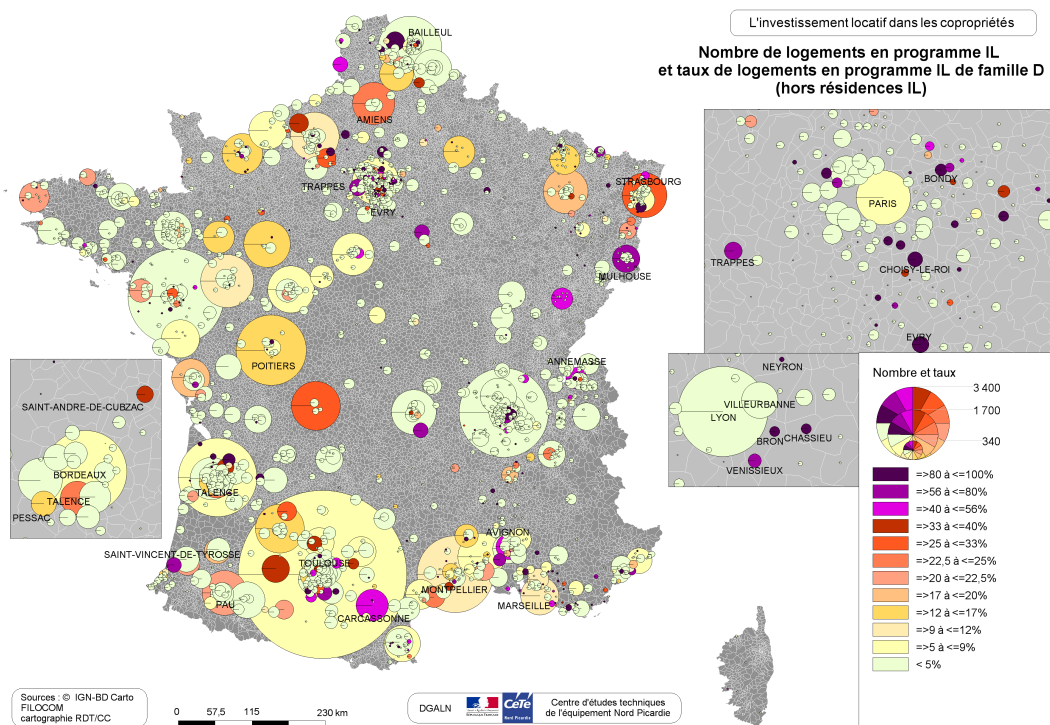
La proportion de logements en programme IL de famille D est le plus souvent faible voire inexistante (Rennes, Lyon et Saint-Etienne) dans les grandes villes.

Dans cette majorité de grandes villes à faible présence de logements en programme IL de famille D, deux cas de figure sont à distinguer :

- Les trois plus grandes villes (Paris, Lyon, Marseille) ont un nombre de programmes IL très faible mais de grande taille (jusqu'à une moyenne d'environ 403 logements par programme à Lyon tandis que la moyenne nationale n'est que de 29,6). Les programmes IL de famille D y sont de taille beaucoup plus petite (inférieure à la moyenne nationale, cf p 41). De ce fait, les copropriétés de famille D peuvent représenter une proportion élevée des programmes IL (Paris, Marseille) de ces communes mais un très faible pourcentage des logements concernés.
- Dans les autres villes à faible pourcentage de logements en copropriété de famille D parmi les programmes IL, la proportion de copropriétés de famille D parmi les programmes IL est également faible.

En conséquence : des pourcentages de logements en programme IL de famille D faibles là où les volumes sont élevés

Ces faibles pourcentages de logements en programme IL de famille D dans la plupart des grandes villes expliquent que peu de communes combinent pourcentages élevés de logements en programme IL de famille D et volumes importants de programme IL. C'est ce que montre la carte ci-dessous où la taille des secteurs est proportionnelle au nombre de logements en programmes IL et la couleur représente le poids des logements en copropriété de famille D dans les logements en programmes IL. Nous voyons que les secteurs les plus grands correspondent très majoritairement à de faibles pourcentages.



De rares exceptions à cette faible présence dans les grandes villes

Seules trois villes de plus de 160 000 habitants connaissent une sur-représentation de logements en programme IL de famille D : **Montpellier, Reims et surtout Strasbourg.**

A Reims et Strasbourg, les situations de fragilité se concentrent toutefois sur un faible nombre de copropriétés. Les programmes IL mal notés sont en effet peu nombreux (deux à Reims, quatre à Strasbourg) mais de grande taille. Il convient donc d'être prudent lorsque nous parlons de sur ou de sous-représentation à l'échelle communale. Le changement de catégorie d'un seul programme IL peut suffire à modifier sensiblement le pourcentage.

Il faut remarquer que l'ancienneté du parc ne contribue à expliquer que partiellement ces mauvaises notes à Strasbourg. Si le parc en investissement locatif défiscalisé est, en effet, relativement ancien à Strasbourg (il date essentiellement des dispositifs Perissol), deux des quatre programmes IL de famille D de la ville ont été construits postérieurement aux années 2000.

Poids, nombre et taille des programmes de famille D dans les grandes villes (plus de 160 000 habitants) en 2011								
Communes	Nombre de programmes IL de famille D	Nombre de programmes IL	Taux de copropriétés de famille D dans les programmes IL	Nombre de logements en programme IL de famille D	Ensemble des logements en programme IL	Pourcentage de la famille D dans l'ensemble des logements en programme IL	Taille moyenne programme IL de famille D	Taille moyenne programme IL
Paris	4	14	28,6%	81	1 354	6,0%	20,25	96,71
Marseille	8	16	50,0%	85	879	9,7%	10,63	54,94
Lyon	1	10	10,0%	14	4 029	0,3%	14	402,9
Toulouse	15	210	7,1%	1 082	12 190	8,9%	72,13	58,05
Nice	1	12	8,3%	35	436	8,0%	35	36,33
Nantes	7	145	4,8%	154	4 511	3,4%	22	31,11
Strasbourg	4	39	10,3%	302	1 191	25,4%	75,5	30,54
Montpellier	8	72	11,1%	354	3 083	11,5%	44,25	42,82
Bordeaux	6	81	7,4%	211	3 291	6,4%	35,17	40,63
Rennes	1	34	2,9%	11	892	1,2%	11	26,24
Le-Havre	2	21	9,5%	76	953	8,0%	38	45,38
Reims	2	33	6,1%	87	640	13,6%	43,5	19,39
Lille	4	72	5,6%	96	2 261	4,2%	24	31,4
Saint-Etienne	0	7	0,0%	0	242	0,0%		34,57
France métropolitaine	632	5 527	11,4%	14 666	163 425	9,0%	23,2	29,6

Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

De fortes présences de logements en copropriété de famille D dans certaines villes de tailles petites et moyennes

Plus encore que pour les grandes villes, nous devons être conscients que les pourcentages communaux sont susceptibles d'évoluer rapidement puisque le nombre de programmes IL peut être très faible.

Les fortes présences de logements en programme IL de famille D se trouvent

- **dans cinq capitales régionales** : outre Strasbourg déjà citée, Limoges, Caen, Poitiers et Amiens et **plusieurs préfetures de départements** : Brest, Pau, Nancy, Carcassonne, Besançon et Auch. Dans ces trois dernières communes, les pourcentages de logements en programme IL de famille D expliquent à eux seuls les fortes présences que nous avons relevées à l'échelle départementale (Aude, Doubs et Gers).
- Il faut noter que la proportion de logements en programme IL de famille D atteint 65,3 % à Mulhouse (6 copropriétés et 358 logements concernés).
- **dans des villes petites et moyennes** : Bailleul, Le Pontet, Annemasse, Berck, Checy, Erstein, Yvetot, Gallion, Sens, dont certaines en déclin Saint-Gaudens, Issoire, Tarascon. Les pourcentages élevés dans ces communes ne doivent pas cacher que dans la plupart d'entre elles, une seule copropriété (de grande taille) est concernée (Bailleul, Annemasse, Checy, Erstein, Gaillon, Sens). L'unique programme IL de famille D d'Annemasse est ainsi à l'origine de la sur-représentation de cette famille dans le Genevois. Le programme IL de famille D de Sens entraîne quant à lui la sur-représentation observée dans le département de l'Yonne.
- Dans certaines communes **situées en banlieue de grandes métropoles** : Talence, Cagnac, Bron, Venissieux, Chassieu, Auterive. A l'exception de Talence et de Chassieu, il s'agit de communes plutôt populaires.
- Dans plusieurs **communes populaires de l'agglomération parisienne** : Trappes, Nanterre, Bondy, Evry, Choisy-le-Roi. Dans ces deux dernières communes, tous les programmes IL sont classés en famille D (cf. tableau ci-dessous).

Poids, nombre et taille des programmes de famille D dans les villes de moins de 160 000 habitants où le nombre de logements en programme IL est le plus élevé.								
Communes	Nombre de programmes IL de famille D	Nombre de programmes IL	Taux de copropriétés de famille D	Nombre de logements en programme IL de famille D	Ensemble des logements en programme IL	Pourcentage de la famille D dans l'ensemble des logements en programme IL	Taille moyenne programme IL de famille D	Taille moyenne programme IL
Poitiers	6	60	10,0%	410	2 586	15,9%	68,33	43,1
Limoges	6	32	18,8%	362	1 363	26,6%	60,33	42,59
Mulhouse	6	14	42,9%	358	548	65,3%	59,67	39,14
Carcassonne	5	11	45,5%	285	707	40,3%	57	64,27
Bailleul	1	1	100,0%	255	255	100,0%	255	255
Amiens	9	42	21,4%	253	1 060	23,9%	28,11	25,24
Pau	7	27	25,9%	246	1 187	20,7%	35,14	43,97
Nancy	4	34	11,8%	229	1 242	18,4%	57,25	36,51
Le Pontet	3	9	33,3%	185	462	40,0%	61,67	51,33
Agen	4	34	14,3%	184	1 408	13,1%	46	41,41
Annemasse	1	4	25,0%	173	328	52,7%	173	82
Auch	3	10	30,0%	172	519	33,1%	57,33	51,9
La Rochelle	5	42	11,9%	171	915	18,7%	34,2	21,78
Evry	2	2	100,0%	168	168	100,0%	84	84
Talence	4	25	16,0%	162	708	22,9%	40,5	28,32
Angers	7	49	14,3%	161	1 664	9,7%	23	33,97
Le Mans	3	27	11,1%	160	1 288	12,4%	53,33	47,7
Choisy-le-Roi	5	5	100,0%	158	158	100,0%	31,6	31,6
Trappes	1	2	50,0%	154	213	72,3%	154	106,5
Caen	3	22	13,6%	153	1 019	15,0%	51	46,32
Cagnac	2	2	100,0%	152	152	100,0%	76	76
France métropolitaine	632	5 527	11,4%	14 666	163 425	9,0%	23,2	29,6

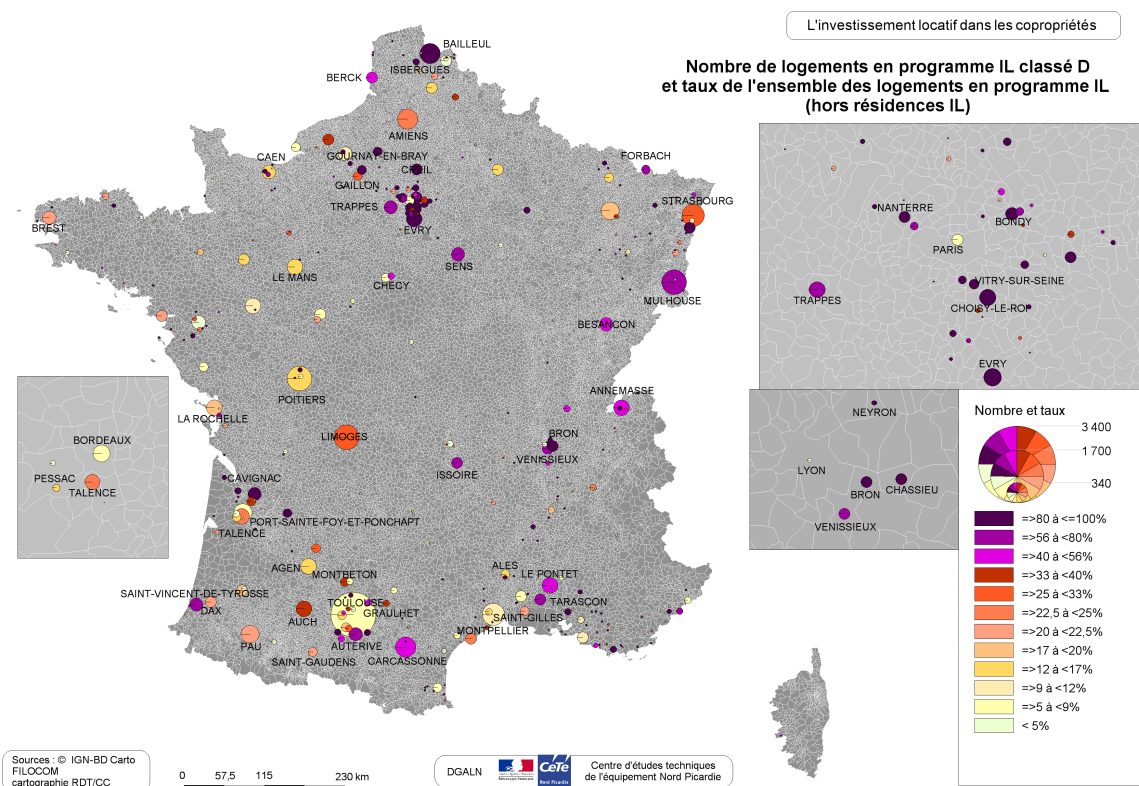
Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Communes à forts volumes de logements en programme IL de famille D : une géographie inhabituelle

Pour mieux visualiser les communes à forte présence de programmes IL de famille D, nous avons réalisé une carte où les volumes des secteurs sont proportionnels au nombre de logements en programme IL de famille D. La trame de fond demeure quant à elle inchangée par rapport à la carte précédente (pourcentage des logements de famille D dans l'ensemble des logements en programme IL).

Toulouse, la ville où l'investissement locatif s'est le plus développé est la commune où le nombre de logements en programme IL de famille D est le plus important (1 082) devant trois villes moyennes : Poitiers (410 logements en programme IL de famille D), Limoges (362) et Mulhouse (358).

Paris, Lyon et Marseille disparaissent quasiment de la carte ainsi obtenue. Des villes comme Carcassonne ou Bailleul ont plus de logements en programme IL de famille D que Lyon, Nantes ou Bordeaux, métropoles où les programmes IL (hors résidences IL) sont nombreux.



4.2 Les programmes IL (avec résidences IL).

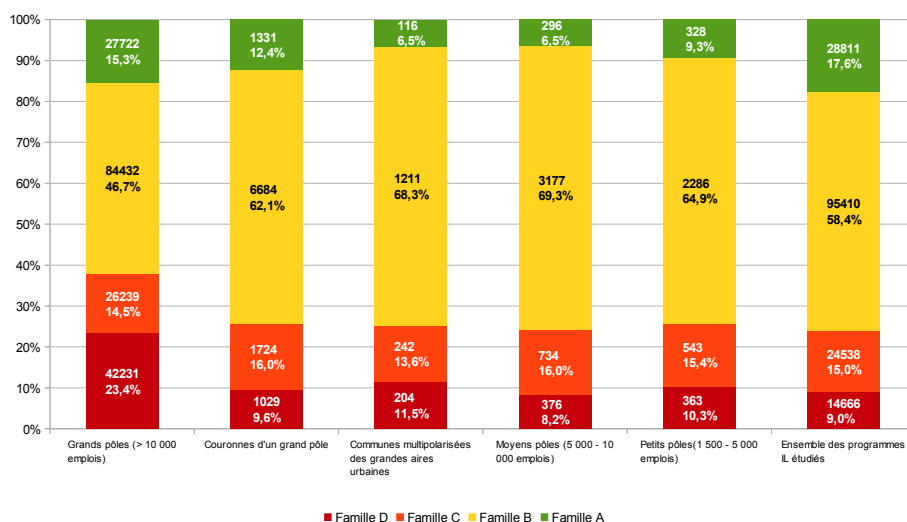
Les zonages INSEE

Les logements en programme IL mal notés dans les grands pôles et les grandes aires urbaines

Les résidences IL sont massivement situées dans les grands pôles c'est à dire là où se trouvent les grands centres universitaires. Résidences IL incluses, la proportion de logements en programme Il monte, de ce fait, à 23,4 % dans les grands pôles urbains.

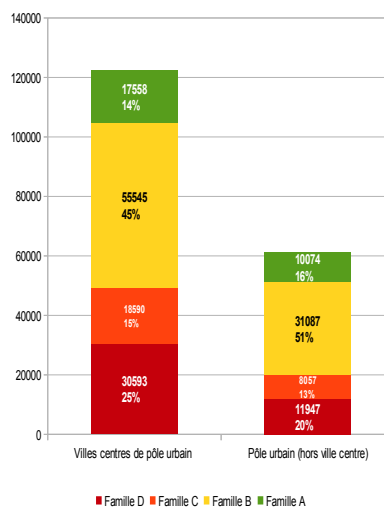
Par ville centre on entend ici les communes qui ont donné leur nom aux aires urbaines.

Ventilation 2011 des logements en programme IL selon l'appréciation de la copropriété et le territoire sur laquelle elle se trouve (source FILOCOM 2011 DGFIP/traitement CEREMA)



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Ventilation des logements en programme IL des pôles urbains (zonage INSEE 1999) selon le territoire (villes centres ou banlieues) et l'appréciation de la copropriété



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Le pourcentage de programmes IL est plus élevé dans les villes centres des pôles que dans leur périphérie. Nous retrouvons ici une tendance déjà observée dans la partie consacrée aux programmes IL (hors résidences IL). La prise en compte des résidences IL conduit à une très forte augmentation des logements en copropriété IL mal notée dans les plus grandes aires urbaines (200 000 habitants et plus).

	Ventilation des logements en programme IL selon l'appréciation et la tranche d'aire urbaine en 2011							
	Famille D		Famille C		Famille B		Famille A	
	En nbre	En %	En nbre	En %	En nbre	En %	En nbre	En %
Communes hors aire urbaine	206	10,91%	255	13,50%	1250	66,17%	178	9,42%
Aire urbaine de moins de 15 000 habitants	540	9,74%	950	17,14%	3557	64,16%	497	8,96%
Aire urbaine de 15 000 à 19 999 habitants	45	3,32%	157	11,57%	1061	78,19%	94	6,93%
Aire urbaine de 20 000 à 24 999 habitants	159	9,52%	281	16,83%	1052	62,99%	178	10,66%
Aire urbaine de 25 000 à 34 999 habitants	348	10,20%	566	16,59%	2052	60,14%	446	13,07%
Aire urbaine de 35 000 à 49 999 habitants	284	7,14%	1207	30,35%	2097	52,73%	389	9,78%
Aire urbaine de 50 000 à 99 999 habitants	1866	12,88%	2855	19,71%	8608	59,42%	1157	7,99%
Aire urbaine de 100 000 à 199 999 habitants	2787	14,21%	3181	16,22%	10960	55,88%	2685	13,69%
Aire urbaine de 200 000 à 499 999 habitants	10908	25,87%	4036	9,57%	21560	51,13%	5664	13,43%
Aire urbaine de 500 000 à 9 999 999 habitants	20785	23,21%	13861	15,48%	40393	45,10%	14518	16,21%
Aire urbaine de Paris	6277	35,49%	2210	12,50%	5146	29,10%	4053	22,92%
France Métropolitaine	44205	21,95%	29559	14,68%	97736	48,54%	29859	14,83%

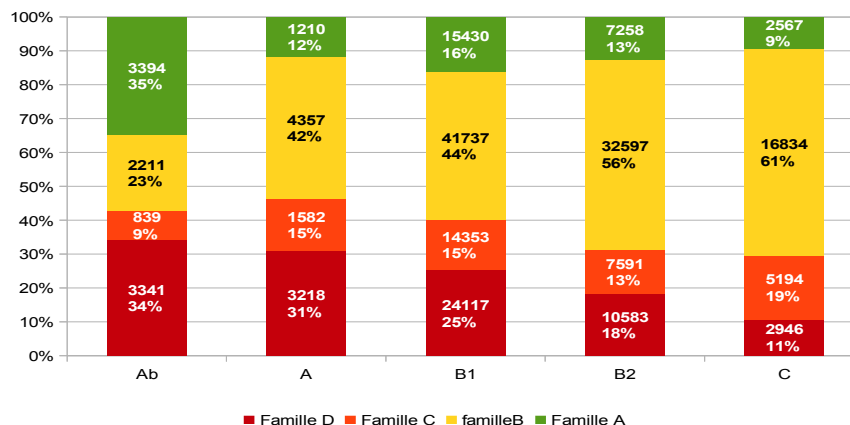
Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Les zones de tension : le zonage Scellier

Plus de logements en programme IL de familles A et D dans les zones tendues

Si on prend en compte les résidences IL, la proportion de logements en programme IL mal notés est plus importante dans les zones tendues (Ab et A). Les résidences IL sont en effet concentrées sur ces territoires.

Logements en programme IL selon le zonage scellier et l'appréciation



Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

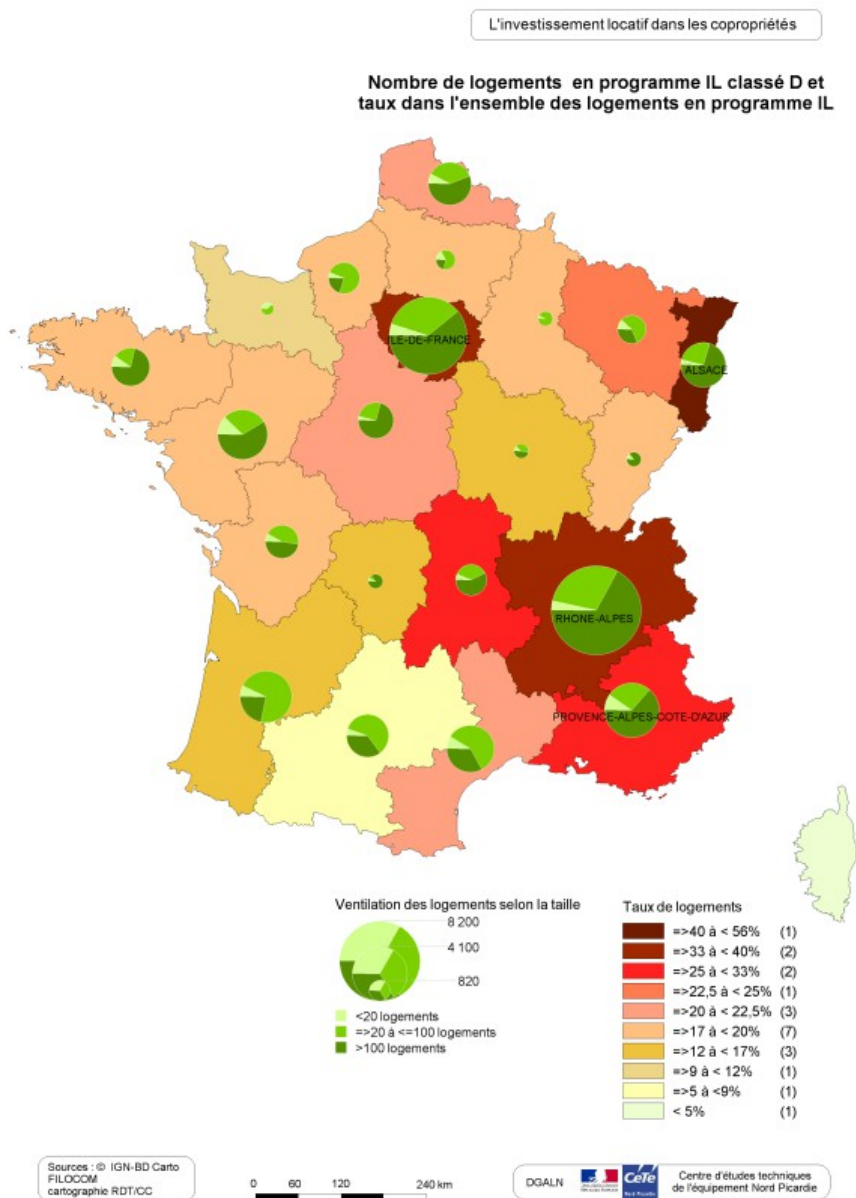
Approche régionale

Avec les résidences IL, la proportion de logements en programme IL de famille D augmente fortement en Rhône-Alpes

Résidences IL incluses, près de la moitié des logements en programme IL d'Alsace sont dans des copropriétés de famille D.

Le nombre de résidences IL est particulièrement élevé en Rhône-Alpes, région avec l'Île-de-France où les étudiants sont les plus nombreux. La proportion de logements en programme IL de famille D passe de 5,1 % à 34,4 % avec la prise en compte des résidences IL.

L'inclusion des résidences IL n'a par contre aucune incidence en Midi-Pyrénées. Cette région où l'investissement locatif défiscalisé a été massif est en effet très peu concernée par les résidences IL.

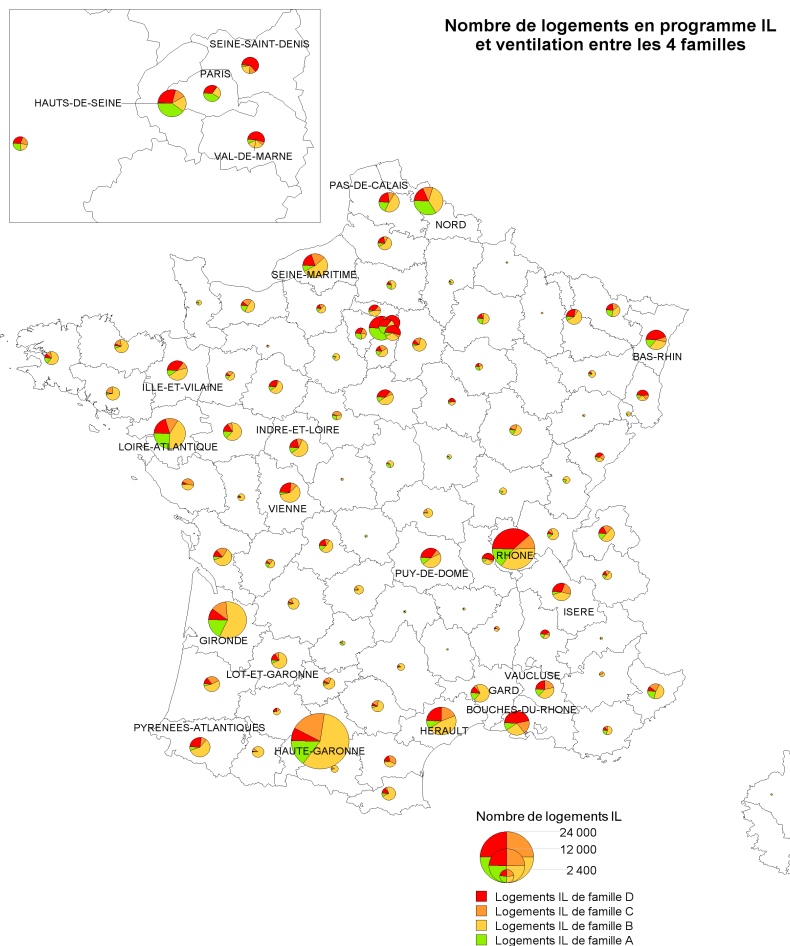


Approche départementale

D'importants pourcentages de logements en programme IL de famille D

La prise en compte des résidences IL entraîne sans surprise une très nette augmentation de la proportion de logements en programme IL de famille D dans plusieurs départements à forte présence d'étudiants : Ile-et-Villaine, Loire-Atlantique, Rhône-Alpes, Auvergne et Isère.

L'investissement locatif dans les copropriétés



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

0 60 120 240 km

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

Approche communale

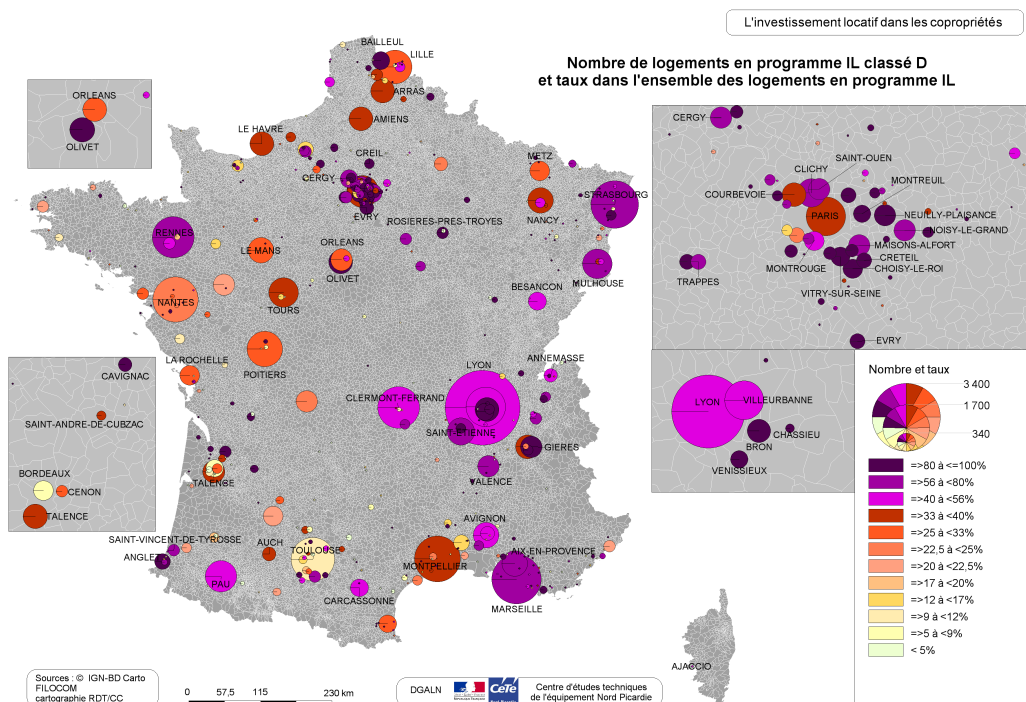
Résidences IL incluses, les logements en programme IL de famille D se retrouvent sur les grandes métropoles

Résidences IL incluses, les logements en programmes IL de famille D se concentrent sur plusieurs grandes métropoles ou grandes villes étudiantes. Sont en particulier concernés les territoires suivants :

- L'agglomération Lyonnaise : Lyon 3 349 logements en programme IL de famille D, 40,4 % des logements en programme IL (en particulier le 7ème arrondissement où est située notamment Lyon III), Villeurbanne (Lyon I), 1 116 logements soit 50 % des logements en programme IL et Bron et Venissieux (Lyon II).
- Marseille 1 654 logements en programme IL de famille D soit 57,6 % du total communal de logements en programme IL (notamment le 14ème arrondissement à proximité du campus de Saint Jérôme). On dénombre par ailleurs 508 logements en programme IL de famille D à Aix-en-Provence (57,1 %).
- Saint-Etienne : 613 logements en programme IL de famille D (61,9 % du total communal de logements en programme IL).
- Clermont-Ferrand 1 155 logements en programme IL de famille D (42,3 % du total communal de logements en programme IL).
- Rennes 1 237 logements en programme IL de famille D (56,1 % du total communal de logements en programme IL).
- Grenoble 452 logements en programme IL de famille D (35,2 % du total communal de logements en programme IL) et Gières située à proximité du campus universitaire : 362 logements en programme IL de famille D (97,6 % du total communal de logements en programme IL).

On note également les très fortes présences de logements en programme IL dans les communes étudiantes d'Olivet (université d'Orléans) et Rosières-près-Troyes (université de technologie de Troyes).

La présence de résidences IL est proportionnellement moins forte à Paris que dans d'autres grandes métropoles étudiantes, mais on y recense néanmoins 765 logements en programme IL de famille D (35,1%).



Synthèse des résultats 2011

L'investissement locatif défiscalisé dans les copropriétés : un enjeu important

Un enjeu important en raison du poids élevé de l'IL dans la construction neuve en copropriété

Les logements en investissement locatif défiscalisé représentent le tiers des logements collectifs en copropriété construits après 1993 (entrant dans le champ de l'étude nationale sur les copropriétés).

Dans le champ de l'étude nationale sur les copropriétés, un logement en copropriété construit après 1993 sur dix est dans un programme IL.

Des résultats nationaux favorables pour l'investissement locatif en diffus mais qui appellent à la vigilance pour les opérations qui lui sont dédiées

Des évaluations rassurantes pour l'investissement locatif en diffus dans les copropriétés

Dans la présente étude, l'investissement locatif défiscalisé est considéré comme diffus lorsque les logements présumés en investissement locatif représentent moins de 80 % des logements de la copropriété.

Les copropriétés ayant entre 10 et 30 % de logements IL sont les mieux notées

- Les copropriétés les mieux notées sont les copropriétés où la proportion de logements IL se situe entre 10 et 30 %. Les copropriétés de famille D y sont quasiment inexistantes. Ces copropriétés sont même mieux notées que les copropriétés sans logements financés grâce à l'investissement locatif.
- Dans les copropriétés où les logements IL sont majoritaires, la proportion de logements en copropriété de famille A diminue fortement avec l'augmentation de la proportion de logements en investissement locatif.

**Une vigilance
nécessaire pour les
opérations dédiées.**

Les copropriétés sont considérées comme dédiées à l'investissement locatif lorsqu'au moins 80 % de leurs logements sont présumés être en investissement locatif défiscalisé.

***Les programmes IL
sont plus mal notés
que les logements
récents non IL en
copropriété***

Les appréciations portées sur les logements en programme IL sont par contre faibles pour un parc récent.

Les logements en programme IL (hors résidences IL) sont, en effet, plus mal notés que les logements non IL en copropriété récents.

***Des programmes IL
néanmoins mieux
notés que les
logements non IL en
copropriété à forte
dominante locative***

Le constat de la faiblesse de ces appréciations est cependant à nuancer. La méthode d'évaluation des copropriétés accorde une place importante à la situation socio-économique des occupants. Or les revenus des locataires sont en moyenne plus faibles que ceux des propriétaires. Cela peut conduire à plus mal noter les copropriétés à forte dominante locative.

Il est donc intéressant d'observer que les logements en programme IL (hors résidences IL) sont mieux notés que

- l'ensemble des logements non IL en copropriété à forte dominante locative (anciens comme nouveaux)
- les seuls logements non IL en copropriété à forte dominante locative récents. Cependant, ces derniers sont peu nombreux puisque l'essentiel de la production récente de logements locatifs est faite dans le cadre de l'investissement locatif. Ce parc de référence est donc à considérer avec prudence.

***Des programmes
nettement plus mal
notés que
l'investissement
locatif en diffus.***

Malgré la nuance exprimée ci-dessus, les programmes IL doivent être observés avec vigilance. Plus mal notés que les logements non IL récents en copropriété, ils le sont aussi par rapport aux logements IL diffus en copropriété.

La présente étude montre qu'au delà d'un pourcentage de 70/80 % de logements IL dans une copropriété, le poids de la famille D croît fortement et celui de la famille A s'effondre.

Cette vigilance semble justifier le choix du législateur de limiter à 80 % la proportion de logements destinés à l'investissement locatif dans les programmes immobiliers neufs, dans le cadre du dispositif Duflot.

Caractéristiques du parc

L'investissement locatif rare dans les petites copropriétés

Le parc récent en copropriété se caractérise par une faible présence des très grandes copropriétés (plus de 200 logements) et des petites (moins de 20). Ces tendances se retrouvent dans le parc en investissement locatif. La sous-représentation des copropriétés de moins de 20 logements est même accentuée dans le parc IL en copropriété.

Des logements de taille intermédiaire (sauf les résidences IL)

Les logements de type T2 et T3 sont très nettement surreprésentés dans le parc en copropriété IL.

Les programmes IL sont de plus petite taille encore avec des dominantes de

- T1 pour les résidences IL
- T2 pour les autres programmes IL.

La présence relativement faible des grands logements dans le parc collectif en investissement locatif est susceptible de limiter les effets de chaîne induits par cette offre de logements neufs. On peut en effet considérer que l'effet de chaîne est plus important lorsque le nouveau logement est grand. Il peut en effet être occupé par une famille jusque là logée dans un logement de taille intermédiaire, ce qui libère à son tour le logement intermédiaire. Le logement intermédiaire est ensuite occupé par un ménage résidant jusqu'alors dans un petit logement. Ce dernier est alors disponible à son tour.

Il faut par ailleurs noter que les studios sont plus souvent situés dans des copropriétés mal notées que les autres logements en copropriété IL.

Une distance géographique souvent importante entre le lieu de résidence de l'investisseur et le logement

Les investisseurs sont souvent éloignés géographiquement de leur bien. Les acheteurs extérieurs au département sont ainsi majoritaires parmi les propriétaires de logements IL en copropriété.

Des acheteurs locaux pour des logements IL en diffus, des acheteurs lointains pour les opérations dédiées à l'investissement locatif

La présence d'investisseurs lointains varie cependant beaucoup selon la part de logements en investissement locatif dans la copropriété.

L'investissement locatif dans le diffus est majoritairement le fait d'investisseurs locaux. La majorité des logements IL se trouvant dans des copropriétés où les logements IL représentent moins de 60 % des logements appartiennent à des propriétaires du même département.

A l'inverse, les propriétaires extérieurs à la région sont majoritaires dans les programmes IL.

L'éloignement géographique du propriétaire s'accompagne d'une dégradation des notes

La proportion de logements IL en copropriété de famille A diminue fortement avec l'éloignement géographique des propriétaires. Cette diminution se fait au profit des trois autres familles de copropriétés.

Lorsque la proportion de logements IL atteint 90 % dans la copropriété, la proportion d'acheteurs lointains se stabilise tout comme celle des logements IL en copropriété de famille A. En revanche, la part des logements IL en copropriété de famille D continue à croître.

Localisation des programmes IL

La famille D peu présente dans les grandes villes

Les logements en programmes IL de famille D sont rares dans les grandes métropoles. A Paris, cela peut témoigner du caractère plus patrimonial que financier de l'investissement locatif. Les niveaux de prix rendent peu attractifs l'investissement locatif même défiscalisé.

Trois exceptions sont toutefois à relever dans les grandes villes (plus de 160 000 habitants) : Montpellier, Reims et surtout Strasbourg. Notons cependant qu'à Reims et Strasbourg, le nombre de programmes IL concernés est faible (mais il s'agit de programmes de grande taille). La situation de ces villes pourrait donc vite changer en cas de changement d'appréciation d'un de ces programmes.

Une présence de la famille D dans certains petits et moyens pôles et dans certaines communes situées en banlieue de grandes métropoles.

De fortes proportions de logements en programme IL de familles D sont à relever dans

- plusieurs capitales régionales (Limoges, Caen, Poitiers, Amiens) et départementales (Brest, Pau, Nancy, Besançon, Auch et Carcassonne).
- À Mulhouse. Les taux très élevés de Strasbourg et Mulhouse expliquent en grande partie que l'Alsace soit la région où la proportion de programmes IL de famille D est la plus élevée.
- Des villes de taille petite et moyenne (Bailleul, Tarascon....)
- certaines couronnes de grande métropole (Talence, Bron, Auterive...).
- Certaines communes populaires de l'agglomération parisienne (Trappes, Nanterre, Bondy, Evry, Choisy-le-Roi).

Conclusion

Une grande différence entre copropriétés où l'investissement locatif est diffus et copropriétés dédiées à l'investissement locatif

L'investissement locatif diffus : signe de bonne santé des copropriétés

Les copropriétés où l'investissement locatif est diffus sont en général de bonne qualité (tout particulièrement quand la part de logements IL représente entre 10 et 30 % des logements). Les acheteurs y sont majoritairement locaux.

Les bonnes notes des copropriétés pourraient être liées au caractère patrimonial de l'investissement locatif. Celui-ci serait le fait d'acheteurs locaux avisés dans leur choix notamment en termes de localisation et de qualité. Ces acheteurs seraient de surcroît plus impliqués dans la vie de la copropriété et l'entretien du bien. L'investissement locatif serait ici un signe de bonne santé des copropriétés, cette bonne santé attirant des investisseurs au fait des réalités locales du marché.

L'investissement dans les opérations dédiées à l'investissement locatif : un facteur de fragilité des copropriétés

Les notes obtenues dans les opérations dédiées à l'investissement locatif sont sensiblement moins bonnes. L'investissement locatif est ici majoritairement fait par des acheteurs lointains (extérieurs à la région). On peut faire l'hypothèse qu'il s'agit d'acheteurs avant tout motivés par la recherche de l'avantage fiscal et connaissant mal la situation du marché local. Cela peut les conduire à acheter un bien mal localisé ou mal construit.

Des situations préoccupantes dans certaines villes de petites et moyennes tailles ainsi que dans certains secteurs péri urbains.

Les fortes présences de logements en programme IL en copropriétés mal notées sont constatées dans des villes de petites et moyennes tailles et dans certains secteurs péri urbains. Le phénomène est par contre rare dans les grandes villes.

On peut penser que ces fortes présences de programmes IL fragiles se rencontrent dans des zones où le marché locatif est peu tendu. Le surcroît d'offre locative entraîné par l'investissement locatif ne correspondrait donc pas aux besoins du marché local.

Annexe : Ventilation détaillée des logements en copropriété

Ensemble des logements

Ventilation des logements en copropriétés évaluées selon la présence ou l'absence de logements en investissement locatif				
Type de logements en copropriété			Nombre	Pourcentage
Logements en programme IL	hors résidences IL	Logements IL	145 363	1,7%
		Logements non IL	18 062	0,2%
	en résidences IL	Logements IL	34 436	0,4%
		Logements non IL	3 498	0,0%
Logements en copropriétés IL (autres que programme IL)	hors résidences IL	Logements IL	407 816	4,8%
		Logements non IL	688 132	8,0%
	en résidences IL	Logements IL	14 788	0,2%
		Logements non IL	13 704	0,2%
Autres logements en copropriété			7 255 454	84,6%
Ensemble des logements en copropriétés			8 581 253	100,0%

Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

Logements en copropriété récents (antérieurs à 1994)

Ventilation des logements récents en copropriétés évaluées selon la présence ou l'absence de logements en investissement locatif				
Type de logements en copropriété			Nombre	Pourcentage
Logements en programme IL	hors résidences IL	Logements IL	145 299	8,3%
		Logements non IL	18 056	1,0%
	en résidences IL	Logements IL	34 326	2,0%
		Logements non IL	3 479	0,2%
Logements en copropriétés IL (autres que programme IL)	hors résidences IL	Logements IL	404 377	23,2%
		Logements non IL	666 783	38,2%
	en résidences IL	Logements IL	14 244	0,8%
		Logements non IL	13 033	0,7%
Autres logements en copropriété			443 728	25,5%
Ensemble des logements en copropriétés			1 743 325	100,0%

Source FILOCOM 2011 d'après DGFIP/traitement CEREMA

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

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

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

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

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

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