

Investissement locatif en Pays-de-la-Loire

Quelle réalité ?



Sommaire

- Contexte de la démarche
- Données de cadrage
- Méthodologie
- 1. Le dynamisme des Pays-de-la Loire
- 2. La production d'IL dans les territoires
- 3. Le profil des locataires et des investisseurs
- 4. Les loyers

Contexte de la démarche

Une connaissance actuellement limitée des logements produits en investissement locatif privé défiscalisé

- ***ECLN*** ne concerne que les **programmes de plus de 5 logements** donc exclut l'individuel diffus ;
- **L'absence de source** ne permet pas de recenser et repérer sans ambiguïté les logements adossés à des dispositifs fiscaux ;
- **Pas d'analyse régionale actualisée**
 - Analyses locales (OLOMA, la DREAL en 2010) et nationales (ANIL en 2008, CGDD en 2011)

Une connaissance nécessaire pour

- l'étude des **dynamiques de marchés**
- l'analyse des demandes d'**agrément au dispositif Pinel**
- la programmation dans les documents de planification **PLH, PLU...**

Données de cadrage nationales

- Succession de dispositifs nationaux visant à **développer l'offre locative et à soutenir la production**
 - *De 1987 à 2016, 7 dispositifs principaux se sont succédés :*
 - *Méhaignerie / Quilès-Méhaignerie ; Périssol ; Besson / Besson dans l'ancien ; De Robien / De Robien recentré ; Borloo populaire / Borloo dans l'ancien ; Scellier ; Duflot / Pinel*
- Les logements défiscalisés : un produit globalement encadré par **des plafonds de ressources et de loyer** depuis le début des années 90.
- Dépense fiscale en faveur des bailleurs : 1,6 Mds € en 2013
- Un impact local mal connu et difficilement mesurable.

Données de cadrage nationales

- Entre 1995 et 2009, environ **un million de logements neufs** destinés à la location ont été acquis dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation.
- **20 % de la construction neuve de logements et 80 % de la construction neuve de logements locatifs privés** de la période.
- Objectifs : création d'une offre nouvelle, parfois de logements intermédiaires
- La taille des logements de ce parc a fluctué dans le temps :
 - En 1995, sous le dispositif « Quilès-Méhaignerie », **plafonnement de la réduction d'impôt, petits logements** ;
 - À partir de 1996, année de la mise en place du dispositif Périssol, dont l'avantage fiscal reposait sur un amortissement, et non plus sur un crédit d'impôt plafonné, la part des studios a régulièrement chuté.
- La localisation des opérations pour les premiers dispositifs est peu encadrée, progressivement les zones les moins tendues sont exclues.

Méthodologie

- Principe général :

1) Pour chaque millésime FILOCOM, identification des logements concernés :

- Logements neufs (ou réhabilités), apparus entre 2 millésimes et dont l'année de construction est récente ($N - ACONS \leq 4$)
- Acquis par des personnes physiques et « autres personnes morales » (SCI, SCPI)
- Pour la location (RP, vacant), hors logement meublé

2) Tests aux millésimes suivant couvrant les neufs ans d'occupation et de conservation dans le patrimoine de l'acheteur

Méthodologie

- Ventilation par dispositif de financement
 - **Les dispositifs se superposent :**
 - Quiles-Méhaignerie et Périssol (sur 1996 et 1997) ;
 - Périssol et Besson neuf (1999) ;
 - Robien, Robien recentré et Borloo populaire (2006) ;
 - Robien recentré et Borloo populaire (2007-2008) ;
 - Robien recentré, Borloo populaire, Scellier (2009)
 - **Choix d'affecter le dispositif le plus rentables à chaque période**
 - 1996 – 1999 : dispositif Périssol
 - 2000 – 2002 : dispositif Besson
 - 2003 – 2006 : dispositif Robien
 - 2007 – 2008 : dispositifs Robien recentré (RR) et Borloo populaire
 - 2009 – 2010 : dispositifs Scellier et Scellier intermédiaire

Méthodologie

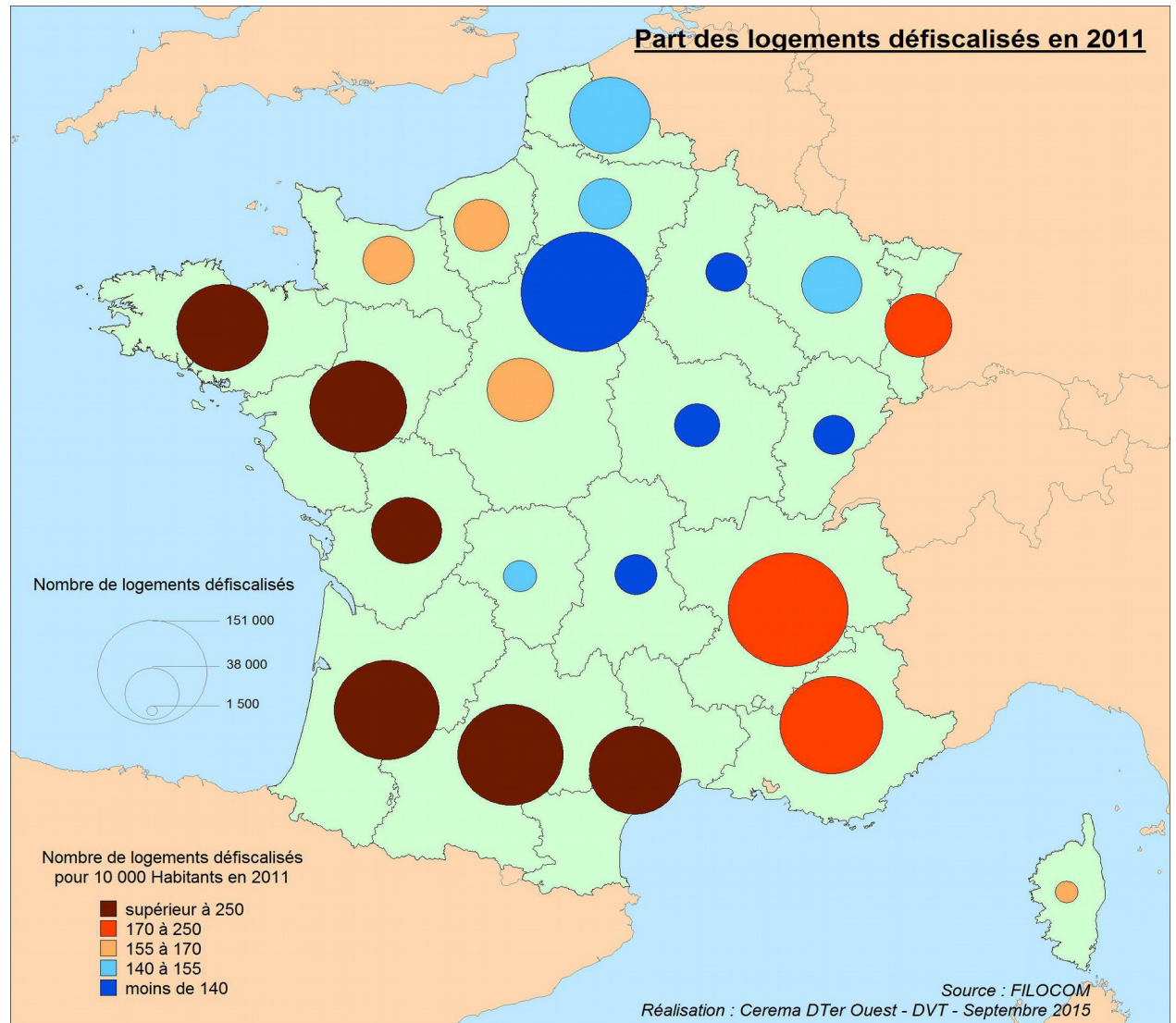
- Principe méthodologique : **logements potentiellement éligibles càd qui respectent les conditions réglementaires imposées aux bénéficiaires**
- Essentiellement :
 - **logements neufs ;**
 - **acquis par un ménage ;**
 - **conservé pdt 9 ans dans le patrimoine du ménage ;**
 - **occupé au titre de RP locative.**

1. Le dynamisme des Pays-de-la-Loire

- La production d'IL dans la région a-t-elle revêtu des formes particulières ?
 - En volume, en poids relatifs
 - Comparé au reste du parc
 - En typologie

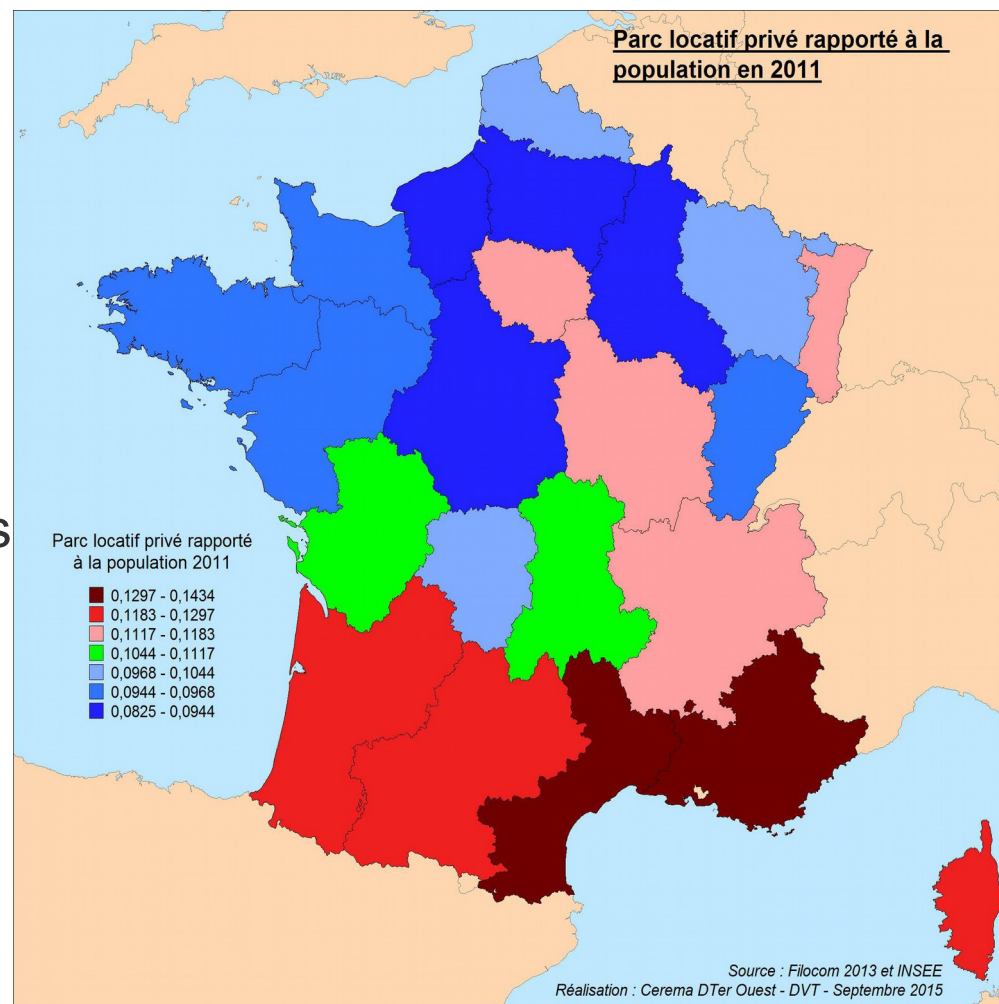
1. Le dynamisme des Pays-de-la-Loire

- Rapporté à la population les Pays-de-la-Loire et la Bretagne sont les premiers producteurs d'IL
- Impact croissant des IL dans la production neuve, 20 % en Pays-de-la-Loire en 2013
- 27 % du parc locatif des PDL serait de l'IL



1. Le dynamisme des Pays-de-la-Loire

- Le premier objectif des mesures de défiscalisation en faveur du logement locatif : stimuler la production et de nourrir l'offre locative.
- Objectif national a été atteint.
- En revanche, la localisation des opérations n'a pas toujours coïncidé avec les besoins (cf « Incitations fiscales à l'investissement locatif : succès quantitatif, ciblage imparfait », *Regards croisés sur l'économie*, 2011)
- Particularités régionales :
 - en Bretagne et Pays-de-la-Loire, le succès des investissements locatifs privés n'est a priori pas lié à la structure du parc,
 - La part des logements individuels est plus forte qu'ailleurs

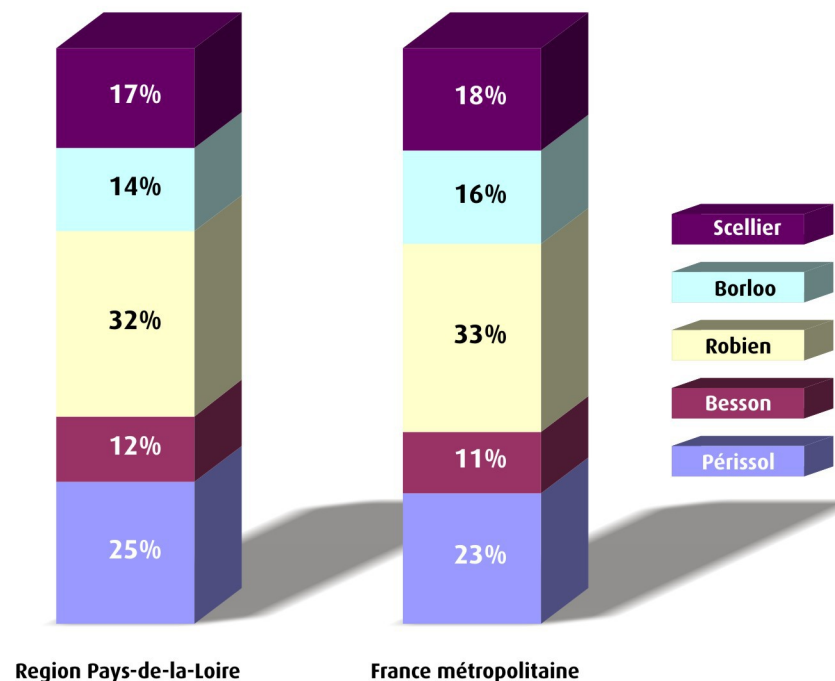
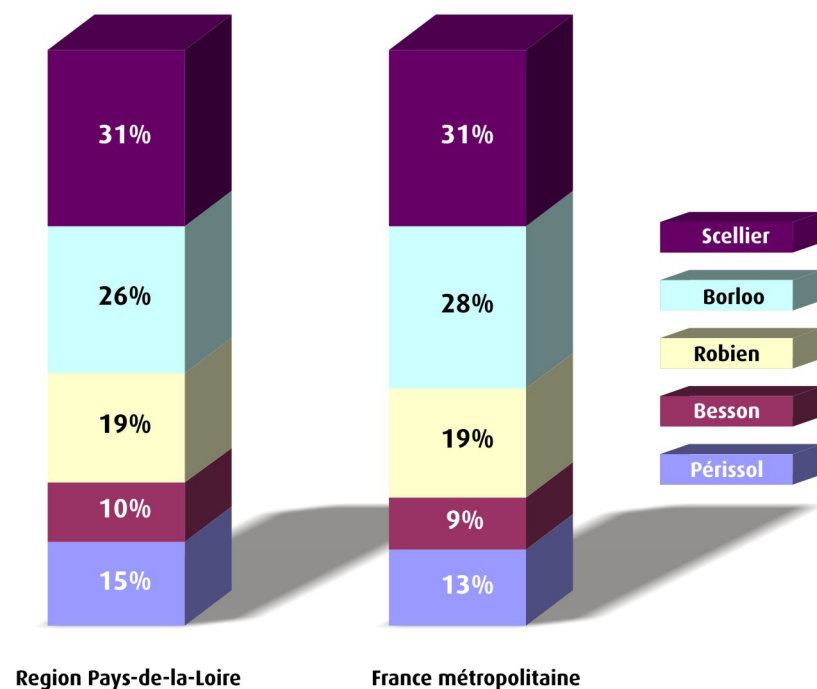


1. Le dynamisme des Pays-de-la-Loire

- Les logements produits grâce à **la loi Robien entre 2003 et 2006** sont les **plus nombreux dans les Pays-de-la-Loire** comme dans le reste de la France.
- **Mais en production annuelle, ce sont les logements des années 2009-2010 qui ont le plus de poids, c'est-à-dire les logements Scellier.** Entre ces deux dispositifs, les conditions de défiscalisation ont évolué, notamment pour concentrer l'offre dans les marchés tendus.

Production annuelle de logements défiscalisés

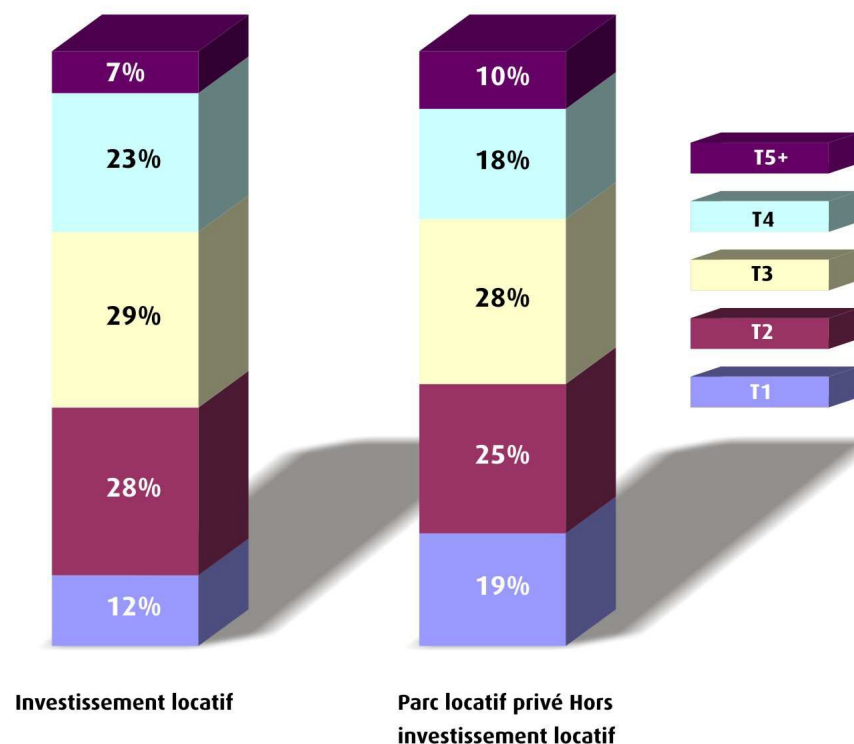
Répartition des logements défiscalisés



1. Le dynamisme des Pays-de-la-Loire

- En Pays-de-la-Loire plus de très petits et de très grands logements
- 68 % d'entre eux sont situés en zone B1 ou B2, c'est-à-dire dans des espaces relativement denses, ce qui explique en grande partie que 55 % des IL dans la région sont des logements collectifs.

Taille des logements du parc locatif privé dans les Pays de la Loire

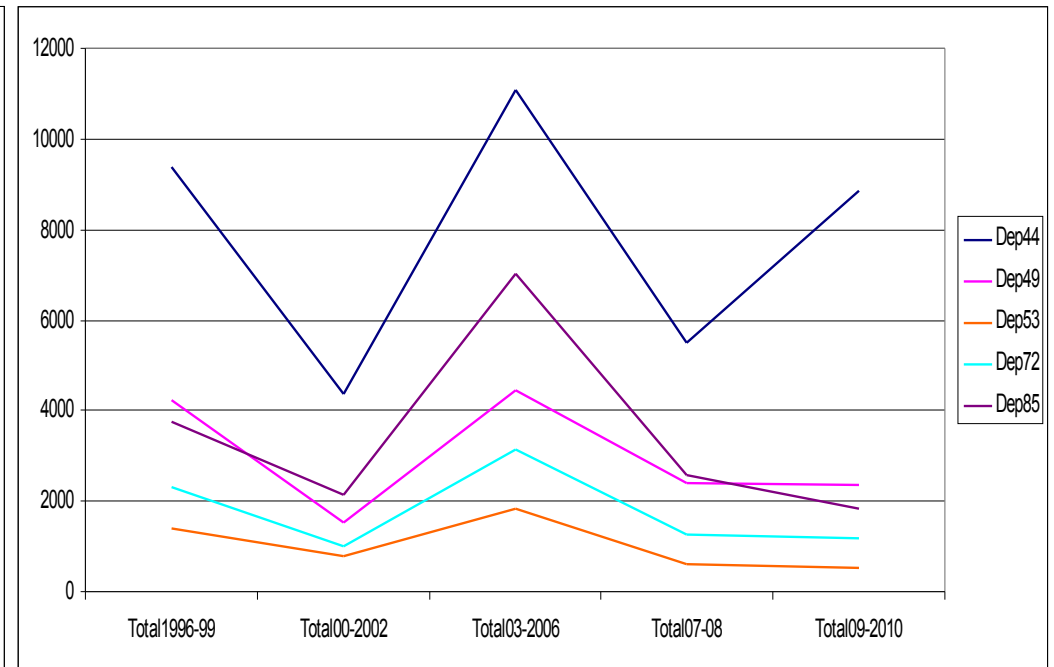
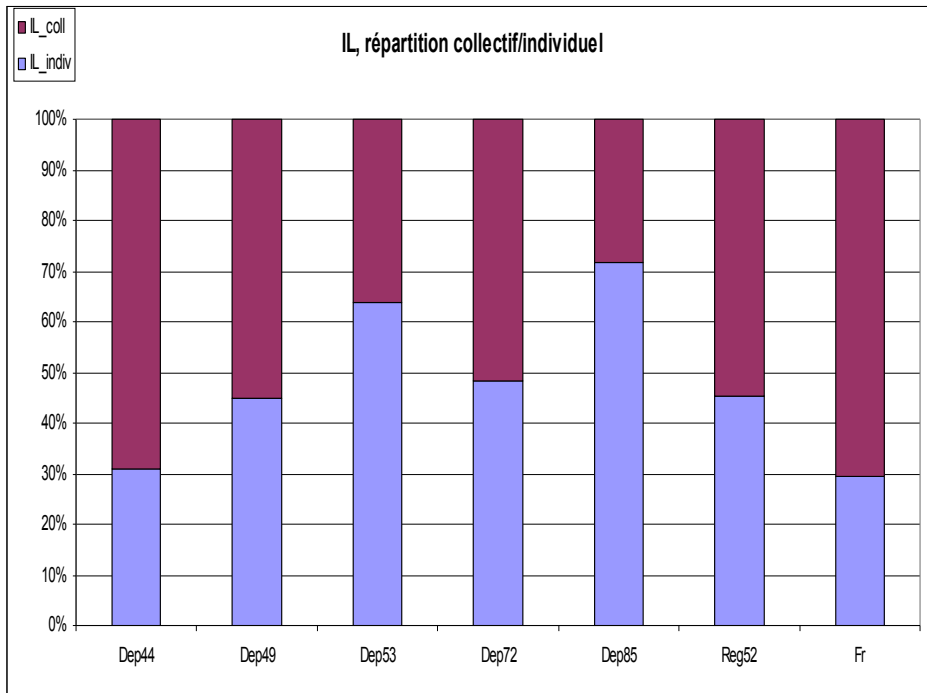


2. La production d'IL dans les territoires

- Comment cette dynamique régionale se traduit-elle dans le temps et dans l'espace ?
- Constate-t-on des différences entre les principales agglomérations ?
 - Dynamiques démographiques
 - Dynamiques habitat
- La production se recentre-t-elle ?
- Quelle est l'évolution de la production ?

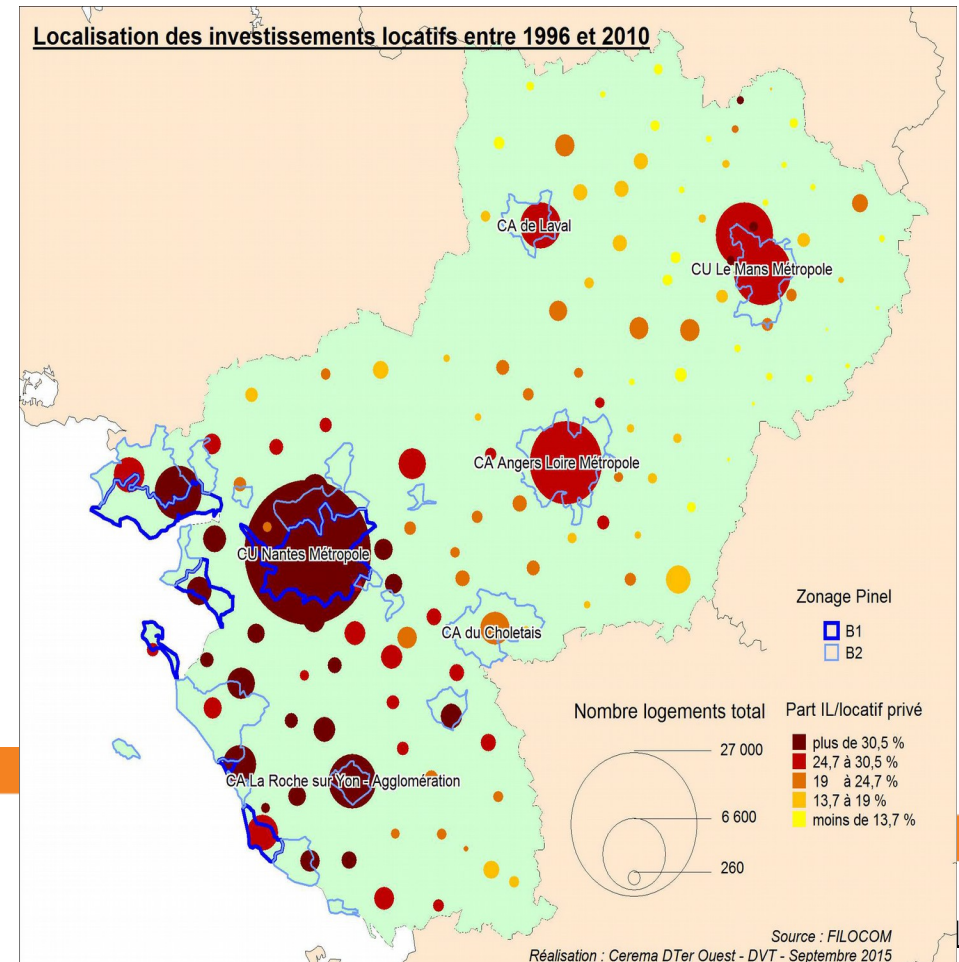
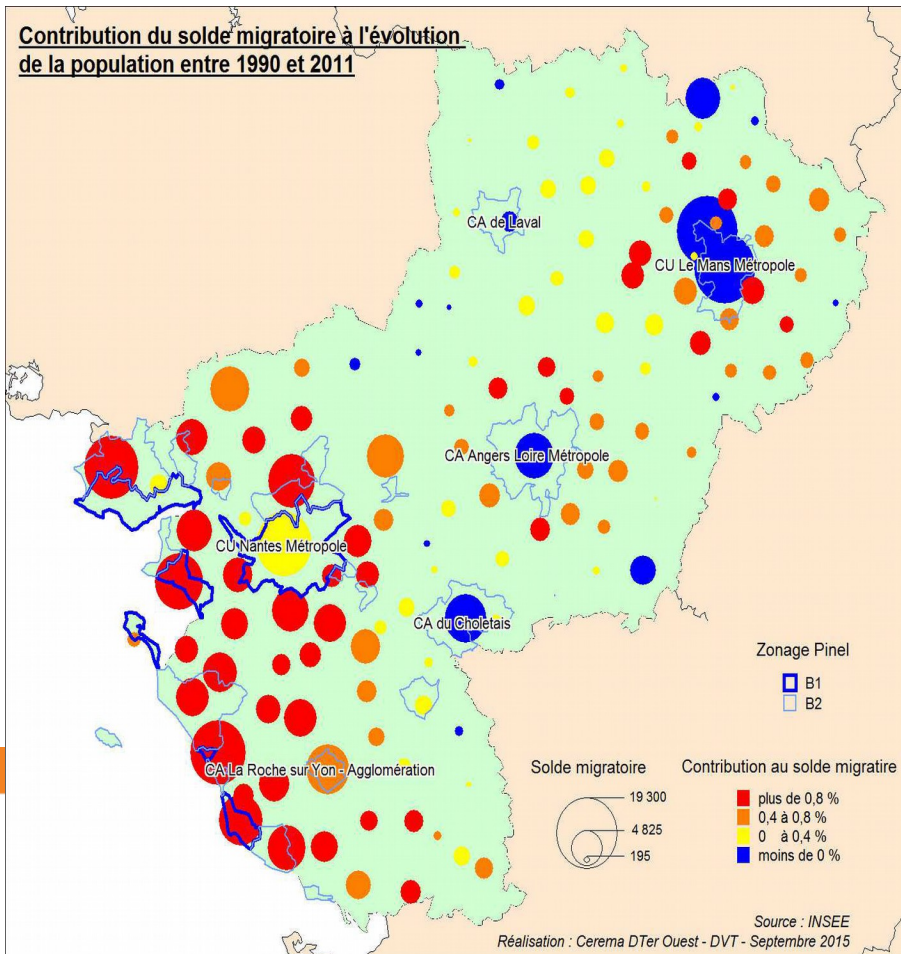
2. Évolution de la production d'IL

- Évolution en dents de scie de la production avec un pic entre 2003 et 2006
- Production importante de logement individuels en particulier en Vendée et en Mayenne
- Les territoires fortement polarisés privilégient les logements collectifs (44, 49)

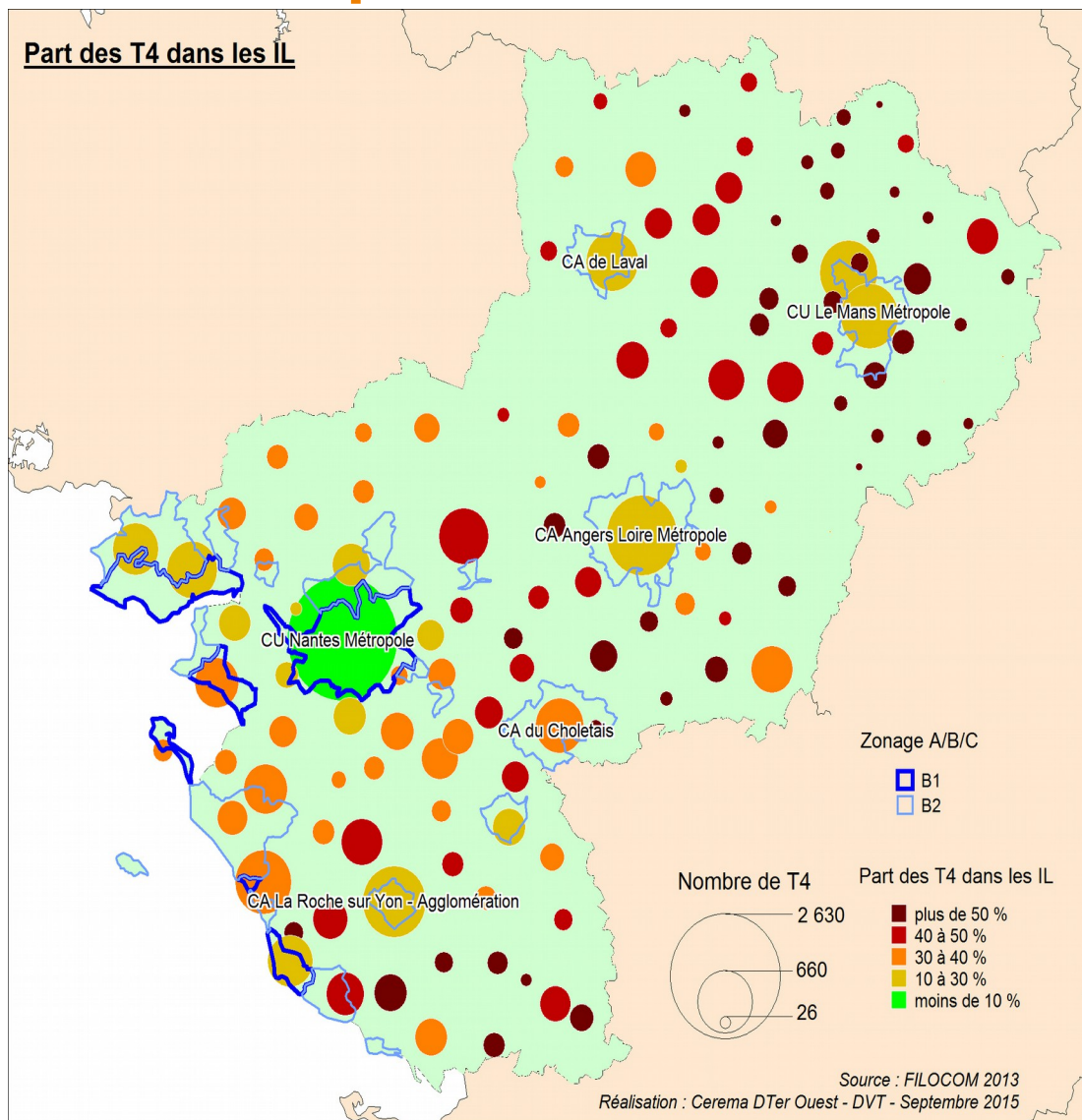


2. Dynamiques démographiques des territoires

- Les investissements se font principalement dans les régions attractives de l'Ouest et du Sud de la France
- Au sein des régions ce ne sont pas les EPCI les plus attractifs qui captent l'essentiel des investissements en lien avec le resserrement des zonages A/B/C

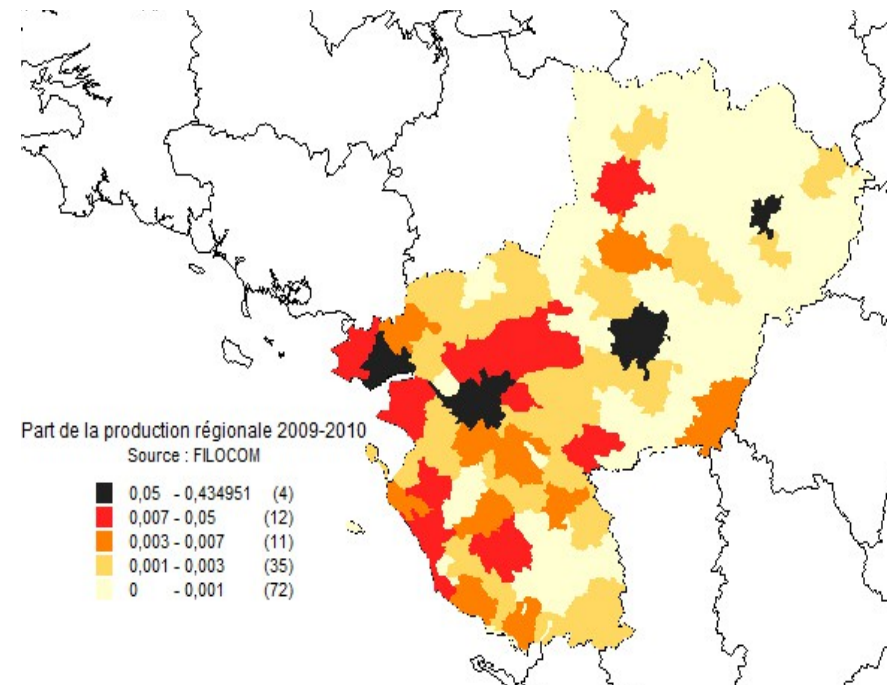
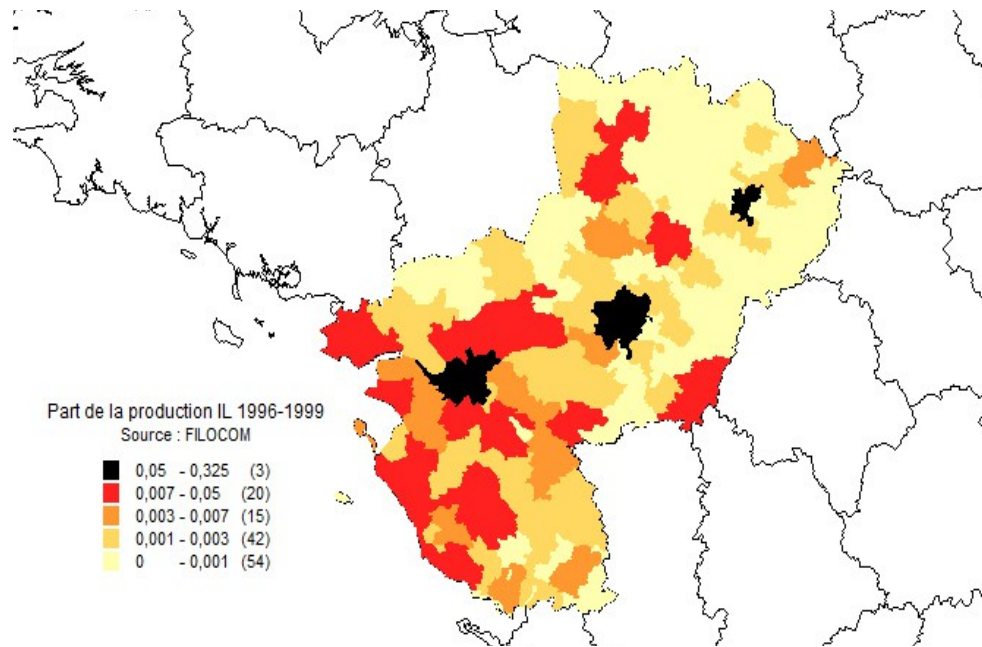


2. La production d'IL dans les territoires



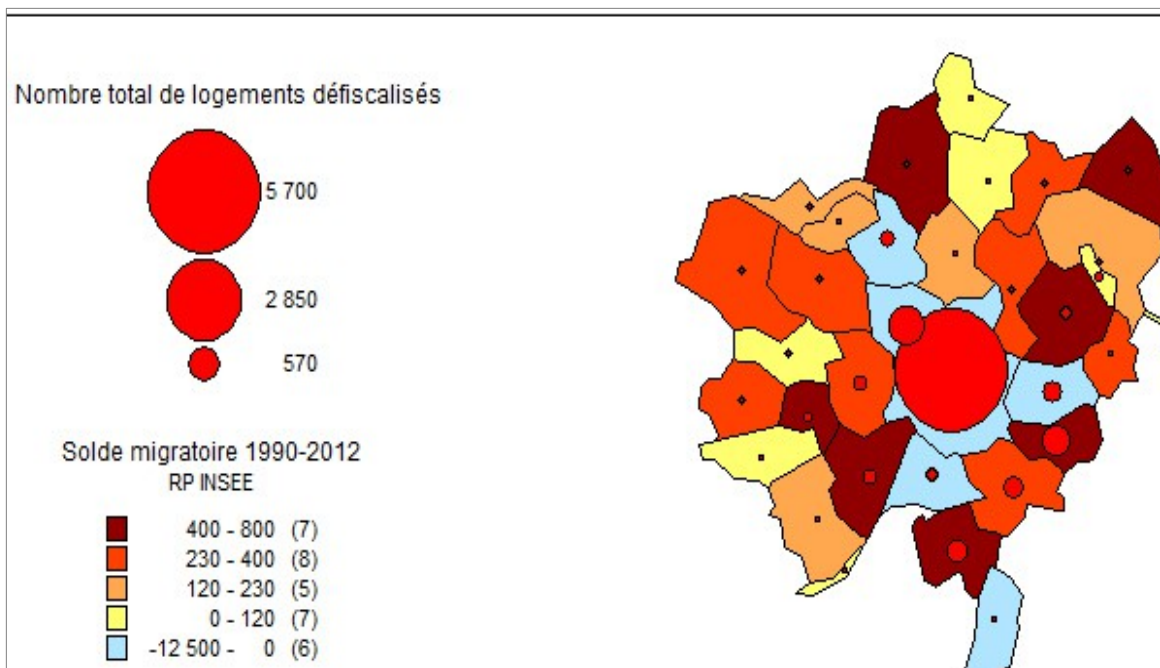
- La typologie des IL dépend des fonctions sociales attribuées aux territoires :
 - Sur-représentation des logements familiaux et individuels en zone C
 - Sur-représentation des logements de petites tailles dans du collectif en zone dense
- Typologie des IL ne répond pas à l'enjeu de loger les familles en zone dense

2. La production d'IL se recentre-t-elle ?



2. Dynamiques d'habitat

Production d'IL sur Angers Loire Métropole

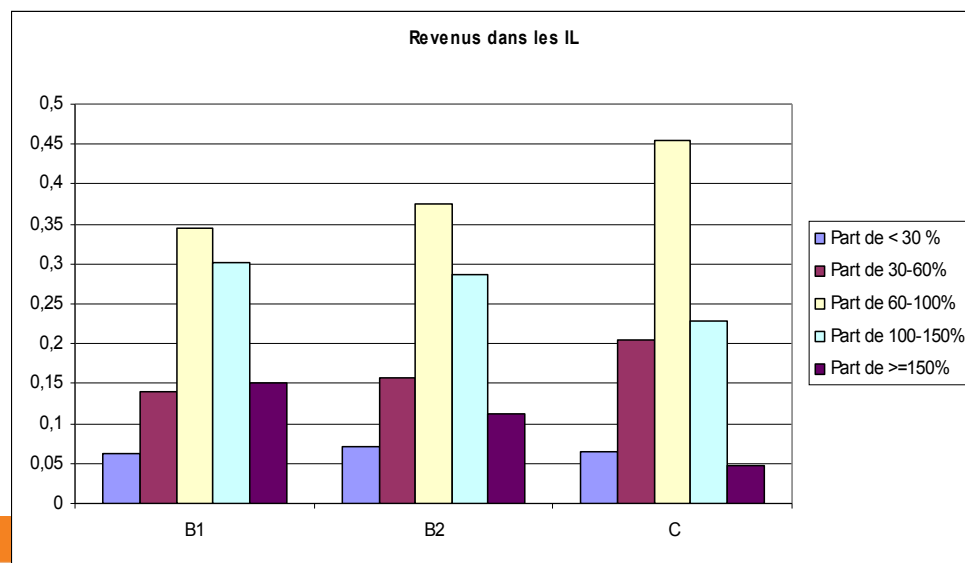
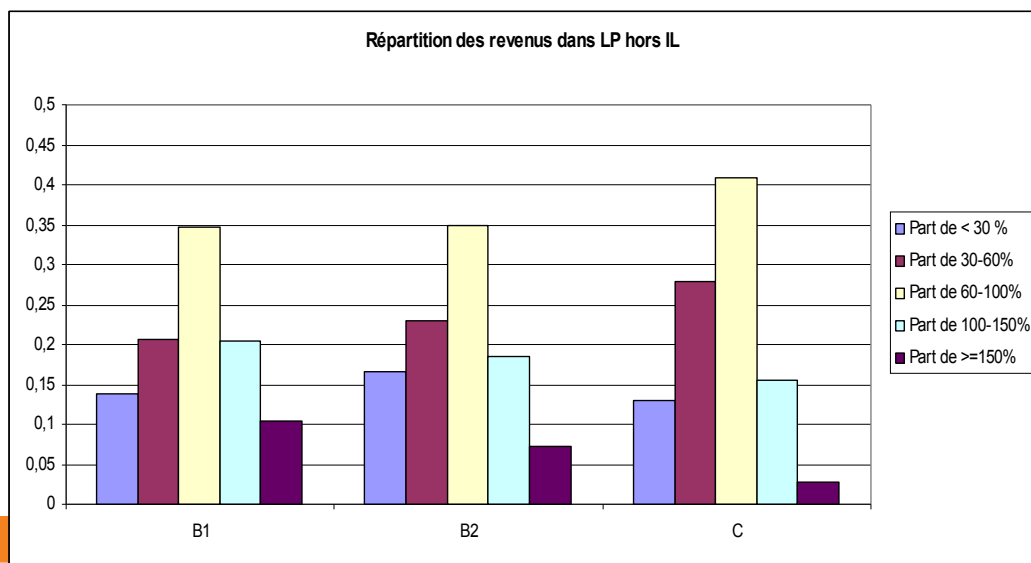


- Le Mans, d'Angers et surtout de Cholet, trois agglomérations à risque selon l'observatoire du crédit foncier en 2010.
- Dans l'agglomération d'Angers, la production s'est concentrée notamment sur Angers et Avrillé, deux communes qui n'ont pas été attractives au regard du solde des entrées et des sorties.
- Les IL seraient-ils la clef pour inverser le solde migratoire ?
- Les IL produit en milieu urbain dense sont des petits logements pour des jeunes sans enfants. Ils ne semblent pas adaptés pour les familles qui veulent une chambre de plus au moment du premier enfant.

3. Le profil des locataires

Les logements défiscalisés plus accessibles en zone C ?

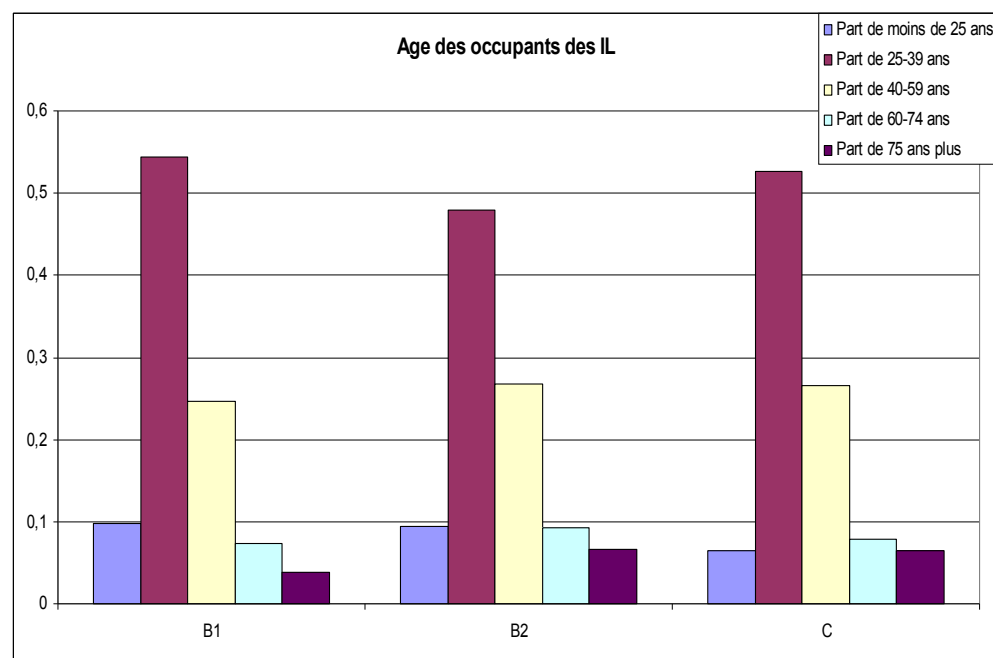
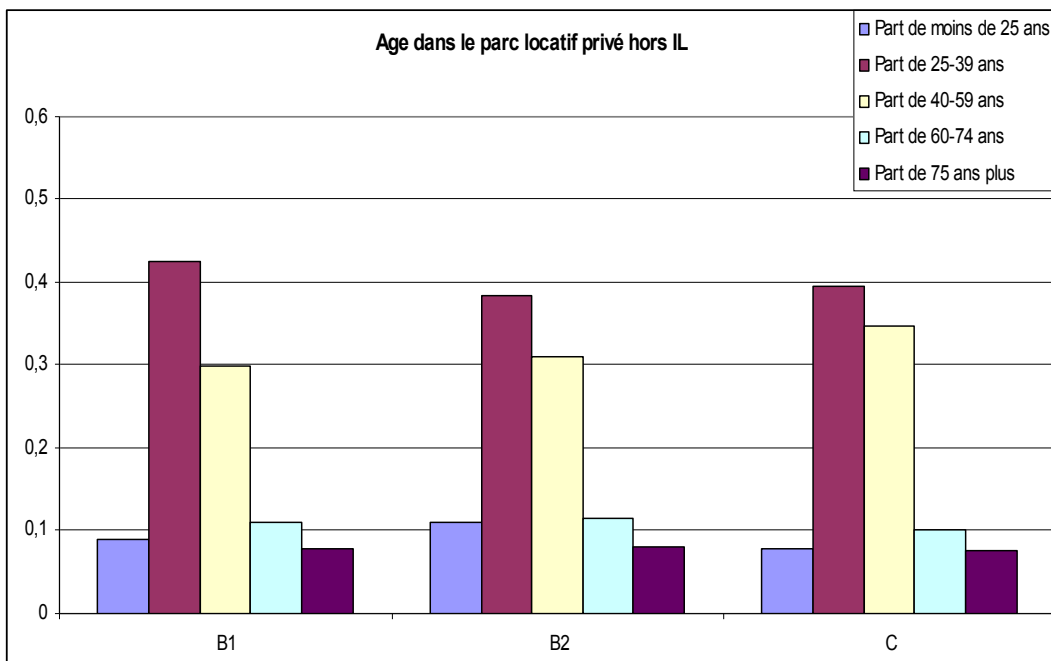
- En s'éloignant de la zone B1, les revenus des locataires baissent :
 - En zone B1, les tranches les plus élevés sont sur-représentées dans les IL
 - En zone B2, la tranche 100-150 % des plafonds HLM est sur-représentée dans les IL
 - En zone C, les ménages entre 60 et 100 % et 100-150 % des plafonds HLM sont fortement représentés parmi les occupants d'IL comparé au reste du parc locatif privé
- Compte tenu des revenus majoritaires en zone C, un part importante des IL devrait pratiquer des loyers modérés



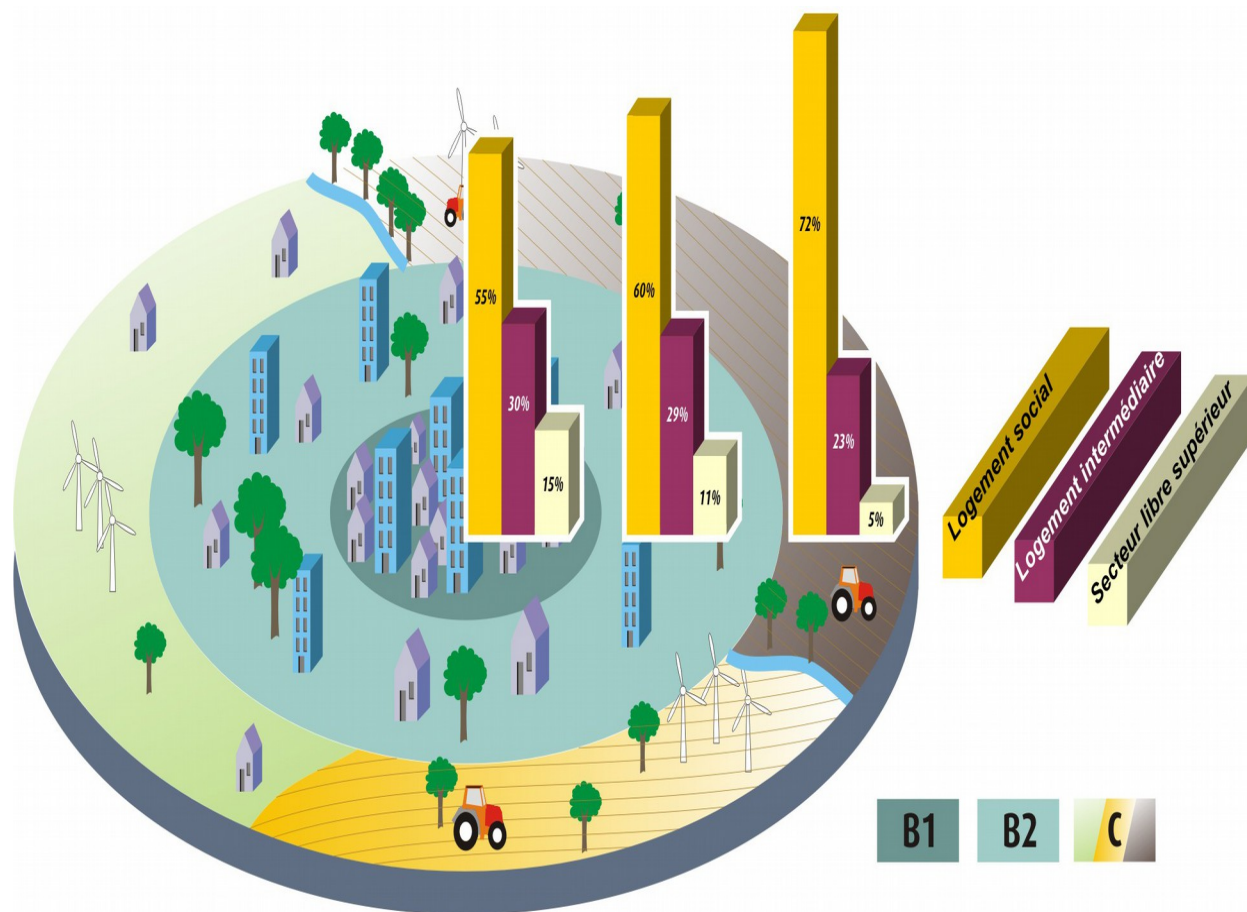
3. Le profil des locataires

Les locataires d'IL plus jeunes que ceux du reste du parc

- Les 25-39 sont fortement représentés dans le parc privé et dans les IL...
- ... au détriment des 40-59 ans et des classes plus âgées



3. Le profil des locataires



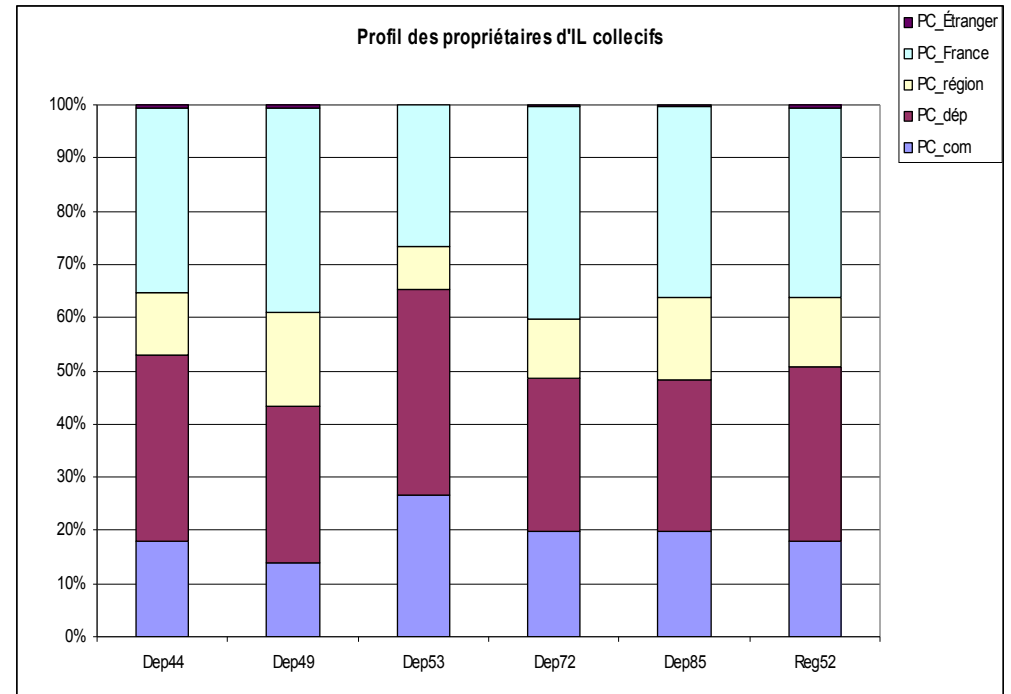
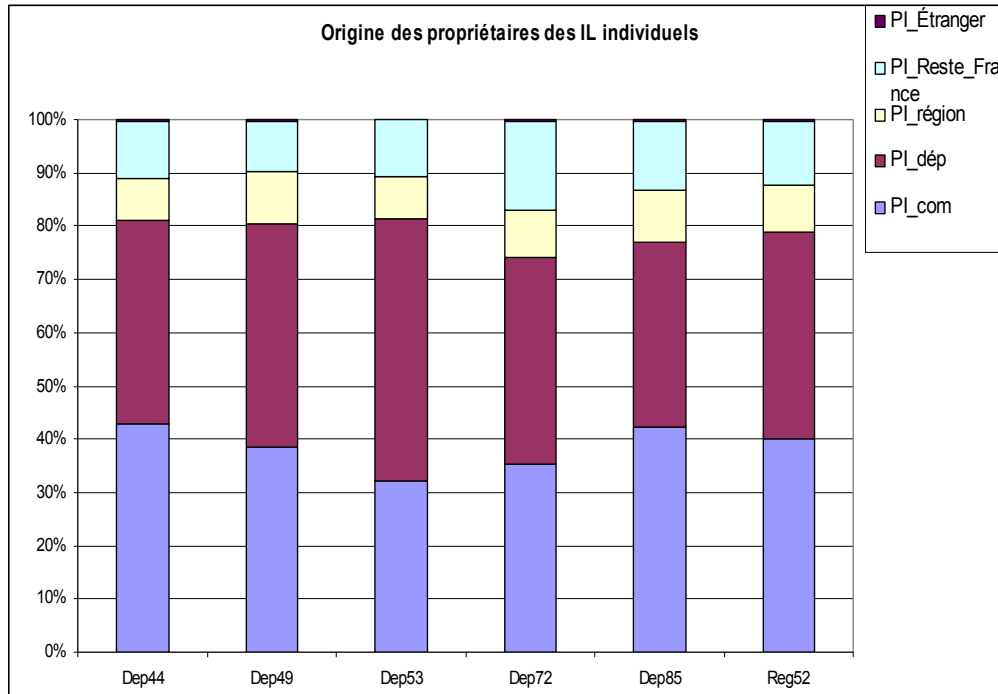
- Dans les zones tendues le profil type des locataires : jeune couple ou célibataire relativement aisé
- Dans la zone C profil plus familiale et moins aisé

3. Le profil des investisseurs

- Propriétaires plutôt de la même commune ou du même département : profil patrimoniale dominant
- Profil évolue en fonction des secteurs : profil plus financier et plus « étranger » en zone dense

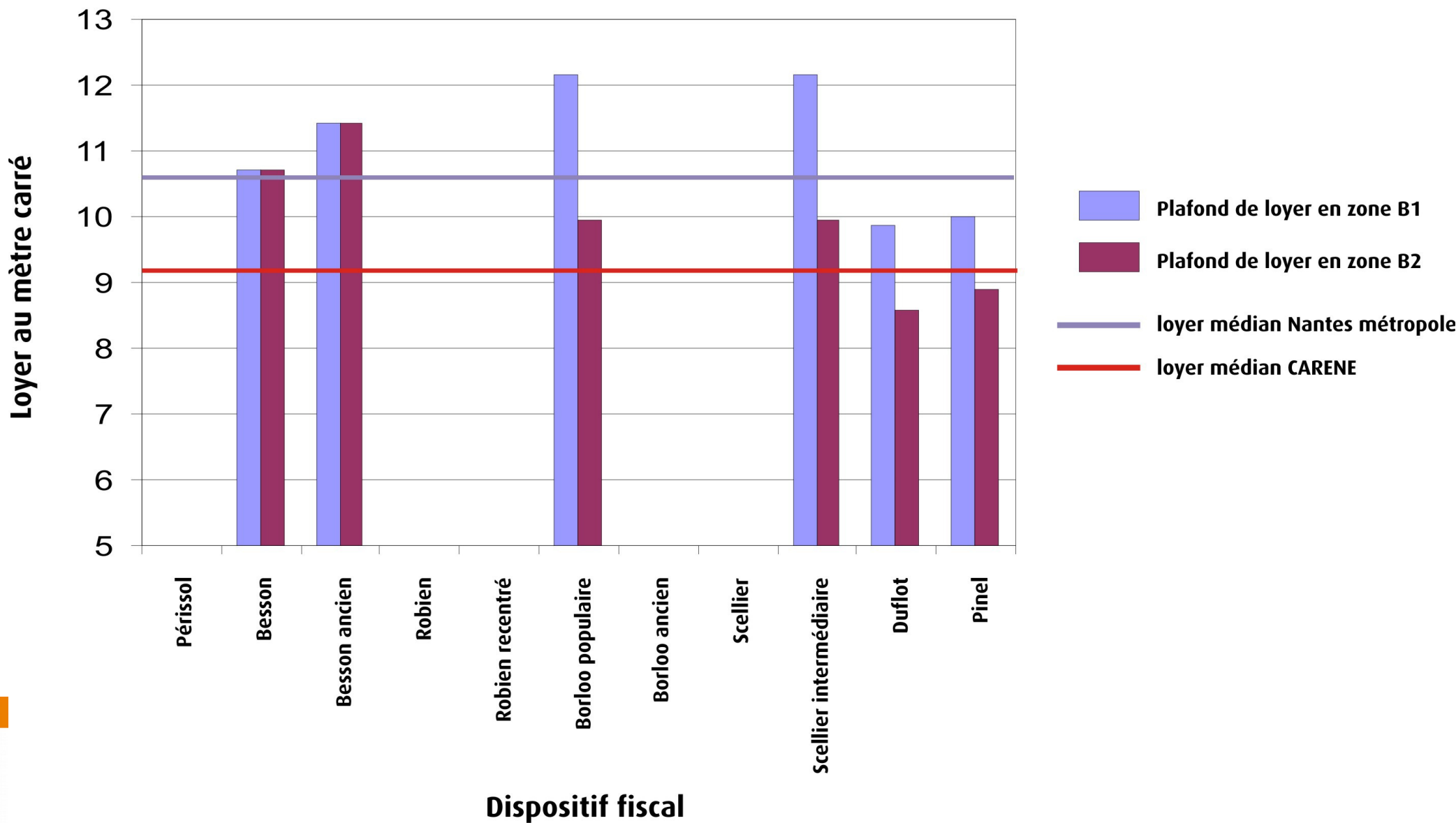
3. Le profil des investisseurs

- Dans l'individuel, la part de propriétaires de la même commune ou du même département est prépondérante en particulier en Loire-Atlantique, Maine-et-Loire et Mayenne
- Dans le collectif, la part de propriétaires hors département est plus importante en particulier dans le Maine-et-Loire et la Sarthe



4. Les loyers ?

Plafond de loyer en zone B1 et B2



4. Les loyers ?

- **Il apparaît que les loyers des logements défiscalisés de Nantes et Saint-Nazaire sont sensiblement ceux du marché.**
- **Les plafonds de ressources des dispositifs récents ne sont pas contraignants en Pays-de-la-Loire.**
- **Le loyer médian de logements défiscalisés à Nantes est supérieur aux loyers de marché. Toutefois, entre 2011 et 2015, les niveaux de loyers ont progressé plus vite dans le parc privé non défiscalisé de l'agglomération nantaise.**

Merci

Pour en savoir plus

- *Étude sur le site internet de la DREAL*