



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

03  
2021

# REPERE

## L'investissement dans le parc locatif privé depuis 1996 : La place des dispositifs fiscaux

Une exploitation conjointe de Filocom  
et de la base de loyers de l'Olap

Auteurs  
Geneviève Prandi,  
Kairou Moumouni  
OLAP, DRIHL

**OLAP**  
OBSERVATOIRE  
DES LOYERS   
agglomération parisienne

**DRIHL**  
Direction régionale  
et interdépartementale  
de l'hébergement et du logement

**Document établi par Geneviève PRANDI avec la participation de Kairou MOUMOUNI**

Cartographie : OLAP – Kairou MOUMOUNI  
Fonds de carte : IGN – GEOFLA

## INTRODUCTION

La Drihl a demandé à l'Olap d'actualiser les études réalisées en 2010 et 2012 sur le devenir des logements neufs ayant bénéficié d'un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif.

Pour approcher au mieux ces logements aidés et en l'absence d'information directe sur le sujet, le choix a été fait, comme dans l'étude de 2012, de retenir la méthodologie mise au point en 2011-2012 par le CETE NP, devenu Cerema, pour la détermination des logements ayant bénéficié d'un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif (cf. la description de cette méthodologie en annexe).

Selon cette méthodologie, les logements présumés ayant bénéficié d'un dispositif fiscal sont ceux détenus par des particuliers et continûment locatifs pendant la durée minimale de location (9 ans), soit dans cinq millésimes consécutifs de Filocom.

Conserver la même méthodologie pour cette nouvelle étude permet des comparaisons avec l'étude précédente.

Il est rappelé que le nombre de logements retenus par cette approche indirecte est très inférieur à celui de la première étude. Ces ajustements méthodologiques, s'ils ont permis de mieux cerner la population des logements aidés, avaient rendu difficiles les comparaisons temporelles mais avaient confirmé globalement les résultats de la première étude.

Les deux premières parties de l'étude visent à éclairer la Drihl sur la production et le devenir des logements neufs d'Ile-de-France en termes de statut d'occupation au fil du temps à partir des différents millésimes de Filocom (2005 à 2015) Il sera en particulier analysé les éventuels changements de statut des logements neufs initialement dans le parc locatif privé mais aussi l'occupation de ces logements ainsi que leur propriétaire.

La 3<sup>ème</sup> partie analyse l'incidence des plafonds de loyer des différents dispositifs en les comparant aux loyers pratiqués. Cependant, il n'a pas été possible d'affecter un loyer à chaque logement de Filocom comme dans la précédente étude et les comparaisons sont donc globales.

La période étudiée couvre les dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif depuis le dispositif Périssol, soit de 1996 à 2014. Elle a été découpée en sous périodes correspondant aux dispositifs successifs :

- Périssol de 1996 à 1999,
- Besson de 2000 à 2002,
- De Robien de 2003 à 2006,
- Borloo de 2007 à 2008
- Scellier de 2009 à 2012
- Duflot-Pinel depuis 2013.

### Résultats

Certains résultats sont présentés par zone pour mettre en évidence une éventuelle influence de la localisation sur la construction de logements locatifs.

Les zones utilisées ont été établies spécifiquement pour cette étude, le zonage sur l'agglomération hors Paris n'ayant pas encore été réalisé. Elles ont été déterminées par l'Olap à partir de ses travaux économétriques et sont un compromis entre des niveaux de loyer proches au sein d'une zone et la proximité géographique. Les communes de l'agglomération ont ainsi été regroupées en 15 zones.

Par convention, il est appelé tout au long de cette étude :

- construction neuve ou logements neufs les logements construits de 1996 à 2014,
- logements IL ou logements aidés les logements locatifs ayant bénéficié d'un dispositif fiscal.

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	p 3
<b>PARTIE I – LE PARC DE LOGEMENTS NEUFS</b>	p 5
<b>I.1. La construction neuve depuis 1996</b>	p 5
I.1.1. 14,8 % des logements franciliens ont été construits entre 1996 et 2014	p 5
I.1.2. Une construction désormais équilibrée des différents départements sauf Paris	p 7
I.1.3. Une construction neuve toujours très concentrée	p 10
<b>I.2. L'investissement locatif privé depuis 1996</b>	p 17
I.2.1. Une part de plus en plus importante de logements locatifs	p 17
I.2.2. Six logements locatifs sur dix potentiellement construits grâce à un dispositif fiscal	p 24
I.2.3. Un parc locatif privé en légère progression	p 34
<b>PARTIE II – CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUE DU PARC</b>	p 40
<b>II.1. La taille des logements</b>	p 40
II.1.1. Les logements neufs plus grands que les anciens mais de moins en moins	p 40
II.1.2. Près de 50 % de logements familiaux construits avec les derniers dispositifs fiscaux	p 43
<b>II.2. Les bailleurs</b>	p 44
II.2.1. Une érosion rapide du parc locatif privé aidé après la période minimale de location	p 45
II.2.2. Les logements neufs aidés plébiscités par les 40-59 ans	p 47
II.2.3. Des investisseurs de la région dans plus de huit cas sur dix	p 48
<b>II.3. Les locataires</b>	p 49
II.3.1. Des locataires plus jeunes que la moyenne...	p 49
II.3.2. ... mais pas uniformément	p 50
II.3.3. Des locataires plus riches que la moyenne	p 50
<b>PARTIE III – NIVEAUX DE LOYER ET PLAFONDS</b>	p 51
<b>III.1. Données disponibles</b>	p 51
III.1.1. Méthodologie	p 51
III.1.2. Plafonds des différents dispositifs pour 2015	p 51
III.1.3. Données de l'Olap par zone	p 52
<b>III.2. Incidence des plafonds de loyer</b>	p 53
III.2.1. Effet des plafonds selon la localisation	p 53
III.2.2. Situation des zones Olap pour le dispositif Besson	p 54
III.2.2. Situation des zones Olap pour le dispositif Robien	p 55
III.2.4. Situation des zones Olap pour le dispositif Borloo	p 56
III.2.5. Situation des zones Olap pour le dispositif Scellier	p 57
III.2.6. Situation des zones Olap pour le dispositif Duflot-Pinel	p 58
<b>CONCLUSION</b>	p 59
<b>ANNEXES</b>	
<b>Annexe 1</b> – méthodologie du CETE NP	p 60
<b>Annexe 2</b> – zonage pour les plafonds de loyer des dispositifs	p 62



## PARTIE I – LE PARC DE LOGEMENTS NEUFS

### I.1. La construction neuve depuis 1996

#### I.1.1. 14,8 % des logements franciliens ont été construits entre 1996 et 2014

Début 2015, on dénombre 863 232 logements construits entre 1996 et 2014 pour un parc total de 5 815 892 unités.

#### *La construction d'1,2 logement nécessaire pour accroître le parc d'une unité*

En dix ans, le parc de logements neufs a augmenté de 467 023 unités pour 390 452 logements de plus au total. Ce différentiel de progression est dû aux démolitions et au solde des divisions et regroupements de logements intervenus dans le parc ancien.

On peut donc estimer qu'entre 2005 et 2014 la construction de 6 logements s'est faite au prix d'une démolition et a donc permis d'obtenir un solde net de 5 logements. Cette valeur moyenne cache des disparités fortes selon les départements.

#### Nombre de logements neufs nécessaires pour augmenter le parc de 100 logements

Département	Augmentation du parc entre 2005 et 2014		Ratio neuf/parc (%)
	Ensemble	Logements neufs	
75	12 972	27 992	216
92	43 515	60 548	139
93	57 159	72 037	126
94	49 692	57 011	115
<i>Petite couronne</i>	<i>150 366</i>	<i>189 596</i>	<i>126</i>
77	74 446	78 101	105
78	48 547	56 407	116
91	58 654	62 706	107
95	45 467	52 221	115
<i>Grande couronne</i>	<i>227 114</i>	<i>249 435</i>	<i>110</i>
<b>Total région</b>	<b>390 452</b>	<b>467 023</b>	<b>120</b>

Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

Il apparaît à la lecture du tableau précédent que le nombre de logements neufs nécessaires pour augmenter le parc d'une même quantité de logements (100 dans le tableau) est d'autant plus important que l'on se rapproche du centre de la région, la construction se faisant plus souvent sur des terrains déjà occupés (renouvellement de la ville sur elle-même) et donc après démolition.

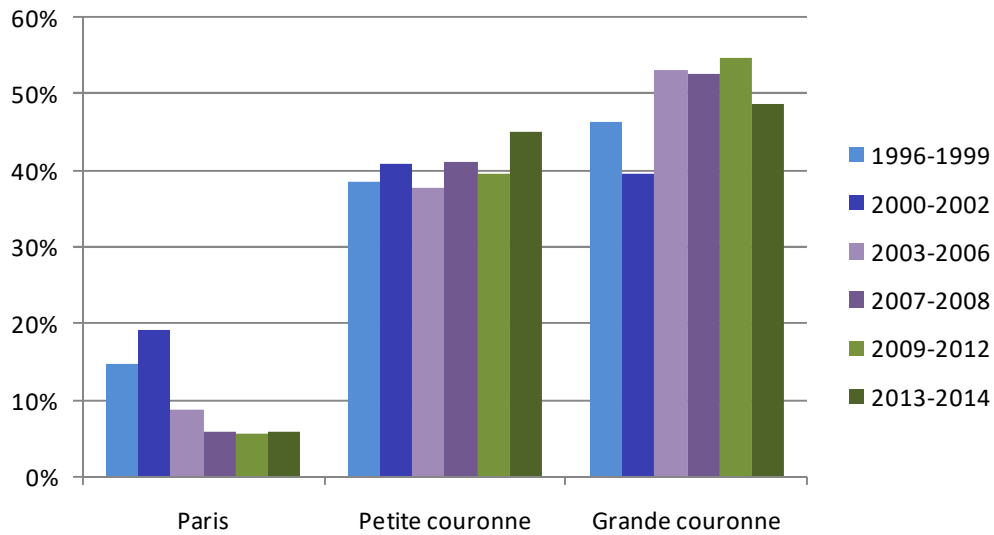
A Paris, s'ajoute le phénomène de regroupement de logements : chambres de service en particulier.

*NB : Le recensement des logements neufs dans Filocom peut se faire avec un décalage dans le temps. Ainsi les logements neufs de 2014 sont vraisemblablement sous estimés.*

**Plus de la moitié des constructions en grande couronne depuis 2003**

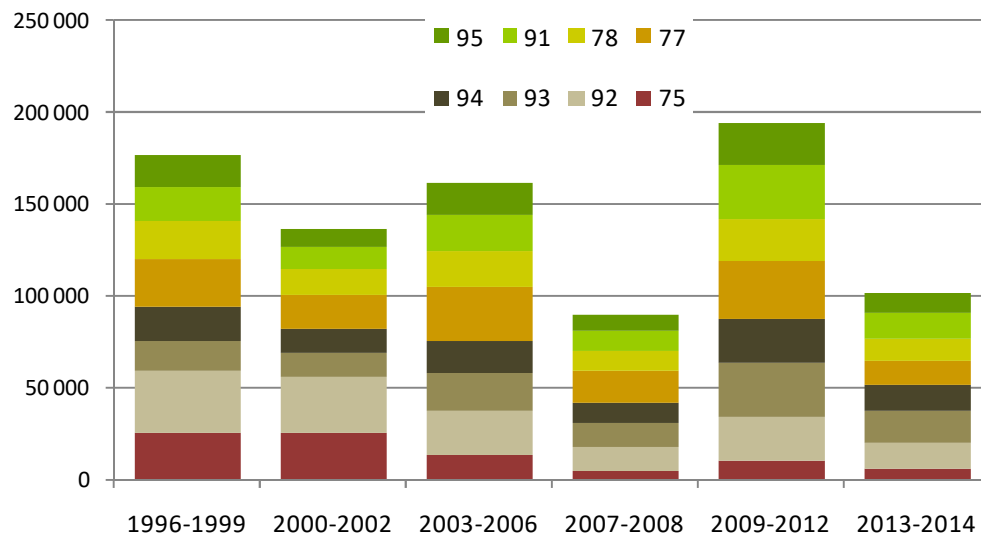
Depuis 2003, plus de la moitié de la construction neuve s'est faite en grande couronne au détriment de Paris dont la part a chuté de plus de 15 % avant 2002 à 6 % après, la petite couronne se maintenant autour de 40 % depuis 1996, avec toutefois 45 % sur la dernière période.

**Répartition de la construction neuve par zone de la région selon la période de construction**



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

**Répartition début 2015 des constructions de 1996 à 2014 par période et département (en nombre de logements)**



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

### I.1.2. Une contribution désormais équilibrée des différents départements sauf Paris

C'est en grande couronne et tout particulièrement dans le département de Seine-et-Marne que la production de logements a été la plus dynamique sur les 19 dernières années. Les logements construits depuis 1996 représentent dans chaque département de 16 à 18 % du parc de 2015 mais 22 % en Seine et Marne et, à l'opposé, seulement 6 % à Paris.

#### Part de la construction neuve dans le parc début 2015 et évolution par département

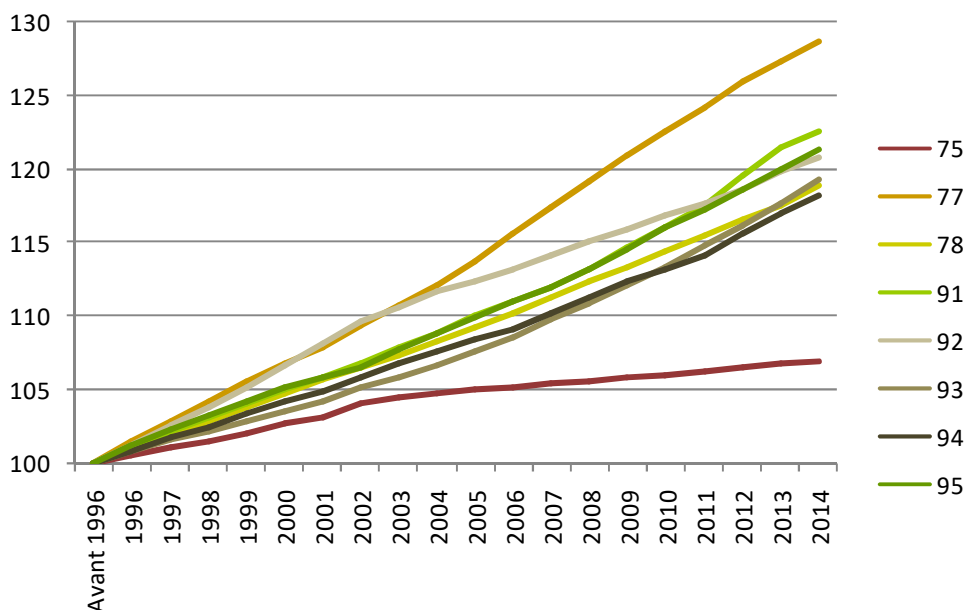
Département	Nombre de logements						
	Parc total 2015	Dont construit en		Moyenne annuelle			
		1996-2014	% du parc	1996-2014	1996-2002	2003-2014	Evol 2/1*
75	1 394 188	90 121	6,4 %	4 743	7 569	3 095	- 59 %
92	800 402	137 526	17,2 %	7 238	9 077	6 166	- 32 %
93	679 698	110 144	16,2 %	5 797	4 153	6 756	+ 63 %
94	637 441	98 175	17,6 %	5 167	4 518	5 546	+ 23 %
<i>Petite couronne</i>	<i>2 117 541</i>	<i>345 845</i>	<i>16,3 %</i>	<i>18 202</i>	<i>17 747</i>	<i>18 468</i>	<i>+ 4 %</i>
77	607 276	135 164	22,3 %	7 114	6 289	7 595	+ 21 %
78	633 680	100 376	15,8 %	5 283	4 962	5 470	+ 10 %
91	558 410	102 983	18,4 %	5 420	4 412	6 008	+ 36 %
95	504 797	88 743	17,6 %	4 671	3 900	5 120	+ 31 %
<i>Grande couronne</i>	<i>2 304 163</i>	<i>427 266</i>	<i>18,5 %</i>	<i>22 488</i>	<i>19 564</i>	<i>24 193</i>	<i>+ 24 %</i>
Total région	5 815 892	863 232	14,8 %	45 433	44 880	45 756	+ 2 %

\* 1 = 1996-2002, 2 = 2003-2014

Pour faciliter les comparaisons entre périodes, la production a été ramenée dans le tableau ci-dessus à une moyenne annuelle sur chaque période.

Deux périodes ont été distinguées : 1996-2002 et 2003-2014 car on constate une inflexion notable de la production dès 2003 à Paris et dans les Hauts-de-Seine.

Parc de logement par département et par année (base 100 = parc d'avant 1996)



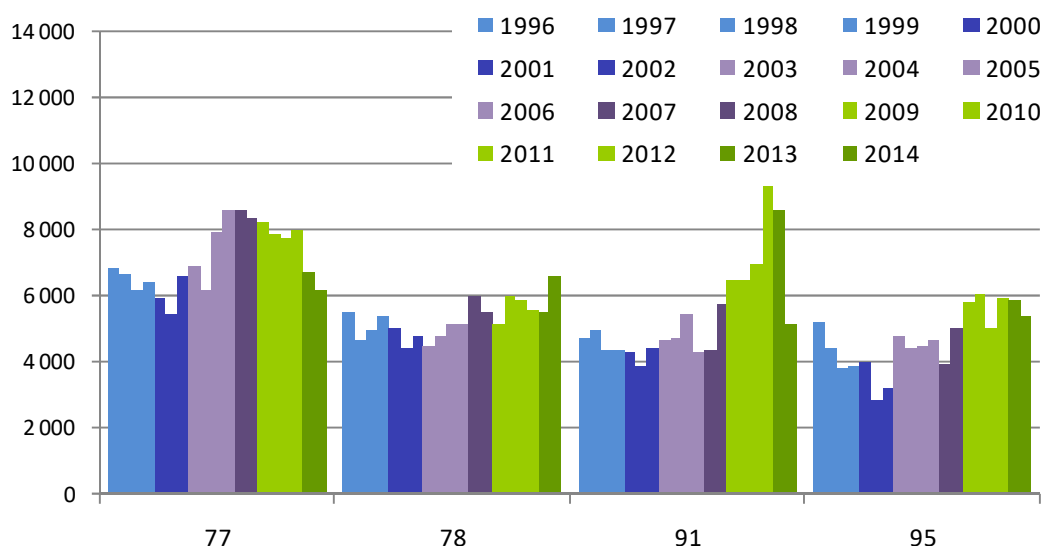
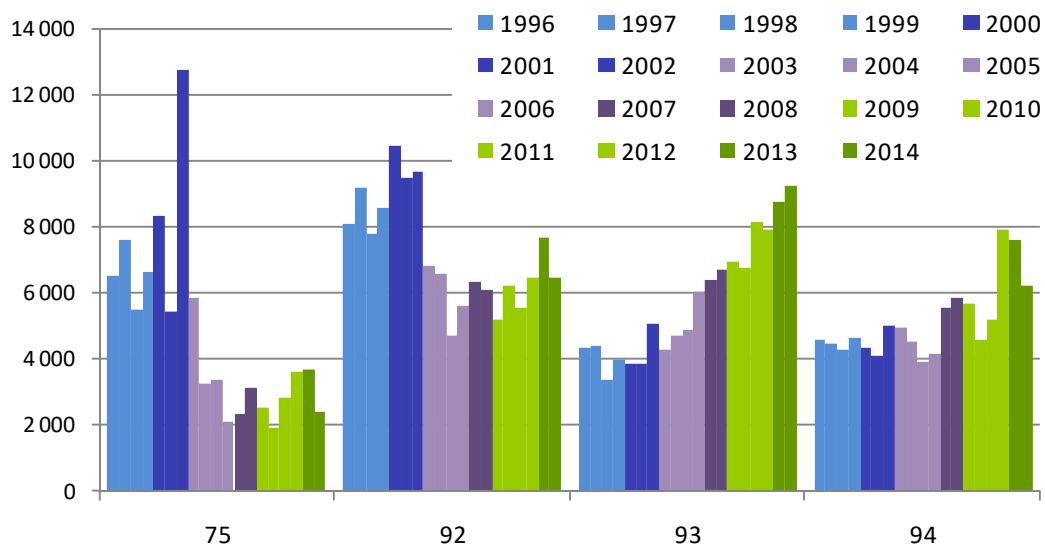
Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

Au cours des 19 dernières années la construction neuve s'est sensiblement déplacée :

- Elle s'est effondrée à Paris à partir de 2003, avec un rythme de croissance divisé par plus de deux,
- Les trois départements de petite couronne ont produit un nombre proche de logements (5 500-6 500 par département) sur les années 2003-2014, avec un reflux de la construction dans les Hauts-de-Seine et un développement de celle de Seine-Saint-Denis,
- En grande couronne, la production de Seine-et-Marne dépasse depuis 2003 largement celle des autres départements (7 600 contre 5 000-6 000).

La construction neuve est ainsi mieux répartie sur l'ensemble de la région, à l'exception de Paris, depuis 2003 que sur le début de la période d'étude : 1996-2002.

**Répartition de la construction neuve par département selon l'année de construction**  
(nombre de logements)

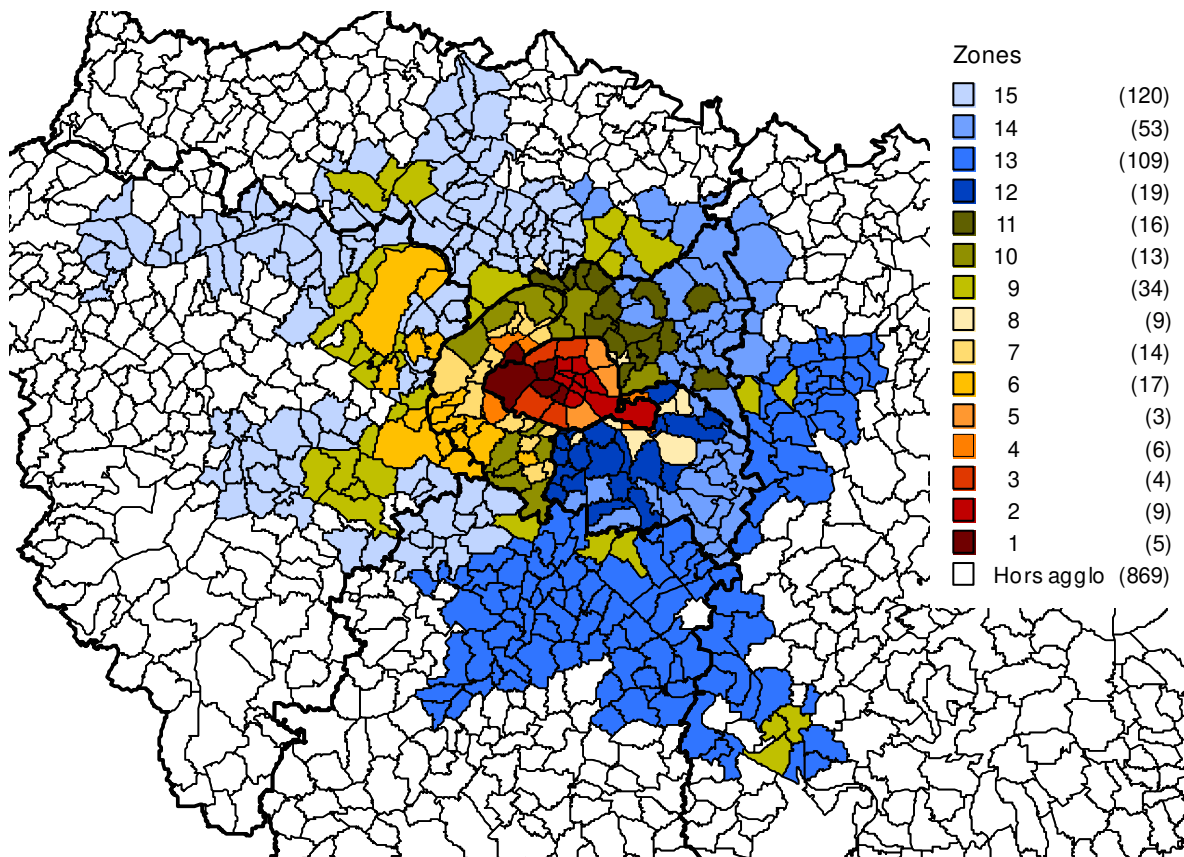


Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

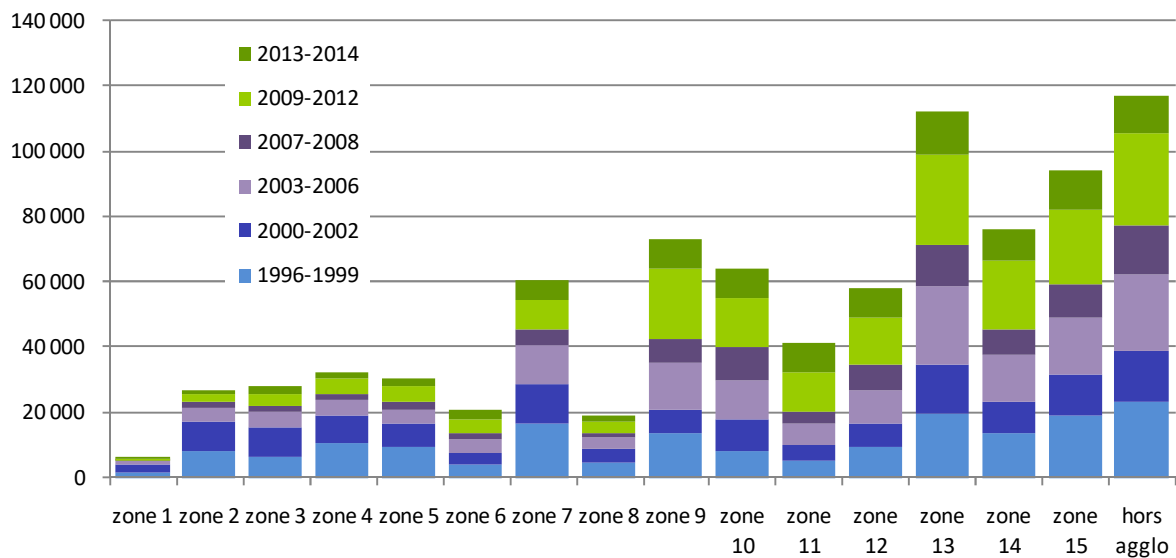
*Lecture des graphiques* : les dispositifs successifs d'aide à l'investissement locatif sont visualisés par une même couleur pour toutes les années de leur application. Ainsi le vert clair du dispositif Scellier s'applique aux années 2009 à 2012.

NB : 2002 étant l'année d'ajustement de la DGFIP quand l'année n'est pas connue, les valeurs 2002 élevées de certains départements, dont Paris, sont à interpréter avec prudence.

Pour détecter un éventuel effet de la localisation sur la construction neuve, une répartition en 15 zones, présentée sur la carte ci-dessous, a été retenue dans l'agglomération.



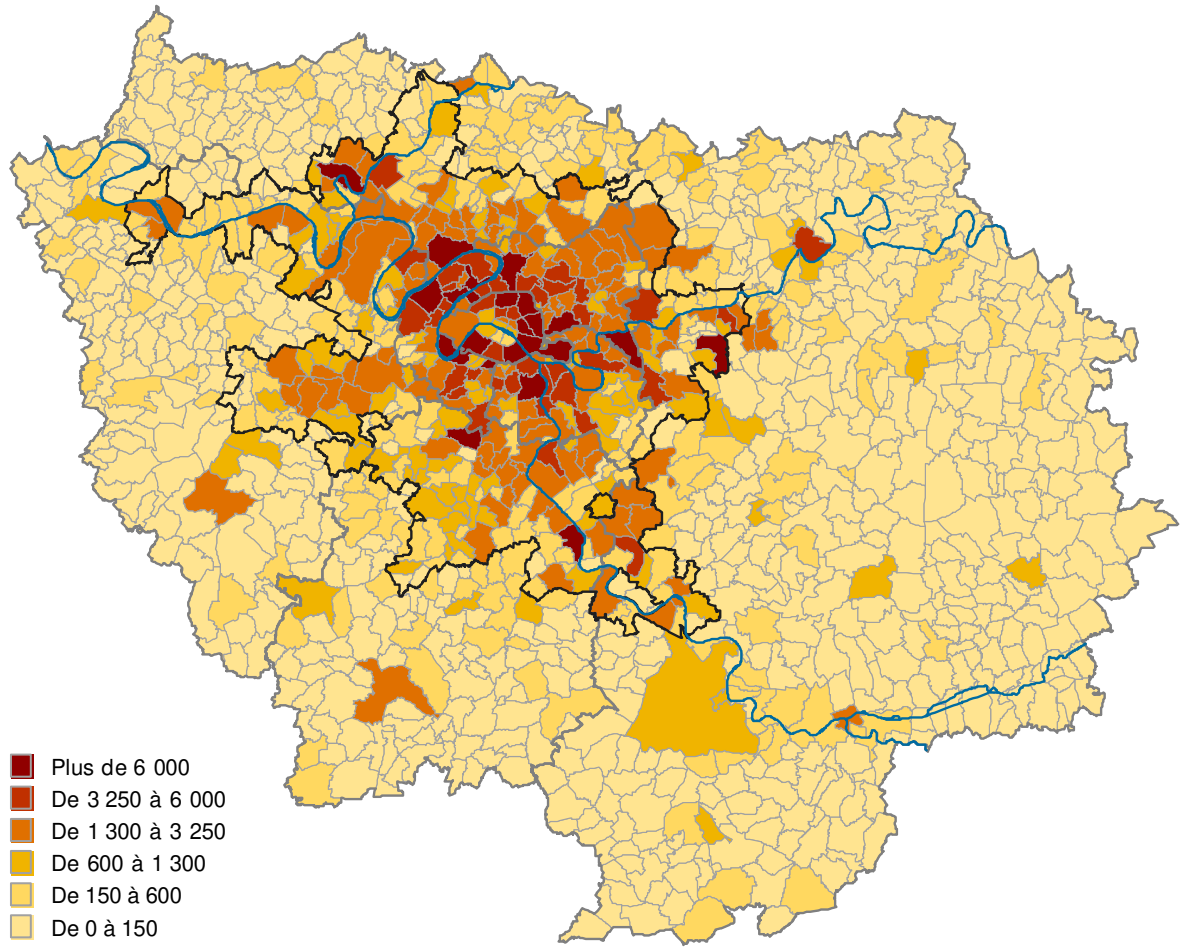
Nombre de logements selon les différentes périodes de construction par zone



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

La construction neuve des deux dernières périodes a principalement bénéficié aux zones 9 à 15 (zones vertes et bleues de la carte) et à la partie hors agglomération.

Nombre de logements construits par commune d'Ile-de-France de 1996 à 2014



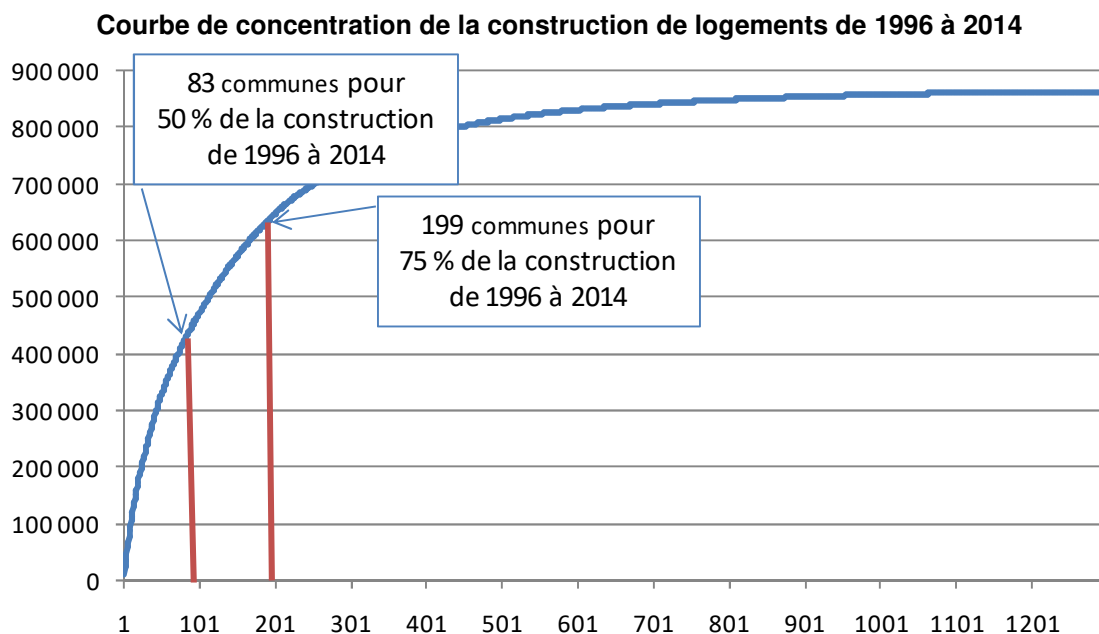
Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

### I.1.3. Une construction neuve toujours très concentrée

#### **La moitié des logements construits dans seulement 83 communes sur les 1300 de la région**

La construction de logements de la période 1996-2014 a été fortement concentrée puisque 83 communes ou arrondissements parisiens ont accueilli 50 % de ces logements pour un parc représentant 48,6 % du parc de la région début 2015.

A l'opposé, 923 communes se sont réparties 10 % des logements neufs, ces communes représentant 9,6 % du parc de la région.



Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

Cette situation est stable par rapport à l'étude précédente basée sur Filocom 2011.

Le tableau de la page suivante montre que le positionnement des communes a évolué dans le temps, même si globalement les communes les plus bâties restent les mêmes.

Au sein de ce classement on peut distinguer deux profils :

- les communes dont la construction neuve, très élevée en début de période d'étude s'est ralentie au fil du temps, en particulier Courbevoie, Levallois-Perret, Montrouge, Bussy-Saint-Georges, les 11<sup>e</sup>, 12<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> arrondissements de Paris ;
- les communes ayant connu l'évolution inverse : Issy-les-Moulineaux, Nanterre, Saint-Denis, Montreuil, Boulogne-Billancourt, Argenteuil, Cergy, Massy, Corbeil-Essonnes, Vitry-sur-Seine.

Il faut noter ici que malgré l'effondrement de la construction neuve à Paris en fin de période, certains arrondissements sont restés très bâtisseurs, grâce en particulier aux constructions réalisées dans le parc social.

**Communes et arrondissements ayant construit plus de 6 000 logements de 1996 à 2014**

Département - Commune ou arrondissement	Classement précédent		Logements construits de 1996 à 2014		Parc de logements	
	2011	2009	Nombre	Part cumulée*	Nombre	Part cumulée*
1 - 92 - Issy-les-Moulineaux	4	4	12 454	1,4 %	36 472	0,6 %
2 - 75 - Paris 19 <sup>ème</sup>	2	2	12 420	2,9 %	97497	2,3%
3 - 93 - Saint Denis	5	7	11 515	4,2 %	49 686	3,2 %
4 - 75 - Paris 15 <sup>ème</sup>	3	3	11 406	5,5 %	150 594	5,7 %
5 - 92 - Courbevoie	1	1	11 285	6,8 %	46 625	6,5 %
6 - 92 - Nanterre	8	9	9 861	8,0 %	41 469	7,3 %
7 - 92 - Boulogne-Billancourt	9	14	9 850	9,1 %	67 049	8,4 %
8 - 75 - Paris 20 <sup>ème</sup>	6	5	9 185	10,2 %	108 847	10,3 %
9 - 75 - Paris 13 <sup>ème</sup>	10	11	8 789	11,2 %	105 107	12,1 %
10 - 95 - Cergy	15	nc	8 504	12,2%	28 184	12,6 %
11 - 77 - Bussy St Georges	7	6	8 481	13,2 %	11 195	12,8 %
12 - 93 - Montreuil	16	nc	8 455	14,2 %	51 559	13,7 %
13 - 75 - Paris 18 <sup>ème</sup>	12	12	7 733	15,0 %	123 446	15,8 %
14 - 95 - Argenteuil	21	nc	7 643	15,9 %	46 687	16,6 %
15 - 94 - Vitry sur Seine	nc	nc	7 379	16,8 %	39 476	17,3 %
16 - 92 - Levallois-Perret	11	8	7 204	17,6 %	35 878	17,9 %
17 - 91 - Massy	nc	nc	6 838	18,4 %	22 960	18,3 %
18 - 91 - Corbeil-Essonnes	nc	nc	6 832	19,2 %	23 630	18,7 %
19 - 92 – Asnières-sur-Seine	13	16	6 795	20,0 %	43 319	19,4 %
20 - 93 - Noisy-le-Grand	19	nc	6 721	20,8 %	29 236	19,9 %
21 - 75 - Paris 11 <sup>ème</sup>	14	10	6 717	21,5 %	102 423	21,7 %
22 - 75 - Paris 12 <sup>ème</sup>	18	15	6 354	22,3 %	87 529	23,2 %
23 - 92 - Montrouge	17	13	6 103	23,0 %	27 246	23,7 %
...						
Total de la région			863 461	100,0 %	5 815 892	100,0 %

\* du parc correspondant de la région

nc = non classé

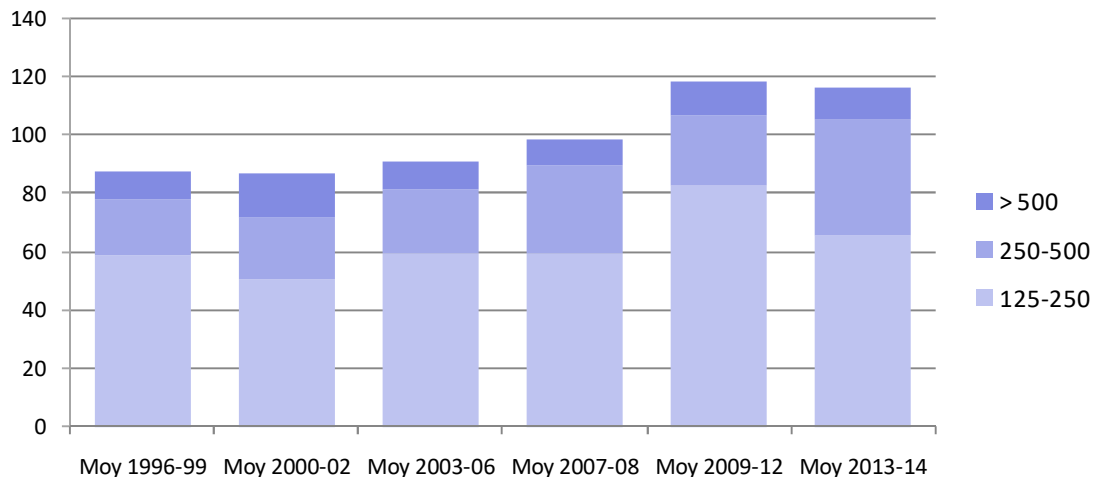
Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »



### Une concentration de la construction qui tend à diminuer mais reste très marquée

Quelle que soit la période étudiée (et donc le dispositif fiscal associé), la construction neuve reste concentrée dans un petit nombre de communes.

#### Nombre de communes ayant construit en moyenne au moins 125 logements annuellement



Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

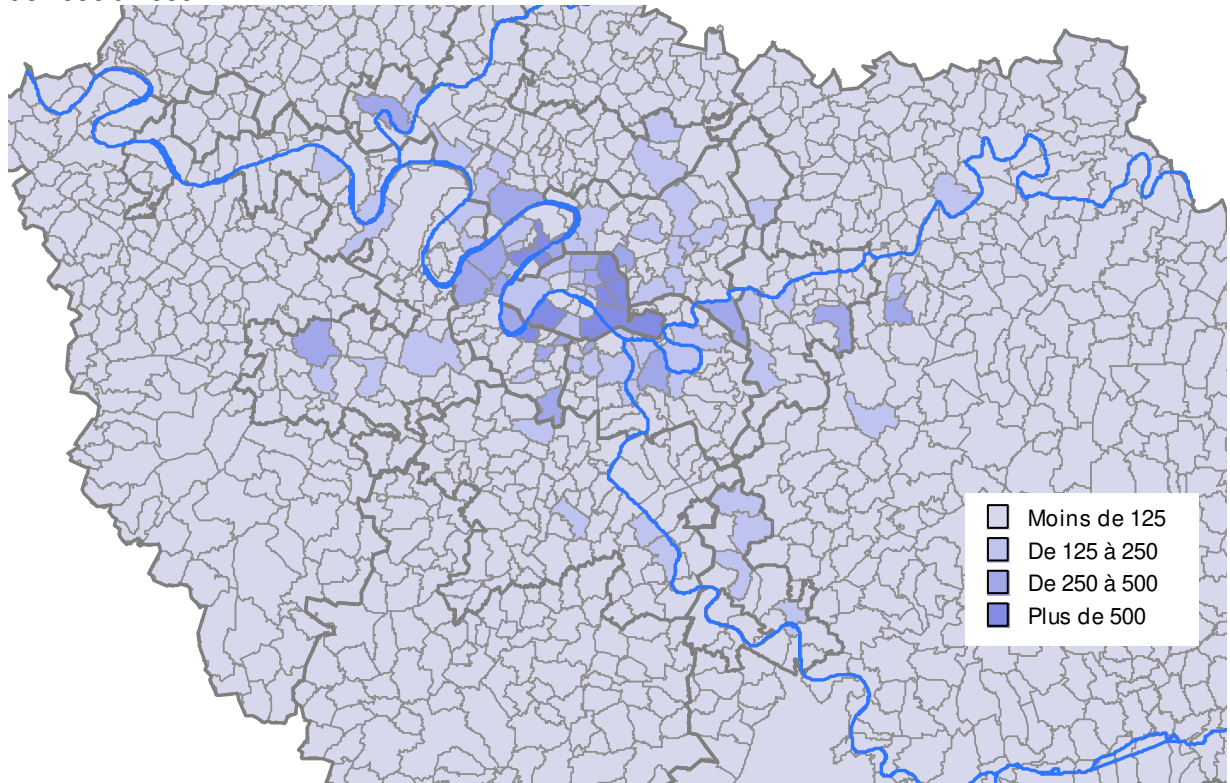
Le graphique ci-dessus montre le nombre de communes qui, pour chaque période de construction, ont produit au moins 125 logements annuellement. Une commune est comptabilisée uniquement pour la (les) période(s) où elle atteint 125 unités construites.

Il apparaît que les deux dernières périodes ont vu une augmentation de l'ordre de 20-25 % de communes concernées par rapport aux quatre périodes précédentes. Ce constat va de pair avec l'augmentation moyenne annuelle de logements neufs dans la région : entre 40 000 et 46 000 jusqu'en 2008 puis 48 500 de 2009 à 2012 et 51 000 en 2013 et 2014.

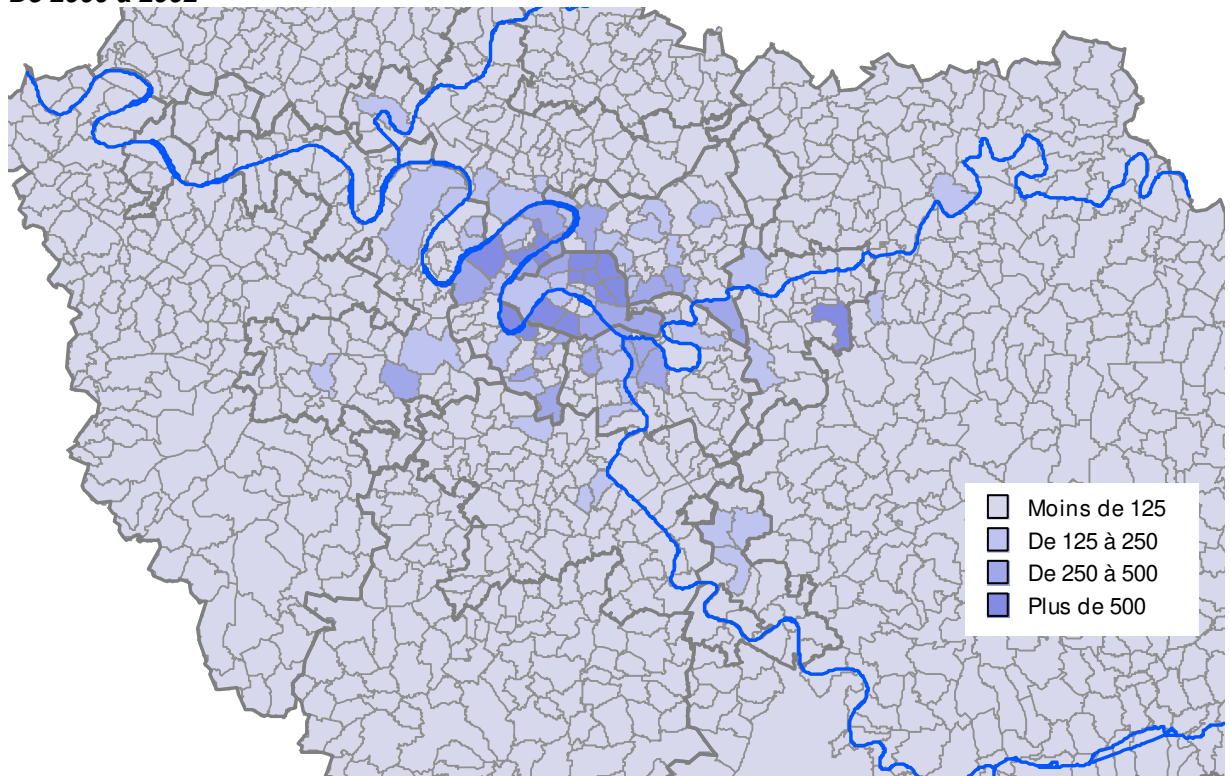
Les cartes des pages suivantes illustrent un certain étalement des zones de construction intense (plus de 125 logements annuels par commune) entre les deux premières périodes (1996-1999 et 2000-2002) et les plus récentes. Sont particulièrement concernées des communes de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne.

**Nombre annuel moyen de logements construits par commune d'Ile-de-France**

**de 1996 à 1999**

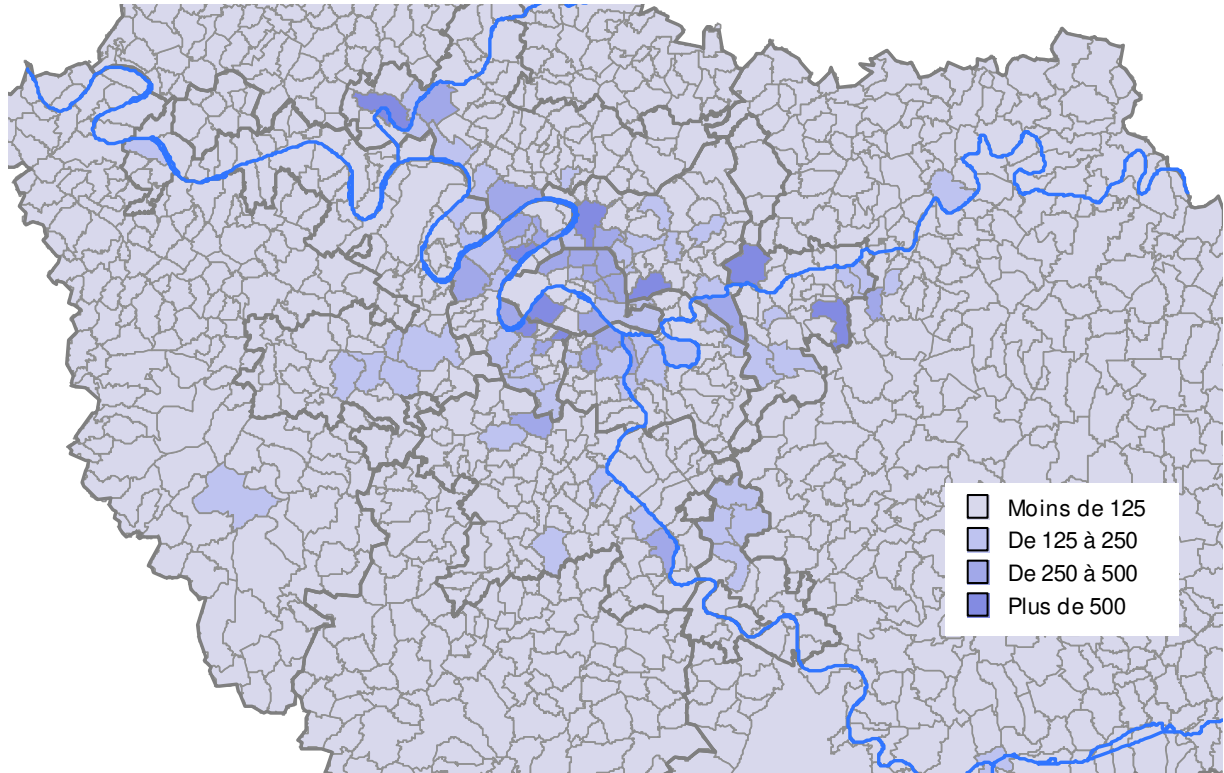


**De 2000 à 2002**

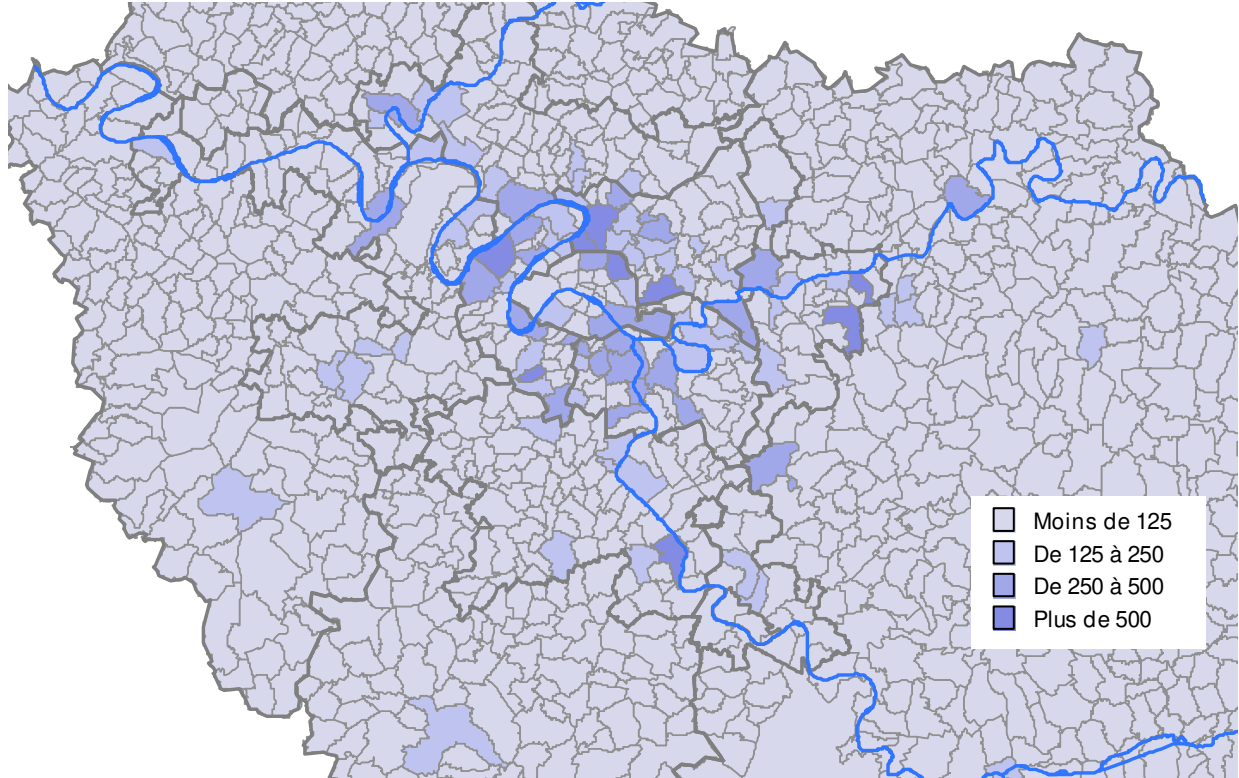


Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

de 2003 à 2006

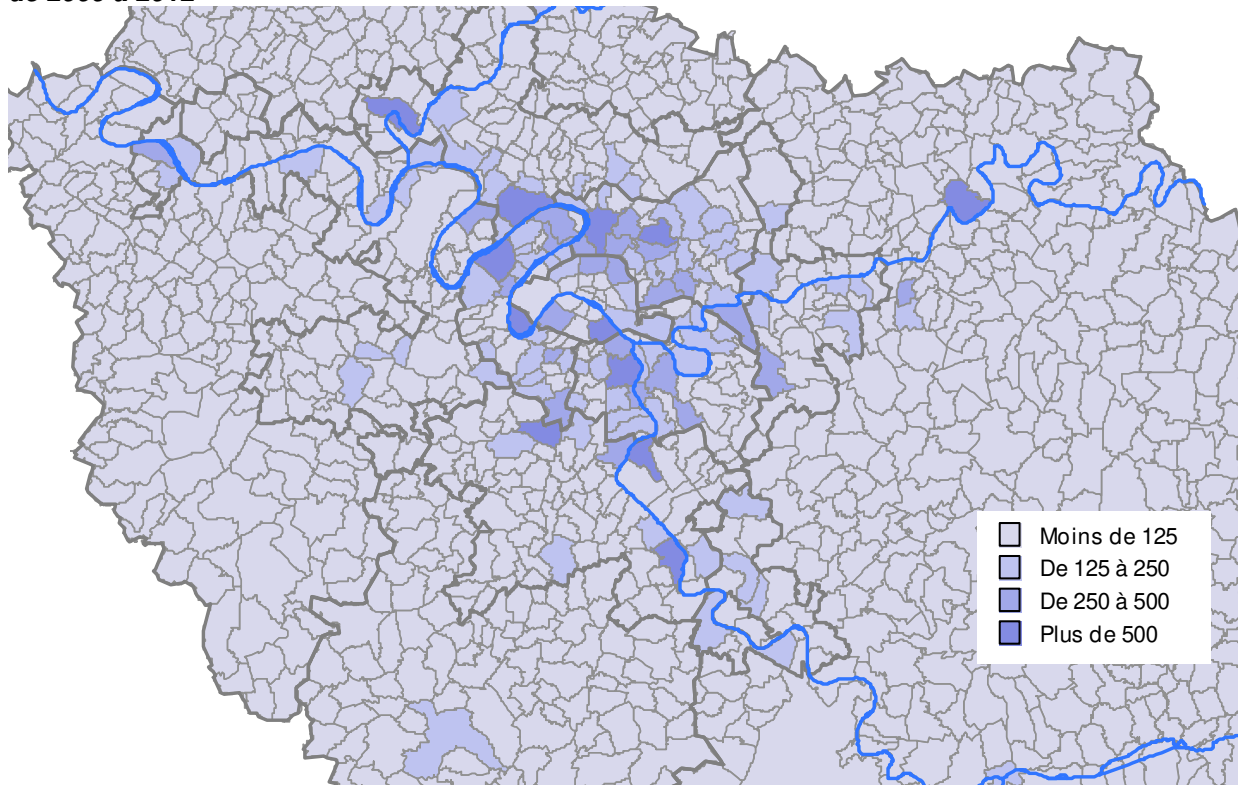


en 2007 et 2008

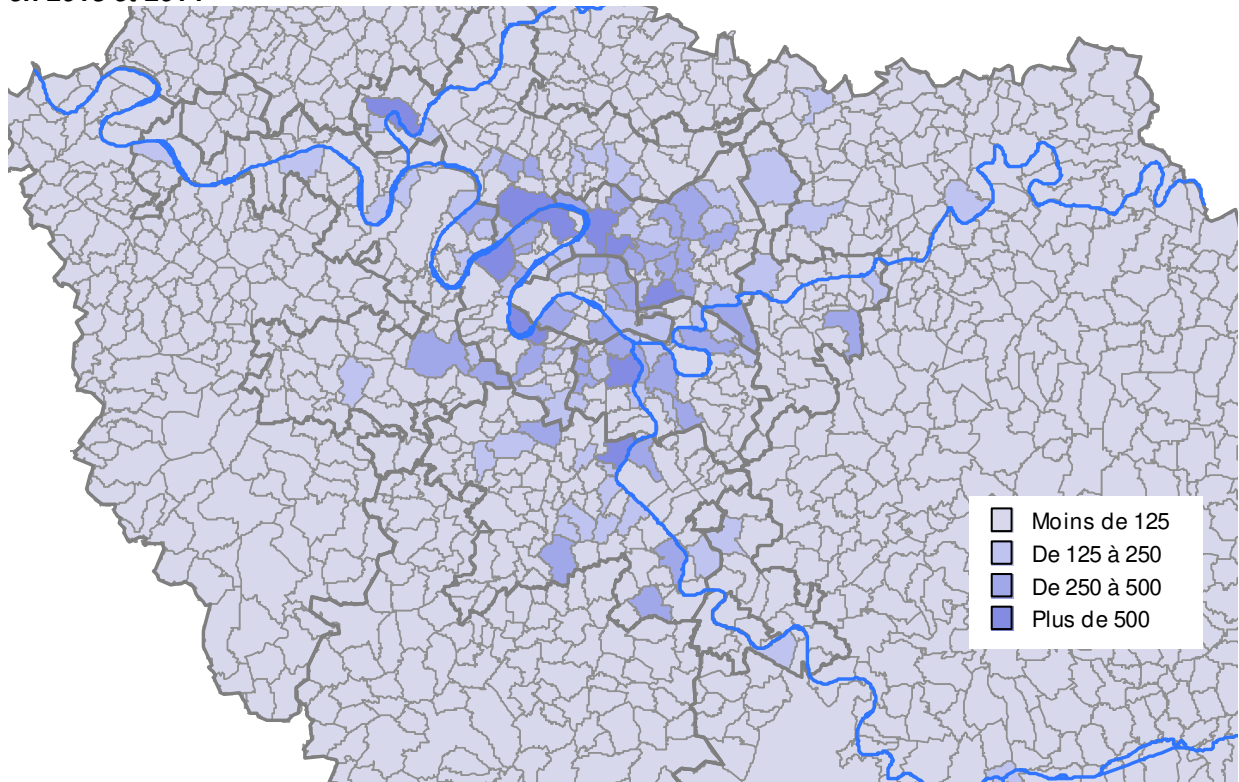


Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

de 2009 à 2012



en 2013 et 2014



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »



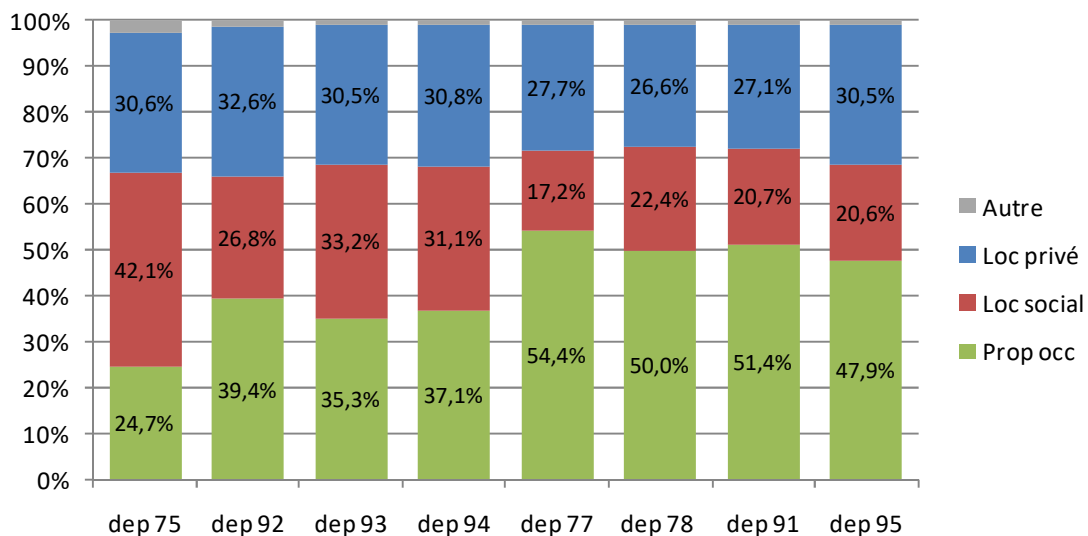
## I.2. L'investissement locatif privé depuis 1996

### I.2.1. Une part de plus en plus importante de logements locatifs

Début 2015 les logements construits entre 1996 et 2014 bénéficient en premier lieu à la propriété occupante pour 43 % d'entre eux puis au secteur locatif privé (30 %) et enfin au secteur social (26 %). Ces parts étaient respectivement de 46 %, 30 % et 22 % dans la précédente étude, et de 47 %, 29 % et 23 % dans celle d'avant.

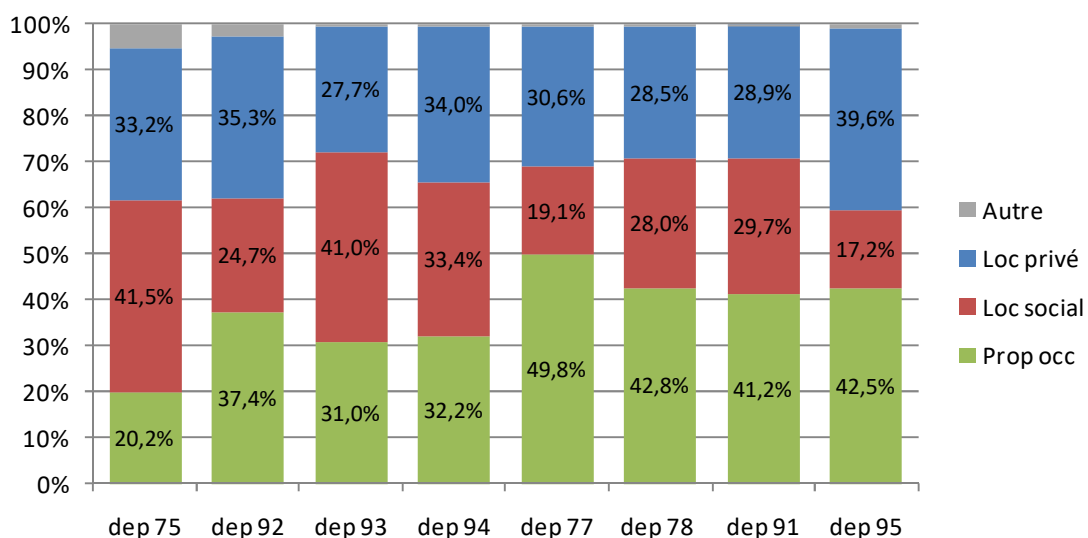
La part de la propriété occupante s'est ainsi réduite au fil du temps au profit de la location.

Répartition début 2015 par département et statut des logements construits de 1996 à 2014



Sur la dernière période (2013-2014), la propriété occupante a ainsi été ramenée à 38 % et les logements locatifs privés représentent 32 % des constructions. La part de ces derniers est très supérieure aux valeurs de la période 1996-2014 dans le Val d'Oise.

Répartition début 2015 par département et statut des logements construits en 2013 et 2014

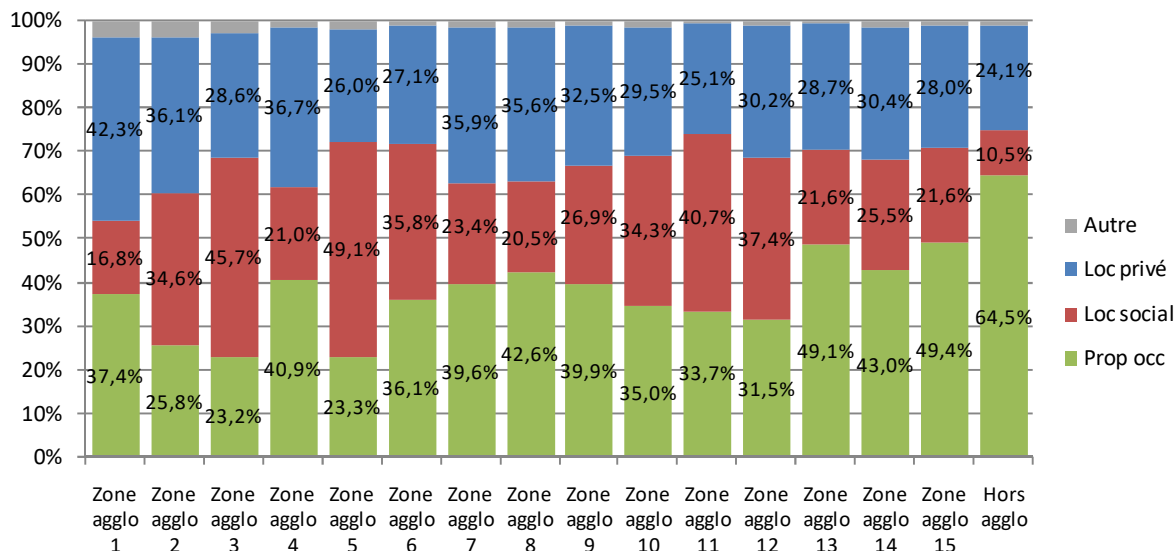


Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

La répartition par zone (cf carte des zones page 9) fait apparaître que le parc locatif privé est plus uniformément réparti sur l'ensemble de la région que les deux autres statuts d'occupation. Ainsi sa part varie de 24 % hors agglomération à 42 % dans la zone la plus chère de la région (arrondissements parisiens 6, 7, 8 et 16 et Neuilly-sur-Seine).

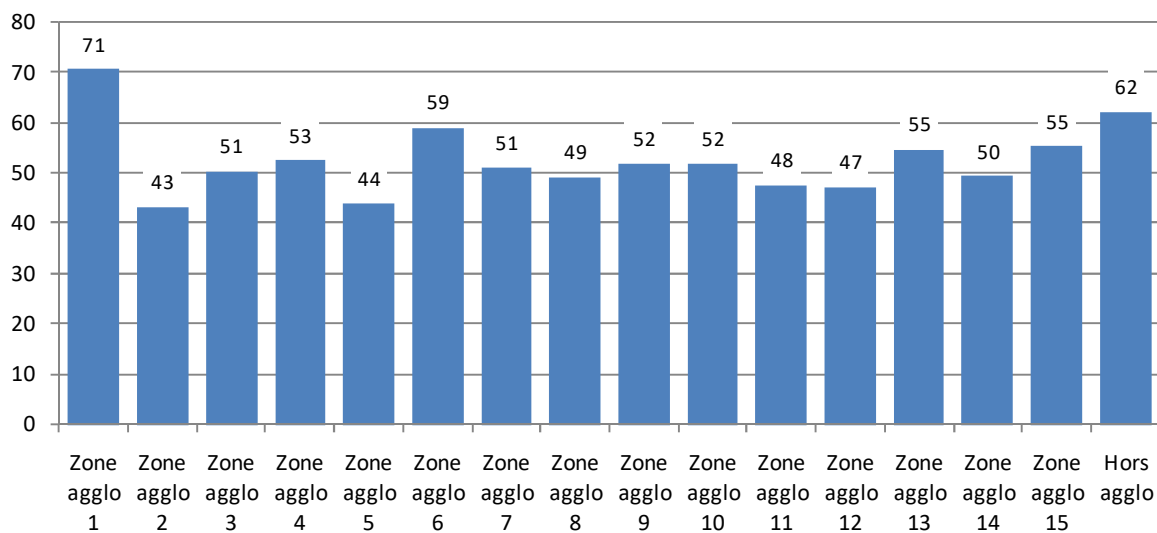
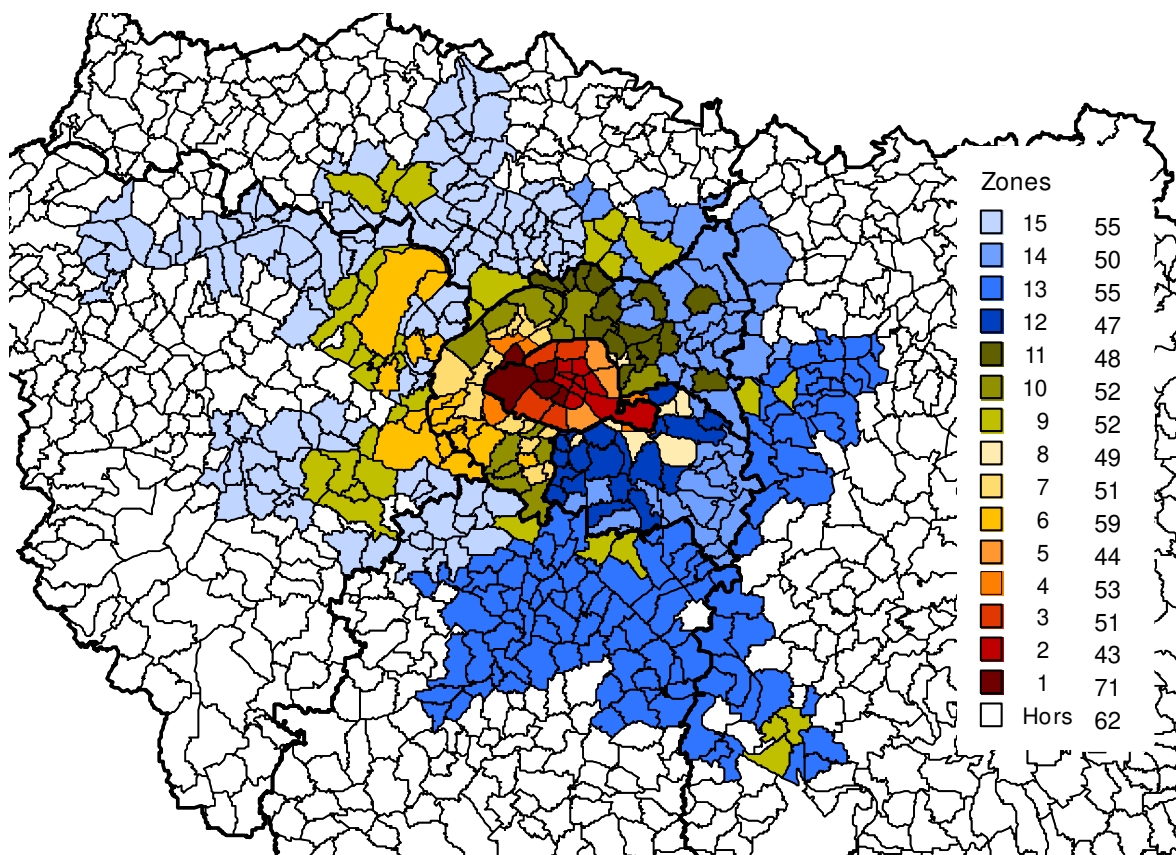
A titre de comparaison, le parc social est beaucoup plus inégalement localisé : de 11 % hors agglomération à plus de 40 % dans les trois zones 3, 5 et 11 (arrondissements parisiens périphériques sauf le 16<sup>e</sup> et une partie des communes de Seine-Saint-Denis). De même la part de la propriété occupante varie de 23 à 65 %.

Répartition début 2015 des logements construits de 1996 à 2014 par zone



La surface moyenne des logements locatifs privés varie selon les zones. La zone 1, la plus chère, est aussi celle offrant les plus grands logements, souvent de type haussmannien. Le contraste est important avec les autres zones de Paris (zones 2, 3 et 5) et les zones 8, 11, 12 et 14, très majoritairement constituées de communes des départements 93 et 94.

Surface moyenne en m<sup>2</sup> dans le parc locatif privé par zone début 2015



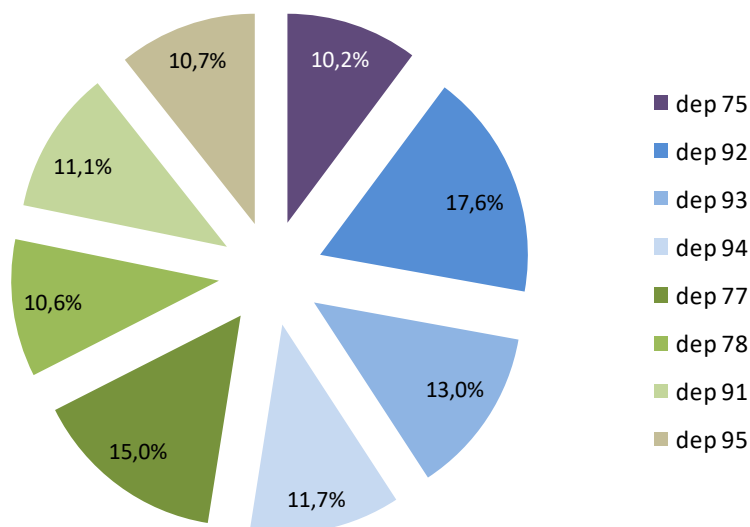
Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

Début 2015, on dénombre dans la région 226 311 logements locatifs privés construits entre 1996 et 2014 : 23 177 à Paris, 83 243 en petite couronne et 119 891 en grande couronne.

*NB : ces chiffres ne comptabilisent que les logements encore locatifs début 2015. Comme on le verra plus tard, un certain nombre de logements locatifs privés lors de leur construction ont changé de statut ensuite.*

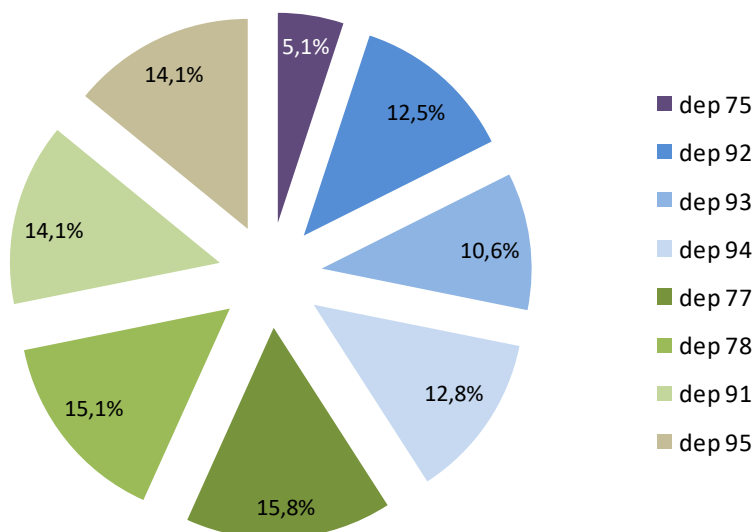
Deux départements, les Hauts-de-Seine et la Seine-et-Marne, ont fortement contribué à l'offre nouvelle avec respectivement 18 % et 15 % du total, puis vient la Seine-Saint-Denis avec 13 %, les cinq autres départements apportant de 10 à 12 %.

**Part de chaque département dans l'offre locative privée construite entre 1996 et 2014**



La situation est très différente sur la période la plus récente (2013-2014) avec un déplacement de la construction neuve vers la grande couronne qui représente désormais près de six nouveaux logements locatifs privés sur dix.

**Part de chaque département dans l'offre locative privée construite en 2013 et 2014**



Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »



**66 communes sont à l'origine de la moitié de l'offre locative privée nouvelle**

Plus encore que la construction neuve totale, celle destinée au locatif privé est très concentrée puisque seulement 66 communes ont produit la moitié de l'offre nouvelle entre 1996 et 2014 contre 83 pour l'ensemble de la construction de la période. Pour mémoire la précédente étude faisait état de 59 communes sur la période 1996-2010.

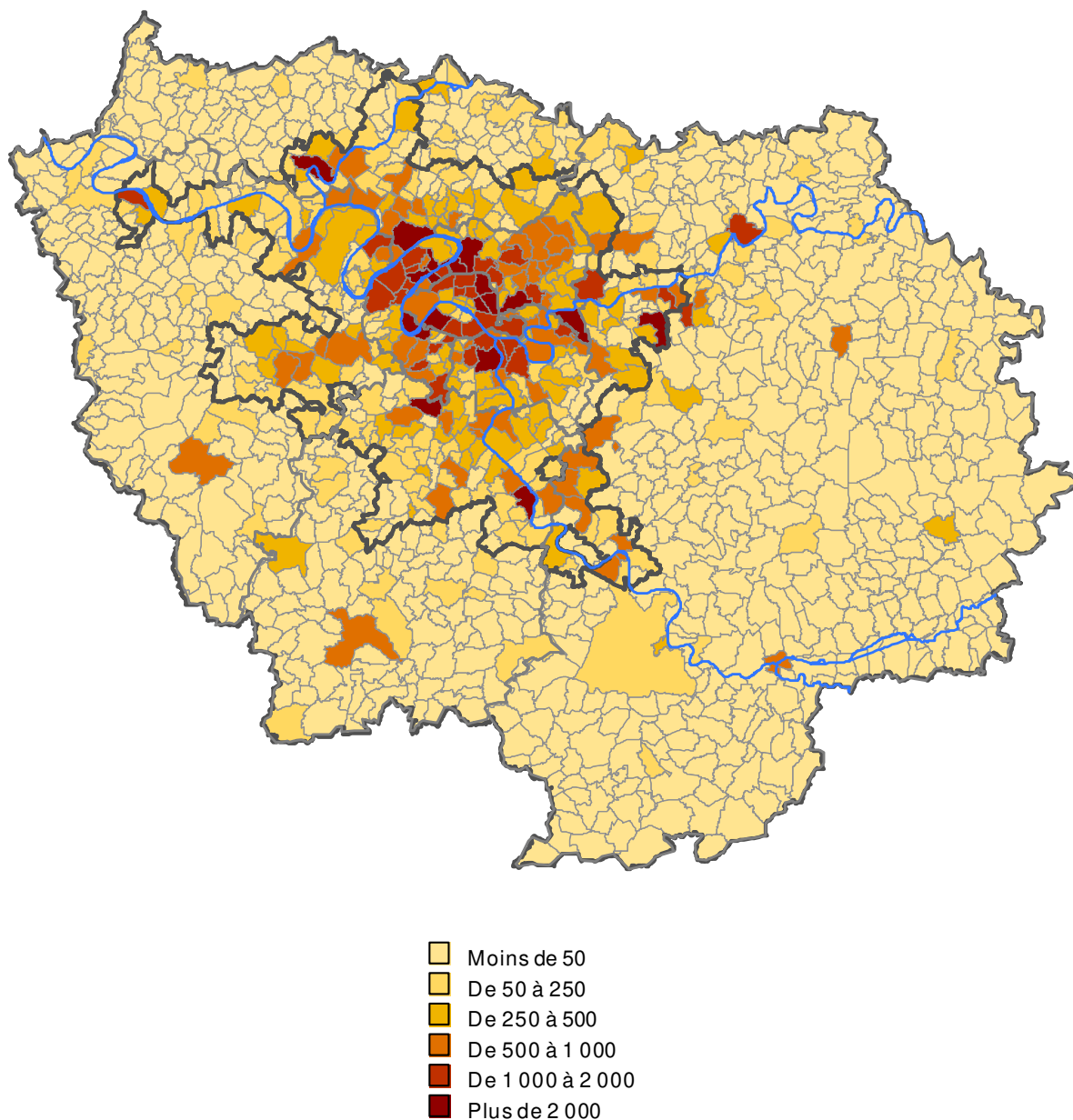
**Communes où l'offre neuve de logements locatifs privés est supérieure à 2 000 unités**

Classement/Département	Classement précédent	Logements locatifs privés construits de 1996 à 2014		Parc locatif privé	
		Nombre	Part cumulée*	Nombre	Part neuf/total
1/ 92 - Issy-les-Moulineaux (7)	1	4 525	2,0 %	10 589	42,7 %
2/ 92 - Courbevoie (4)	2	3 660	3,6 %	13 572	27,0 %
3/ 93 - Saint Denis (10)	9	3 244	5,1 %	11 768	27,6 %
4/ 95 - Cergy (9)	8	3 236	6,5 %	6 861	47,2 %
5/ 75 - Paris 19 <sup>ème</sup> (5)	4	3 190	7,9 %	26 993	11,8 %
6/ 92 - Boulogne-Billancourt (4)	5	3 173	9,3 %	22 130	14,3 %
7/ 75 - Paris 15 <sup>ème</sup> (2)	3	3 053	10,6 %	55 139	5,5 %
8/ 77 - Bussy Saint Georges (13)	6	2 769	11,9 %	3 226	85,8 %
9/ 91 - Massy (9)	nc	2 470	13,0 %	4 618	53,5 %
10/ 93 - Montreuil (10)	nc	2 415	14,0 %	12 812	18,8 %
11/ 92 - Asnières (7)	10	2 404	15,1 %	13 230	18,2 %
12/ 91 - Corbeil-Essonnes (13)	nc	2 259	16,1 %	6 119	36,9 %
13/ 93 - Noisy le Grand (14)	nc	2 253	17,1 %	6 326	35,6 %
14/ 95 - Argenteuil (9)	nc	2 251	18,1 %	8 528	26,4 %
15/ 92 - Levallois-Perret (4)	7	2 231	19,1 %	11 965	18,6 %
16/ 93 - Saint-Ouen (10)	nc	2 193	20,0 %	7 653	28,7 %
17/ 75 - Paris 11 <sup>ème</sup> (2)	11	2 176	21,0 %	40 674	5,3 %
18/ 94 - Vitry sur Seine (12)	nc	2 131	21,9 %	8 451	25,2 %
19/ 75 - Paris 20 <sup>ème</sup> (5)	nc	2 079	22,8 %	32 270	6,4 %
...					
Total de la région		226 311	100,0%	1 339 220	16,9%

\* du parc correspondant de la région (dernière ligne du tableau)

nc =non classé

Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

**Nombre de logements locatifs privés construits par commune d'Ile-de-France de 1996 à 2014**

Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

Les communes hors agglomération dont la participation à l'accroissement du parc locatif privé est importante sont peu nombreuses. On ne dénombre ainsi que 9 communes ayant construit au moins 500 logements sur la période dont 7 en Seine et Marne :

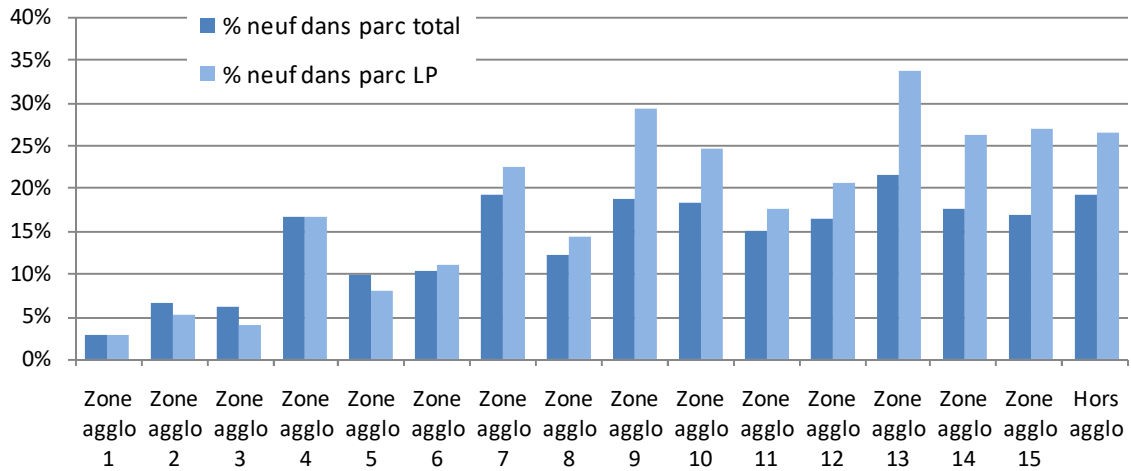
- de 1000 à 2000 logements – Meaux et Serris (77),
- de 500 à 1000 logements – Claye-Souilly, Brie-Comte-Robert, Coulommiers, Magny-le-Hongre, Montereau-Fault-Yonne (77), Rambouillet (78) et Etampes (91).

Cependant, alors que le nombre de logements construits est plus important dans les communes du centre de l'agglomération, en proportion du parc, l'accroissement est plus fort dans nombre de communes plus éloignées, pour l'ensemble du parc comme pour le seul parc locatif privé.

Ceci est illustré par le graphique ci-dessous où les zones les plus excentrées (zones 9, 13 et 15 notamment) enregistrent une part plus élevée de construction dans le parc locatif privé que dans l'ensemble du parc alors que les zones les plus centrales (et les plus chères – zones 1 à 5) sont dans la situation contraire.

Ces choix de localisations sont essentiellement le fait des promoteurs qui ne retiennent que des opérations rentables ou au minimum équilibrées, ce qui est rarement le cas dans les zones où le niveau des prix est très élevé, pour les proposer aux candidats investisseurs.

**Part de la construction neuve dans le locatif privé (LP) et dans le parc total de logements**

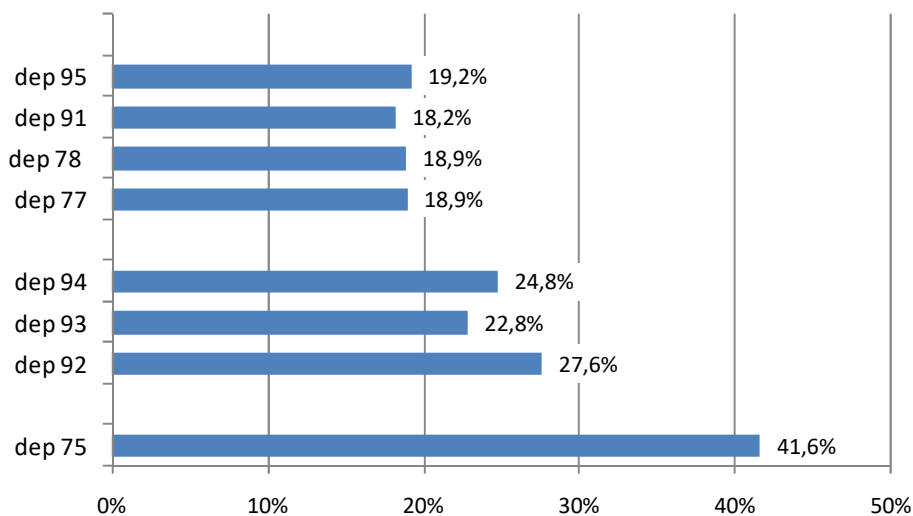


Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFîP »

**Rappel**

Le parc locatif privé, qui représente globalement 26 % des résidences principales voit sa part diminuer quand on s'éloigne du centre de la région. De près de 42 % des résidences principales dans la capitale, sa part descend à 18-19 % en grande couronne avec une situation intermédiaire en petite couronne (23 à 28 %).

**Part du parc locatif privé dans les résidences principales par département**



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFîP »

## I.2.2. Six logements sur dix potentiellement construits grâce à un dispositif fiscal

Selon la méthodologie mise au point par le Cerema 135 950 logements parmi les 226 311 nouveaux logements locatifs privés sont susceptibles d'avoir bénéficié d'une aide fiscale à l'investissement locatif, soit six sur dix (60,1 %).

Ce résultat est très proche de celui de la précédente étude qui faisait état de près de 62 % de logements construits avec une aide fiscale (105 111 logements parmi les 169 968 nouveaux logements locatifs).

### Rappel méthodologique

Filocom ne permet pas de connaître directement les logements locatifs bénéficiant d'un dispositif fiscal. La méthodologie du Cerema identifie de tels logements comme tous ceux qui sont locatifs pendant toute la période minimale de location pour bénéficier du dispositif, soit tous ceux qui ont ce statut dans les différents millésimes de Filocom disponibles.

Cette méthode surestime vraisemblablement légèrement la part de ces dispositifs, un logement pouvant avoir un autre statut entre deux millésimes et revenir au statut locatif privé ensuite.

De plus, pour les dispositifs les plus récents, la période minimale de location n'est pas complètement écoulée et les logements sont rattachés au dispositif s'ils ont été continûment locatifs (au sens Filocom comme expliqué ci-dessus) depuis leur livraison, concrétisée par leur apparition dans Filocom.

La part de l'investissement locatif défiscalisé au sein de la construction locative privée varie selon le dispositif.

L'interprétation du tableau suivant doit être faite en gardant à l'esprit la méthodologie utilisée qui majore le taux des dispositifs les plus récents, et les limites de la comparaison avec la précédente étude.

En effet il s'agit à chaque fois d'une photographie à une date donnée (1<sup>er</sup> janvier 2015 et 1<sup>er</sup> janvier 2011) et la mesure concerne les logements encore dans le dispositif à cette date. Les taux inférieurs constatés en 2015 pour chaque dispositif correspondent à la sortie de certains logements du statut locatif entre les deux dates. Une autre raison de ces écarts est la différence du nombre de logements vacants préalablement locatifs privés à ces dates.

### Part des constructions rattachables à un dispositif fiscal par dispositif début 2015

Dispositif	Construction 1996-2014	Dont rattachable à un dispositif fiscal - IL	% IL / ensemble construction locative privée	Rappel 2012 % IL / ensemble constr. locative
Périssol (1996-1999)	37 851	20 196	53,4 %	64 %
Besson (2000-2002)	30 129	11 950	39,7 %	47 %
Robien (2003-2006)	42 729	22 943	53,7 %	55 %
Borloo (2007-2008)	28 461	18 380	64,6 %	68 %
Scellier (2009-2012)	61 899	40 888	66,1 %	68 %
Duflot-Pinel (2013-2014)	25 242	21 593	85,5 %	Sans objet
Ensemble	226 311	135 950	60,1 %	61,8 %

Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

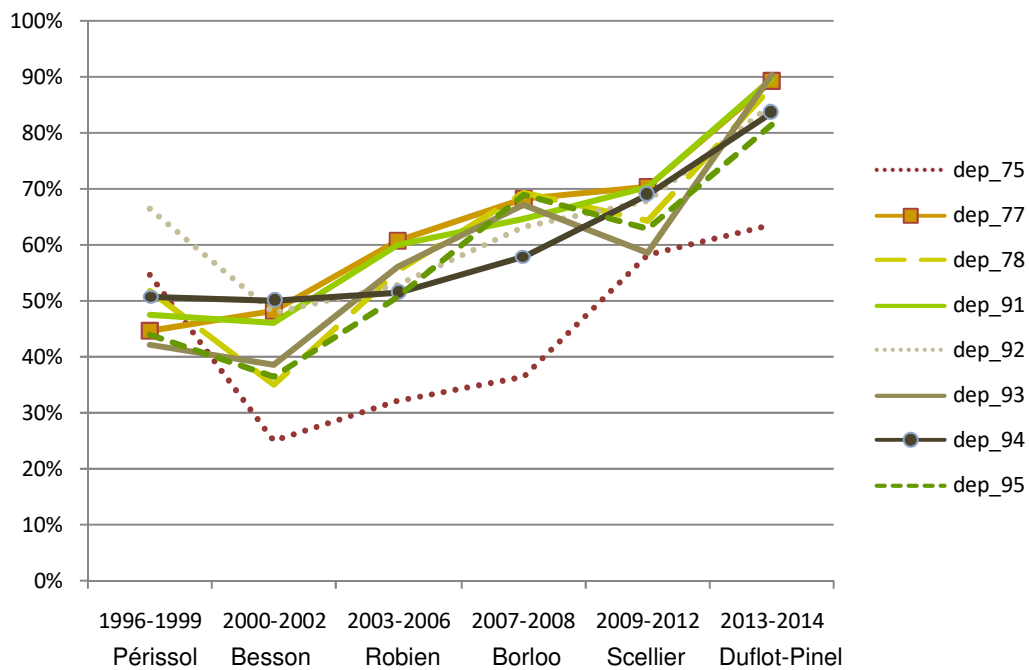
Les deux dispositifs les plus anciens ont subi une forte érosion en quatre ans. Elle est en revanche réduite pour les autres pour lesquels la période minimale de location est écoulée depuis peu (Robien).ou en cours.

Ces variations se retrouvent de façon assez similaire dans tous les départements sauf à Paris.

Le succès des dispositifs fiscaux dépend en effet à la fois de l'importance des avantages fiscaux accordés et de leurs conditions d'application : durée d'engagement, plafonds de loyer et de ressources des locataires.

C'est ainsi que, à l'exception des dispositifs Périissol et Scellier, dont les plafonds de loyer sont les plus élevés (Scellier) ou inexistant (Périissol), les autres dispositifs ont peu séduit les investisseurs à Paris, alors que dans les autres départements, les plafonds de loyer sont considérés comme moins contraignants au regard des loyers effectivement pratiqués localement.

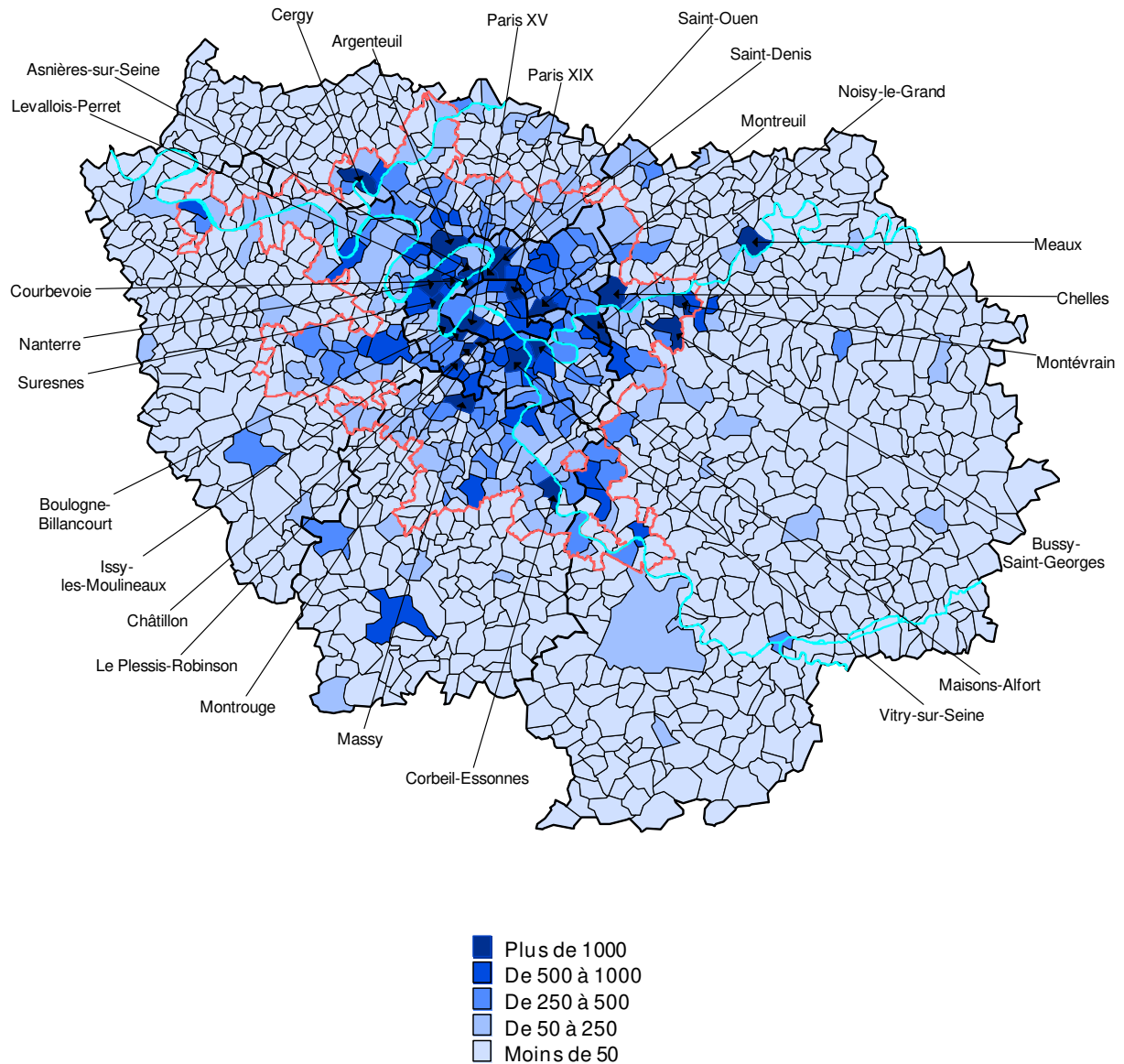
**Part des logements locatifs fiscalement aidés dans les logements locatifs selon le dispositif par département**



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

L'essentiel des contributions importantes à l'accroissement du parc locatif privé via un dispositif fiscal sur la période 1996-2014 se situe dans des communes de l'agglomération (ligne rouge).

**Nombre de logements locatifs privés aidés (logements IL) par commune de 1996 à 2014**



Le libellé de la commune est indiqué si plus de 1000 logements locatifs aidés sur la période

Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

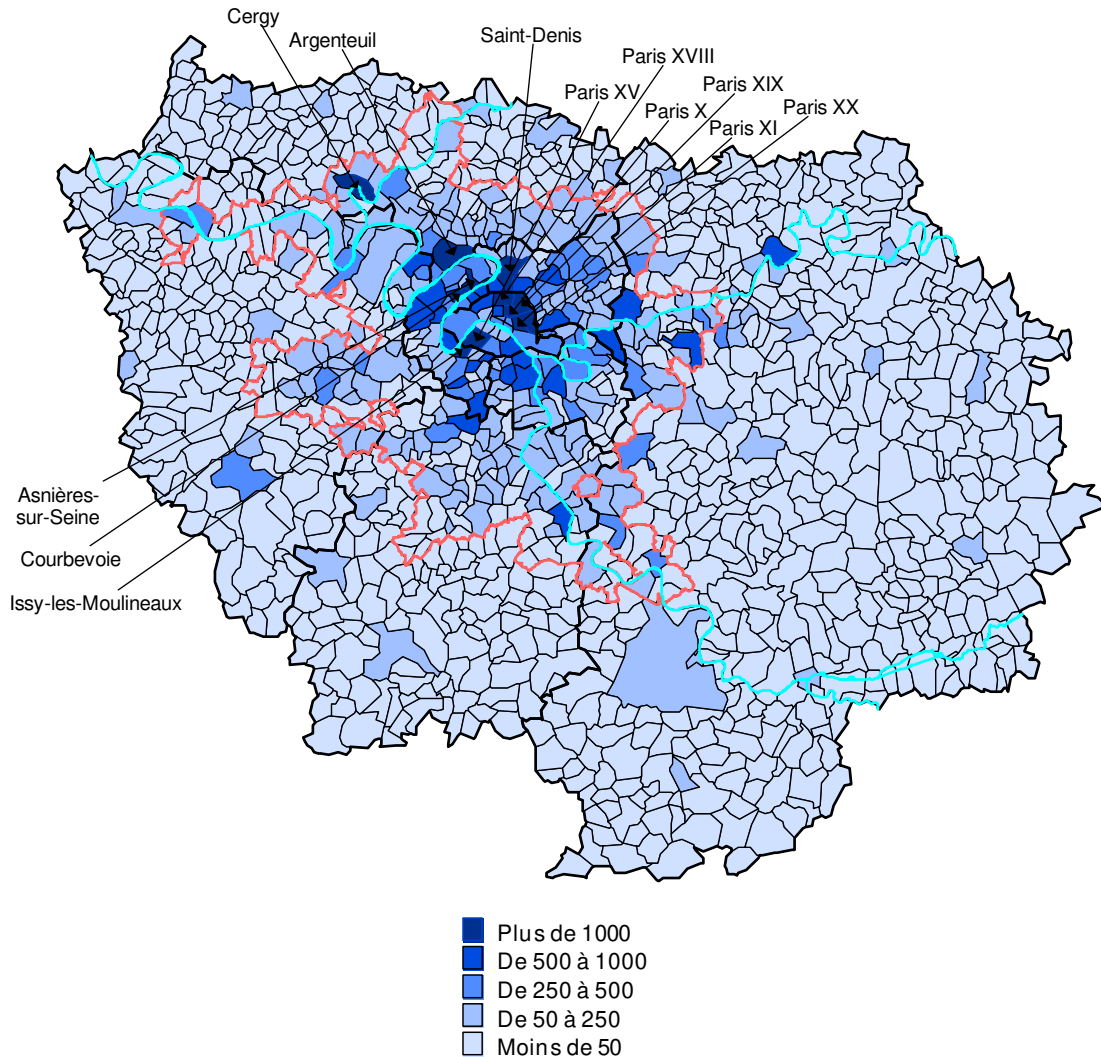
La construction neuve dans le parc locatif privé hors dispositif fiscal (cf. carte page suivante) est plus concentrée sur le centre de l'agglomération que celle liée à un dispositif.



La comparaison des deux cartes montre que dans de nombreuses communes les dispositifs fiscaux ont eu un effet très positif sur le volume de construction neuve locative privée, la part des logements IL dépassant celle des logements non aidés.

Une exception notable est Paris où, au contraire, plusieurs arrondissements du nord et de l'est (10<sup>e</sup>, 11<sup>e</sup>, 18<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>) ont contribué significativement à l'offre nouvelle sans recourir aux dispositifs fiscaux.

**Nombre de logements locatifs privés non aidés par commune de 1996 à 2014**



Le libellé de la commune est indiqué si plus de 1000 logements locatifs aidés sur la période

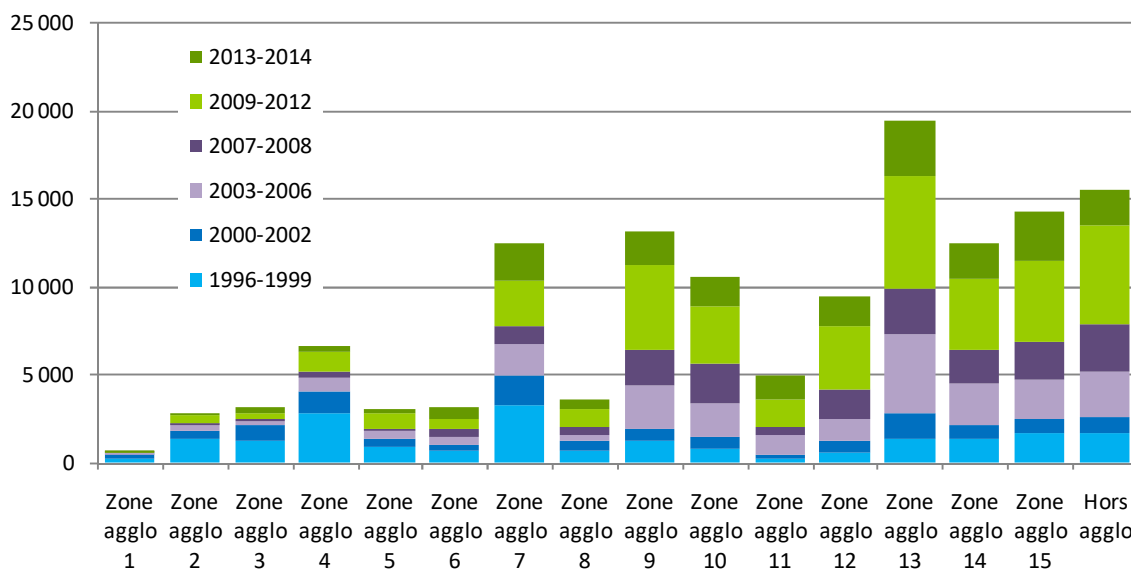
Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

La décision d'un bailleur de s'inscrire ou non dans un dispositif fiscal d'aide à l'investissement locatif résulte de plusieurs paramètres tenant à sa situation personnelle et aux conditions à respecter pour bénéficier du dispositif, dont quelques uns peuvent être énumérés ci-après :

- besoin de récupérer le logement avant la période minimale de location (enfant futur étudiant...),
- non imposition des revenus en France (expatrié, étranger...),
- loyer de marché très au dessus du plafond, l'adhésion au dispositif fiscal dégageant alors une rentabilité jugée insuffisante.

L'examen des investissements locatifs par zone (les 15 zones retenues pour l'étude) fait apparaître un déplacement des zones les plus denses et les plus chères de l'agglomération vers les zones plus éloignées, voire le hors agglomération, au fur et à mesure des dispositifs.

**Répartition du parc locatif privé IL par zone et dispositif fiscal début 2015**



Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

Comme déjà signalé ce sont essentiellement les promoteurs, en fonction du foncier disponible, qui dictent les choix de localisation des candidats investisseurs. Ainsi les promoteurs, cherchant à réaliser des opérations au minimum équilibrées, voire rentables, prennent en compte non seulement le coût du foncier et de la construction mais aussi les capacités financières des investisseurs et leur souhait d'une rentabilité correcte.

Les plafonds de loyer des différents dispositifs (à l'exception du Périssol) sont donc un paramètre influant sur la localisation des constructions. Mais il est vraisemblable que la hausse des prix des logements, plus rapide que celle des revenus des ménages, est responsable en grande partie du déplacement des investissements locatifs dans les zones les moins chères de la région.

Ces plafonds sont aussi un élément pris en compte par le propriétaire dans la poursuite ou non de la location au-delà de la période minimale et donc du maintien dans le dispositif ou d'un arbitrage notamment en faveur de la vente du bien.

Les bailleurs sont d'autant plus enclins à conserver le statut locatif que le plafond ne constitue pas une contrainte par rapport aux loyers pratiqués localement.

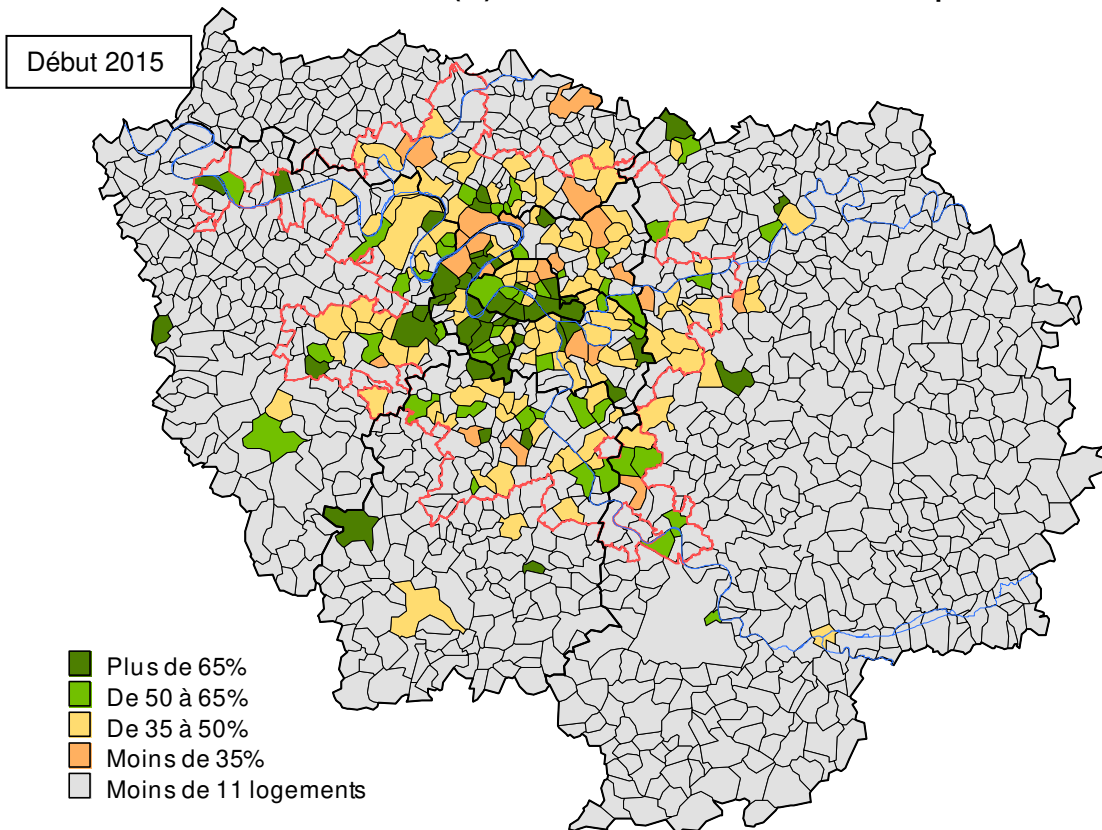
Les cartes des pages suivantes montrent pour chaque dispositif, début 2015, la part qu'il représente dans les investissements locatifs privés de la période.

A titre de comparaison, pour les trois premiers dispositifs, les cartes de la précédente étude (situation début 2011) ont été ajoutées pour illustrer la disparition plus ou moins rapide de la part de chaque dispositif selon la localisation.

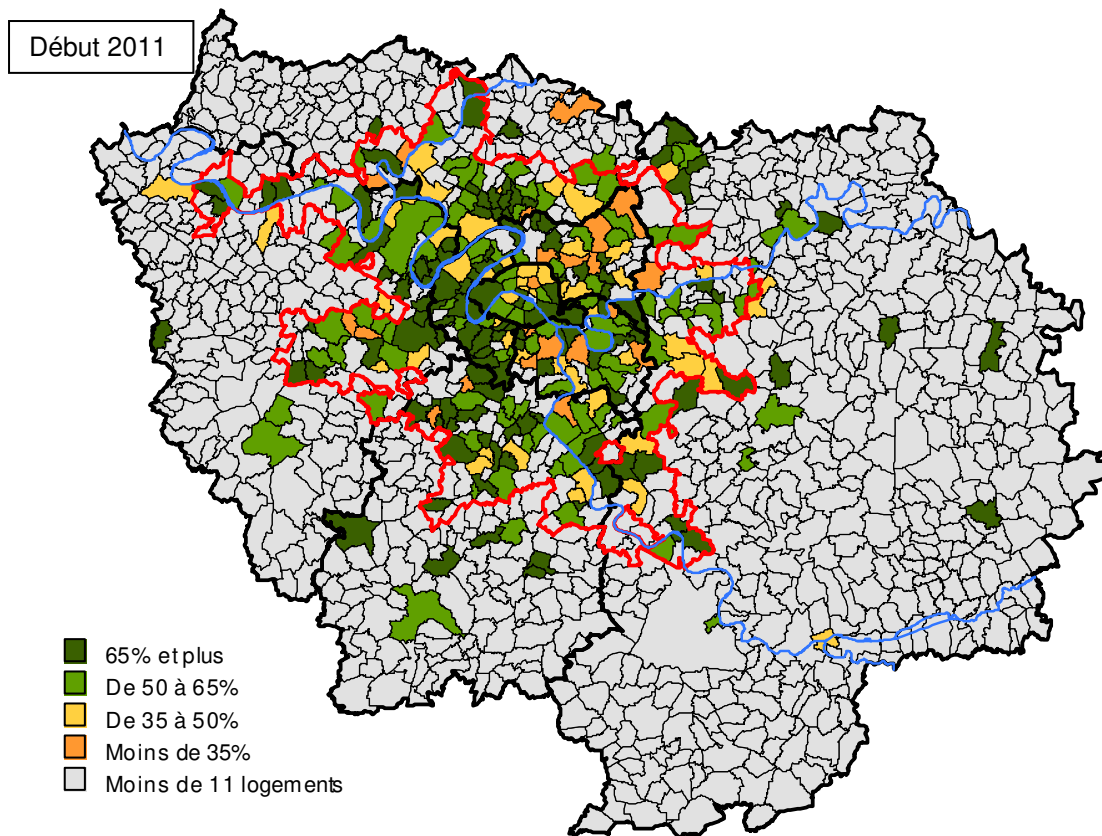
Il n'est pas présenté de carte pour le dernier dispositif car la part de ce dernier n'est pas encore stabilisée (présence dans un millésime Filocom et les trois suivants).



Part de l'investissement aidé (IL) dans l'investissement locatif – Dispositif Périssol

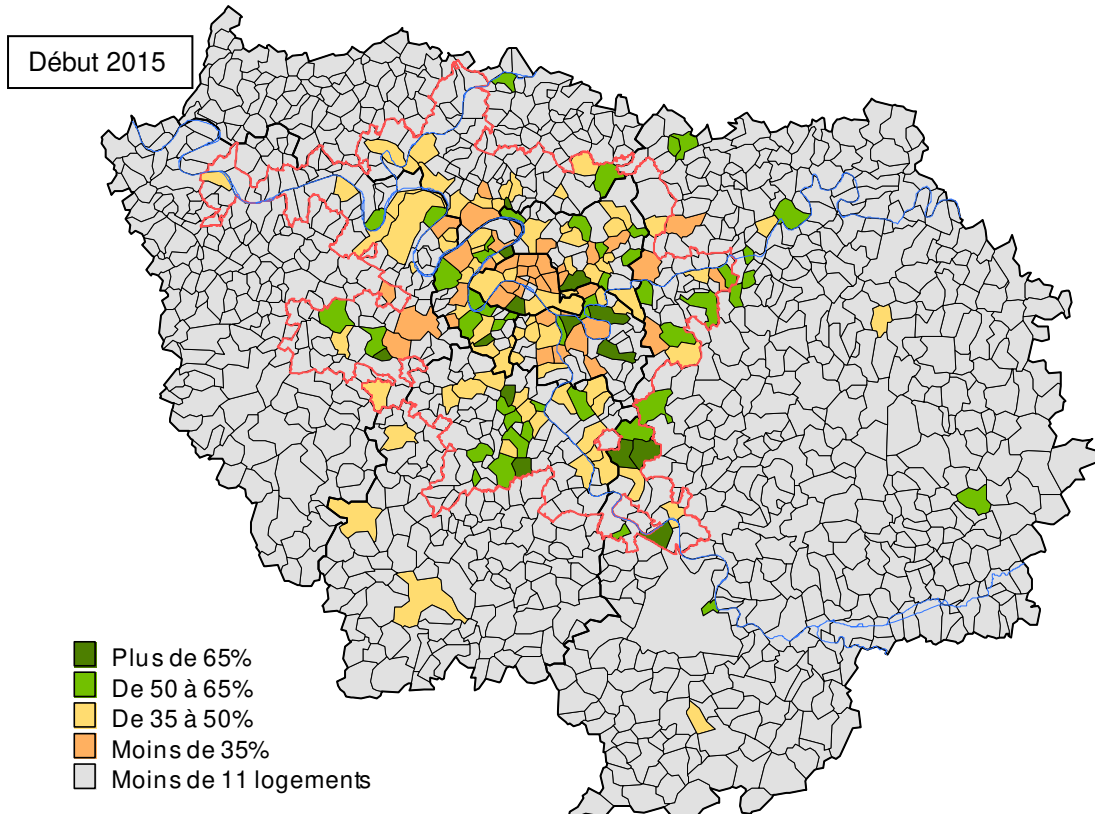


Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

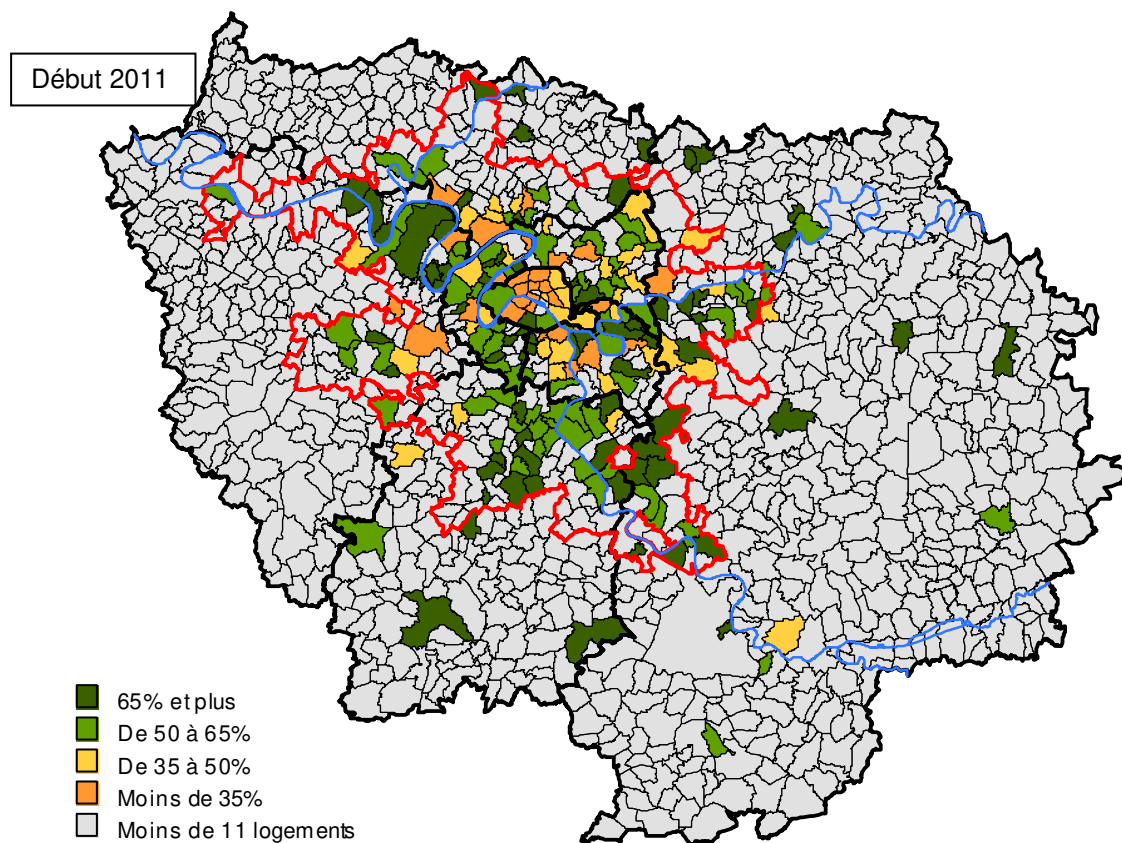


Source : « *FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP* » - étude 2012

Part de l'investissement aidé (IL) dans l'investissement locatif – Dispositif Besson

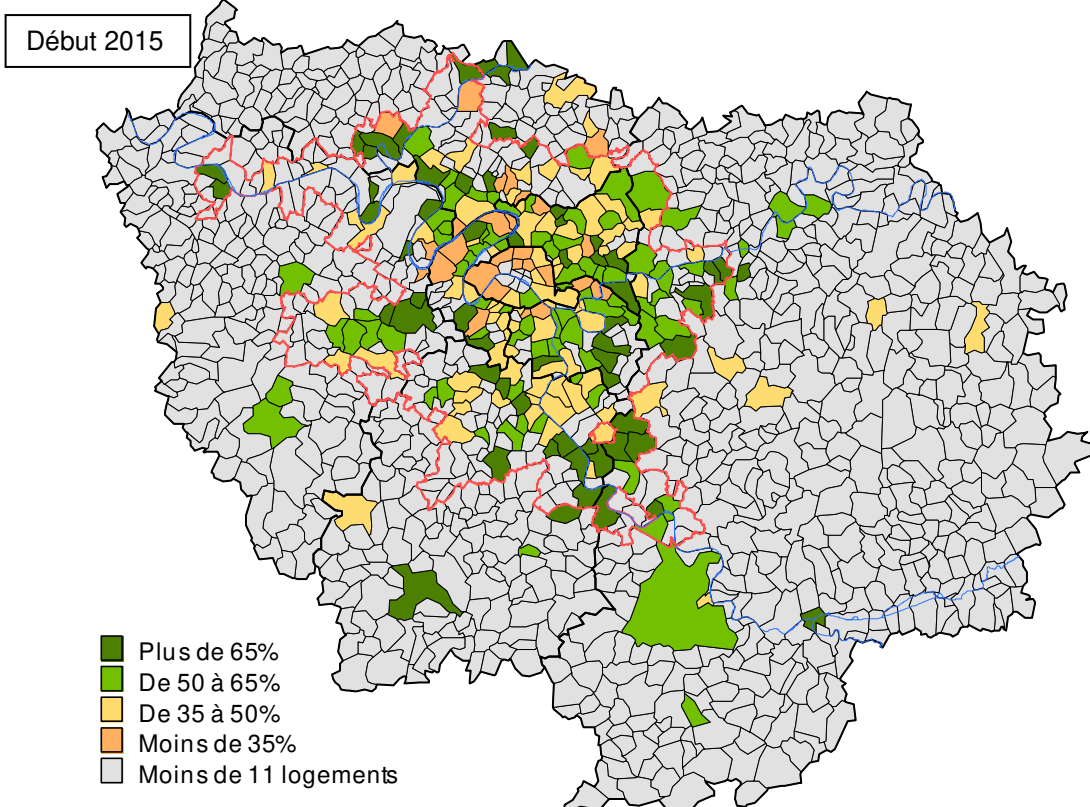


Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

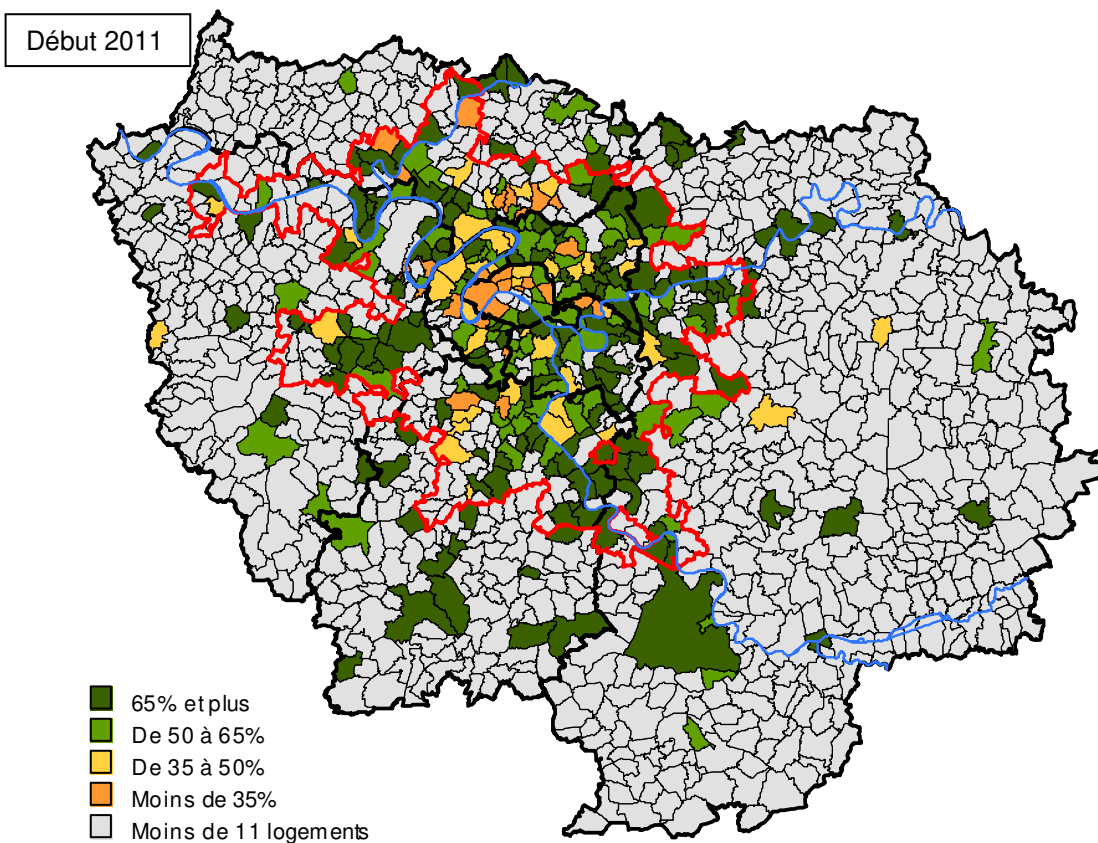


Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP » - étude 2012

Part de l'investissement aidé (IL) dans l'investissement locatif – Dispositif Robien



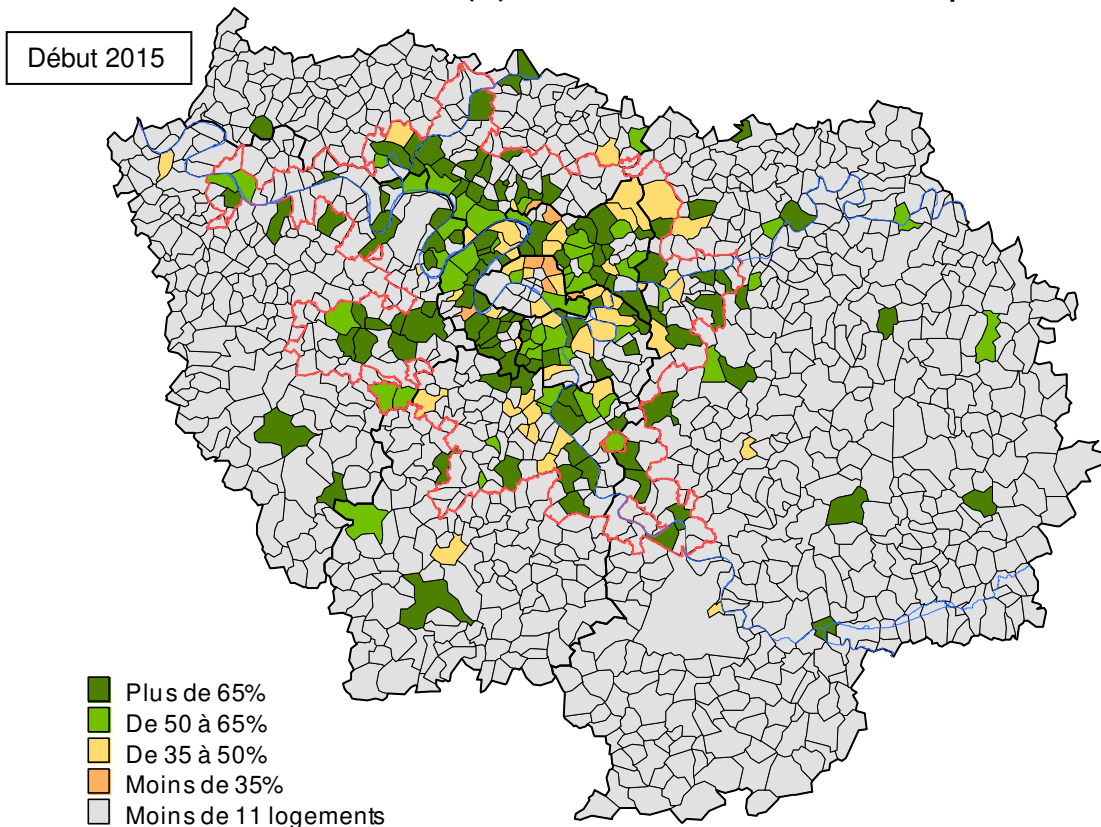
Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »



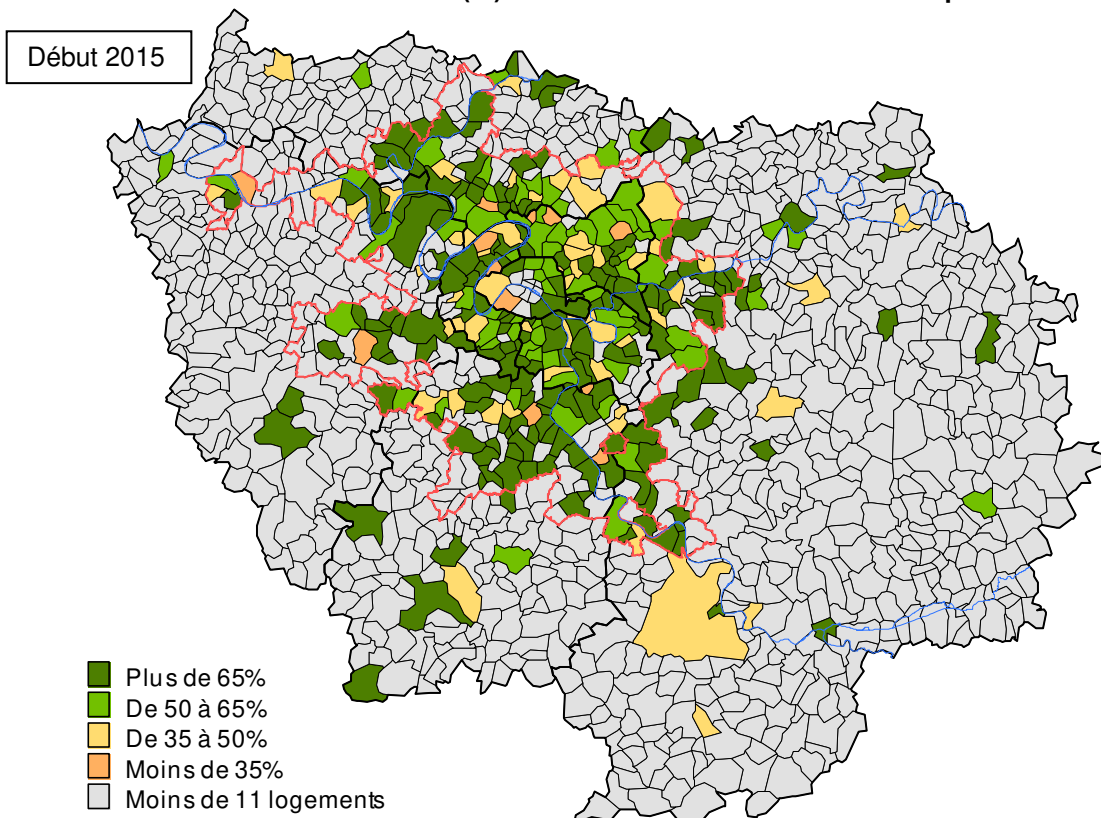
Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP » - étude 2012



**Part de l'investissement aidé (IL) dans l'investissement locatif – Dispositif Borloo**



**Part de l'investissement aidé (IL) dans l'investissement locatif – Dispositif Scellier**



Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

Les cartes des pages précédentes illustrent le succès inégal des différents dispositifs et en cas de rappel de la situation de 2011, l'érosion plus ou moins forte de ce parc (sortie vers d'autres statuts d'occupation).

### ***Dispositif Périssol***

Sans contrepartie de plafond de loyer, le dispositif Périssol a contribué à un fort accroissement de l'offre locative dans la plupart des communes de l'agglomération parisienne. Seul le quart nord est de l'agglomération (9<sup>ème</sup>, 10<sup>ème</sup>, 18<sup>ème</sup> et 19<sup>ème</sup> arrondissements, département de Seine Saint Denis) et certaines communes éloignées en ont peu bénéficié.

Sur les quatre dernières années, les sorties de dispositif ont été nombreuses dans la plupart des communes même s'il résiste bien à Paris et dans certaines communes des Hauts-de-Seine.

### ***Dispositif Besson***

Contraignant en matière de loyer pratiqué, le dispositif Besson a peu fonctionné à Paris et dans de nombreuses communes de petite couronne. En grande couronne, il a rencontré un succès certain dans l'Essonne et les Yvelines.

En quatre ans, les sorties du dispositif ont été massives en petite couronne et dans l'ouest de l'agglomération.

### ***Dispositif Robien***

Le dispositif Robien, plus souple que le Besson en matière de plafond de loyer, a été largement utilisé à l'exception des communes et arrondissements les plus valorisés de l'ouest. Il a permis d'accroître l'offre locative de nombreuses communes hors agglomération, peu touchées par les deux dispositifs précédents.

La très grande majorité des logements produits par ce dispositif ont vu leur période minimale de location (9 ans), arriver à échéance entre 2011 et 2015 ; ce qui se traduit par une fonte massive de la part de ce parc dans de nombreuses communes entre les deux études.

### ***Dispositif Borloo***

Le dispositif Borloo, avec de nouveau des plafonds de loyer moins élevés, a peu séduit à Paris. La carte présentée donne une bonne idée du succès de ce dispositif puisque la période de location minimale (9 ans) n'est pas encore atteinte.

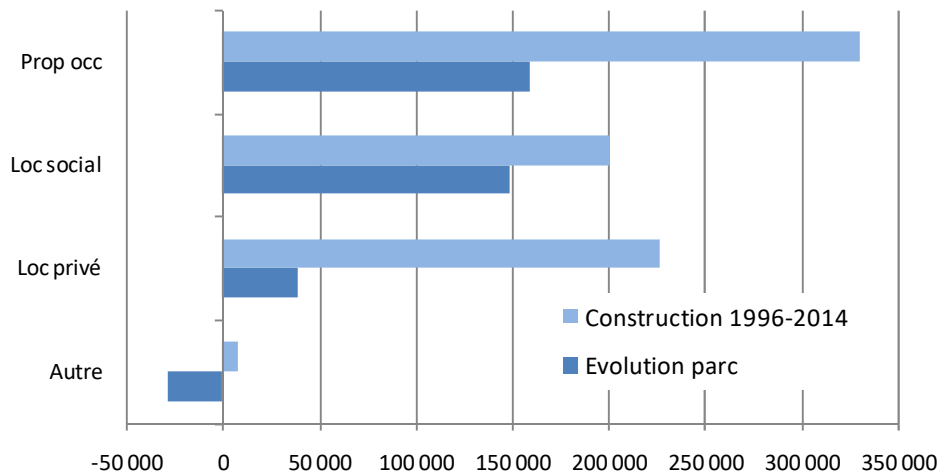
### ***Dispositif Scellier***

La version « libre » du dispositif Scellier (il existe aussi une version loyer intermédiaire) offre peu de contrainte en matière de loyer (similaire au Robien). Ce dispositif a été massivement utilisé dans l'agglomération, y compris dans le nord et l'est parisien.

### I.2.3. Un parc locatif privé en légère progression

Les apports de la construction neuve contribuent très inégalement à une augmentation du parc des différents statuts, les démolitions et transferts de parc vers d'autres statuts pouvant se révéler importants comme dans le cas du secteur locatif privé en hausse modérée (+ 39 600 unités, soit 3 %) malgré les 226 300 logements construits.

#### Evolution du parc de la région par statut d'occupation et apport de la construction 1996-2014

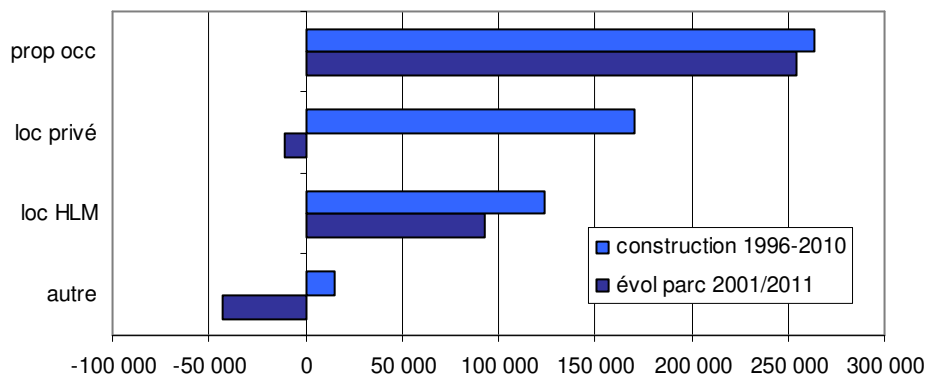


Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

En opposition apparente avec les constats des deux précédentes études où le parc locatif privé se contractait malgré la construction neuve affectée à ce statut, ce résultat poursuit la réduction de l'érosion de ce parc.

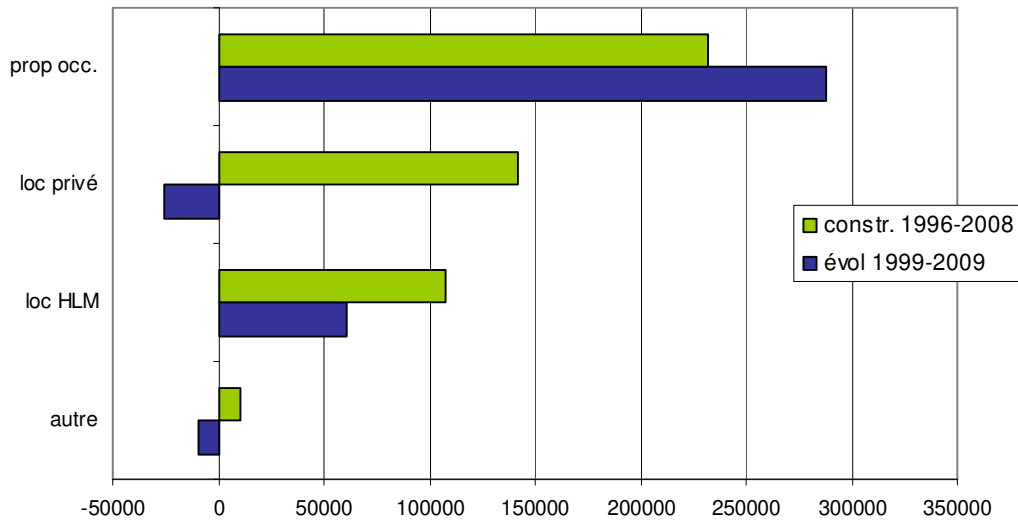
#### Rappels études 2012 et 2010

#### Evolution du parc de la région par statut d'occupation et apport de la construction 1996-2010



Source : « FILOCOM, MEDDE d'après DGFIP » - étude 2012

**Evolution du parc de la région par statut d'occupation et apport de la construction 1996-2008**

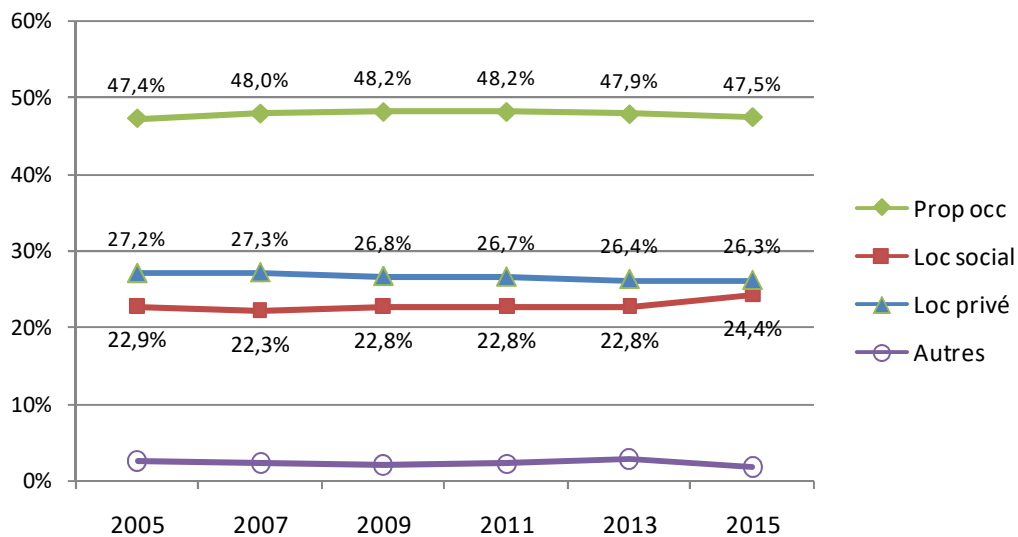


Source : « FILOCOM 2009, MEEDDAT d'après DGI » - étude 2010

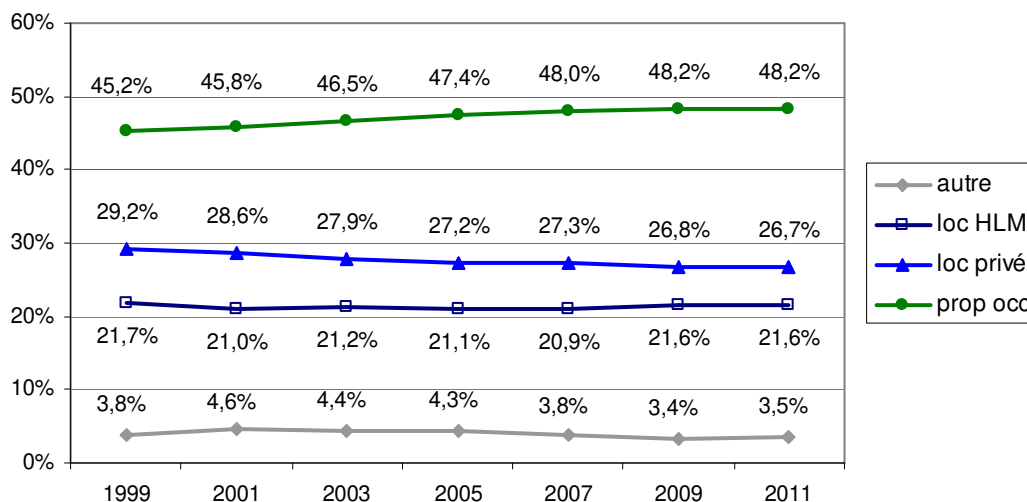
Après une période de croissance de plus de dix ans mise en évidence dans la précédente étude (cf. 2<sup>e</sup> graphique ci-après), la part de la propriété occupante est en légère régression sur les années récentes et se situe à 47,5 % en 2015.

Le secteur locatif privé, malgré son augmentation numérique, poursuit sa baisse dans l'ensemble des résidences principales, à un rythme toutefois moindre que sur la période 1999-2005.

**Répartition des résidences principales par statut d'occupation de 2005 à 2015**



## Rappel étude 2012 – répartition des résidences principales par statut d'occupation de 1999 à 2011



Source : « *FILOCOM 2011, MEDDE d'après DGFIP* »

*NB : la définition du parc locatif social ayant été légèrement modifiée, les données de ce statut ne sont pas comparables entre les deux études, sans influence sur les statuts « propriété occupante » et « locatif privé »..*

### En dix ans, environ 40 % du parc locatif privé renouvelé

La hausse modérée du parc locatif de 3 % (+ 39 604 unités) en dix ans cache des modifications beaucoup plus importantes au sein de ce parc puisque plus de 40 % des logements qui étaient locatifs en 2005 ne le sont plus en 2015, et un nombre un peu plus important l'est devenu.

Chaque logement disposant dans Filocom d'un identifiant unique, il est possible de le suivre dans le temps. Le schéma de la page suivante présente, pour le parc locatif privé, les différents flux de logements intervenus entre 2005 et 2015. Les flux réels sont plus importants puisqu'un logement peut être locatif en 2005 et en 2015 avec un passage intermédiaire dans un autre statut.

Seuls 58 % des logements locatifs de 2005 le sont encore en 2015. En y ajoutant les logements vacants, dont une grande partie le sont en attente de relocation, ce sont un peu moins de 69 % des logements qui sont encore locatifs dix ans après. Ces résultats sont très stables par rapport à la précédente étude (période 2001-2011) avec respectivement 57 % et 68 %.

Les presque 32 % sortis du parc en dix ans se répartissent ainsi :

- 14,1 % devenus propriété occupante,
- 7,4 % devenus logements sociaux, avec les préemptions des mairies pour augmenter leur parc de logements SRU,
- 1,1 % ayant un autre statut,
- 5,0 % devenus résidence secondaire,
- 0,2 % devenus meublés,
- 3,6 % disparus (démolitions et fusions avec un autre logement).

*NB : Filocom recense les logements soumis à la taxe d'habitation, les meublés mentionnés ici sont les meublés professionnels qui font l'objet d'un traitement spécifique de la part du CETE NP.*



Evolution du parc locatif privé (LP) de 2005 à 2015

LP 2005 1 299 616 logements	Evolution de 2005 à 2015		LP 2015 1 339 220 logements
	LP devenu non LP	Non LP devenu LP	
=			=
182 705 (14,1 %)	Propriétaire occupant	Propriétaire occupant	167 392 (12,5 %)
+			+
753 949 (58,0 %)			753 949 (56,3 %)
+			+
96 587 (7,4 %)	Locatif HLM	Locatif HLM	15 752 (1,2 %)
+			+
14 963 (1,1 %)	Autre	Autre	22 184 (1,6 %)
+			+
137 609 (10,6 %)	Vacants	Vacants	128 322 (9,6 %)
+			+
64 825 (5,0 %)	Resid secondaires	Resid secondaires	55 162 (4,1 %)
+			+
2 439 (0,2 %)	Meublés	Meublés	2 704 (0,2 %)
+			+
46 539 (3,6%)	Disparitions		
		Neuf	136 297 (10,2 %)
		Nouveaux logements	57 458 (4,3 %)

Lecture :

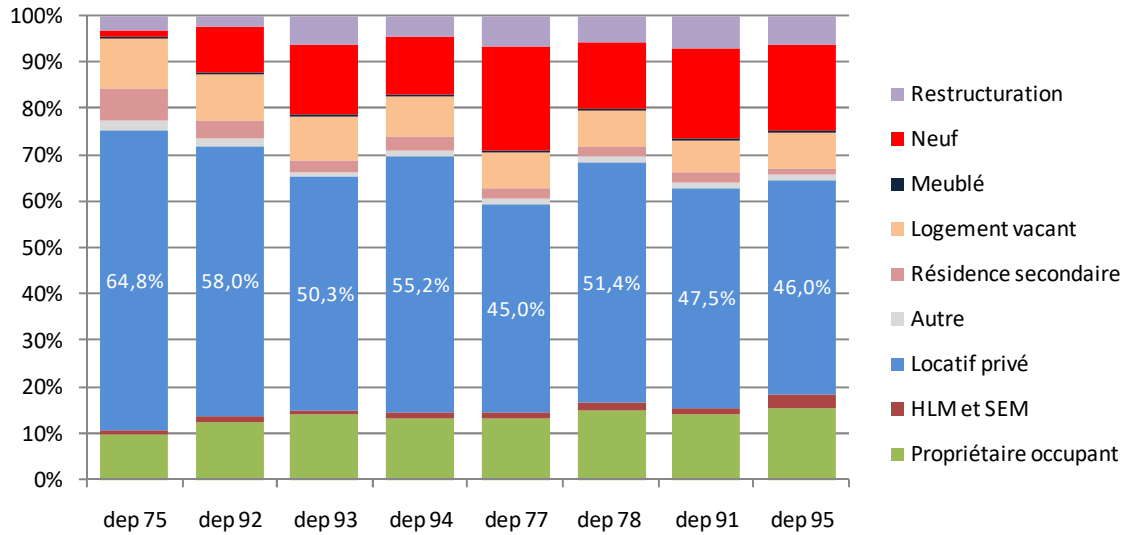
- la 1<sup>ère</sup> colonne décompose le parc LP en 2005
- la 2<sup>ème</sup> colonne précise les sorties du parc LP de 2005 intervenues entre 2005 et 2015
- la 3<sup>ème</sup> colonne indique les entrées dans le parc LP de 2015 intervenues entre 2005 et 2015
- la 4<sup>ème</sup> colonne décompose le parc LP en 2015 selon l'origine des logements.

Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

NB : il n'est pas possible d'isoler les seuls logements IL dans la matrice des flux, basée sur les statuts d'occupation.

Ces résultats globaux cachent des situations contrastées selon les départements, la part des logements restés locatifs privés à 10 ans d'intervalle représentant dans trois départements moins de la moitié du parc locatif privé de 2015. Ce sont les trois départements où les nouveaux logements (neuf et restructurations) ont la contribution la plus importante (18-23 %).

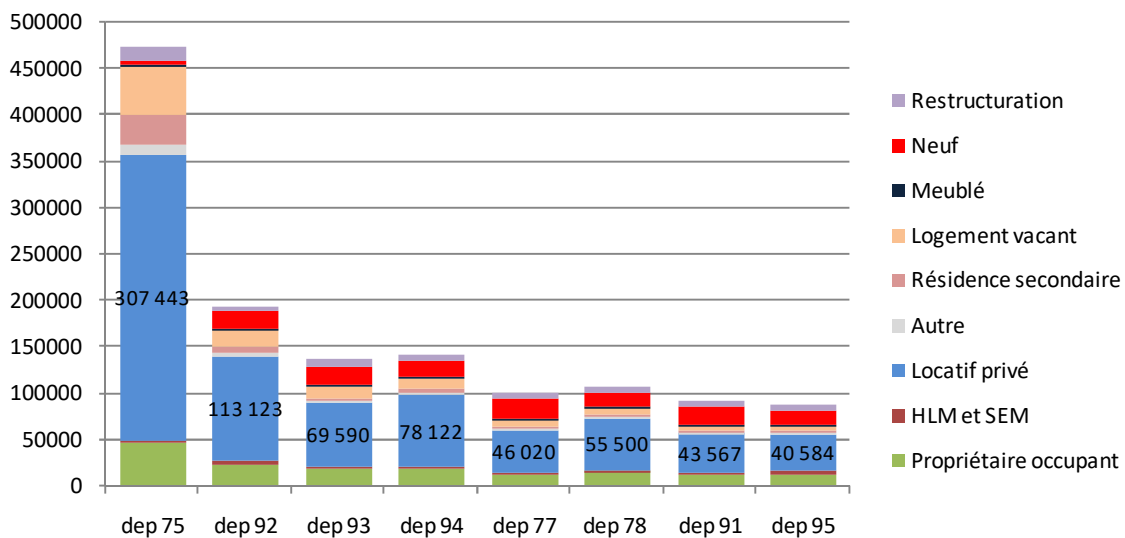
Origine des logements locatifs privés de 2015 par département (en %)



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

Les restructurations (divisions de logements ou créations de logements à partir d'autres locaux) sont à l'origine de 4 à 7 % des logements locatifs privés dans tous les départements sauf Paris et les Hauts-de-Seine.

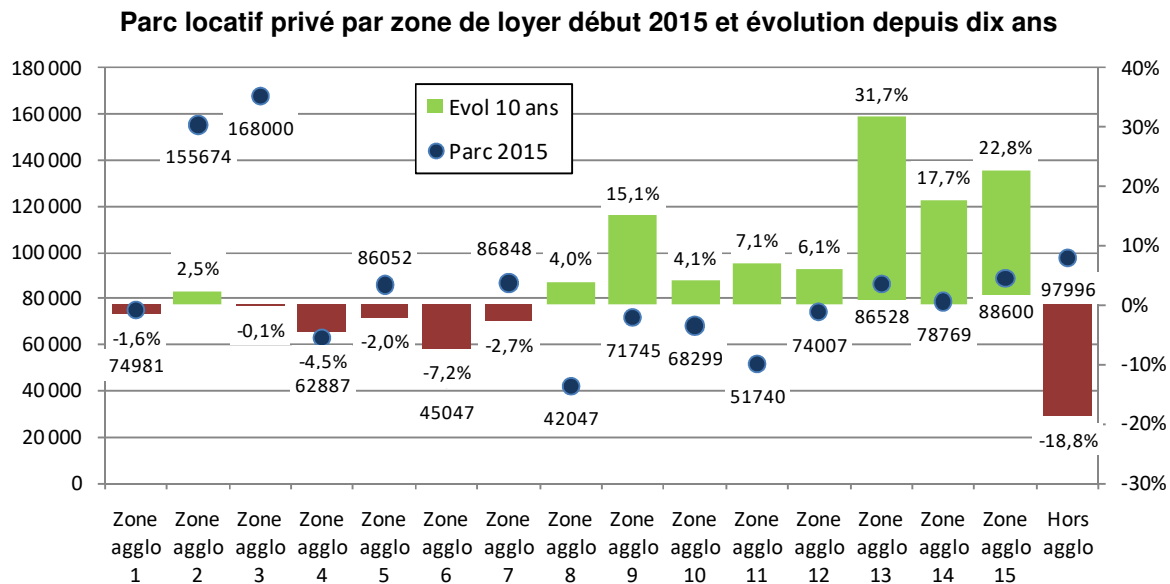
Origine des logements locatifs privés de 2015 par département (en nombre)



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

**Des évolutions de parc différenciées selon la zone de loyer, de - 11 % à + 21 %**

L'augmentation du parc locatif privé enregistrée en dix ans (+3 %) recouvre des évolutions contrastées selon les zones de loyer, avec une baisse dans les zones les plus chères et une progression dans les zones les moins chères.



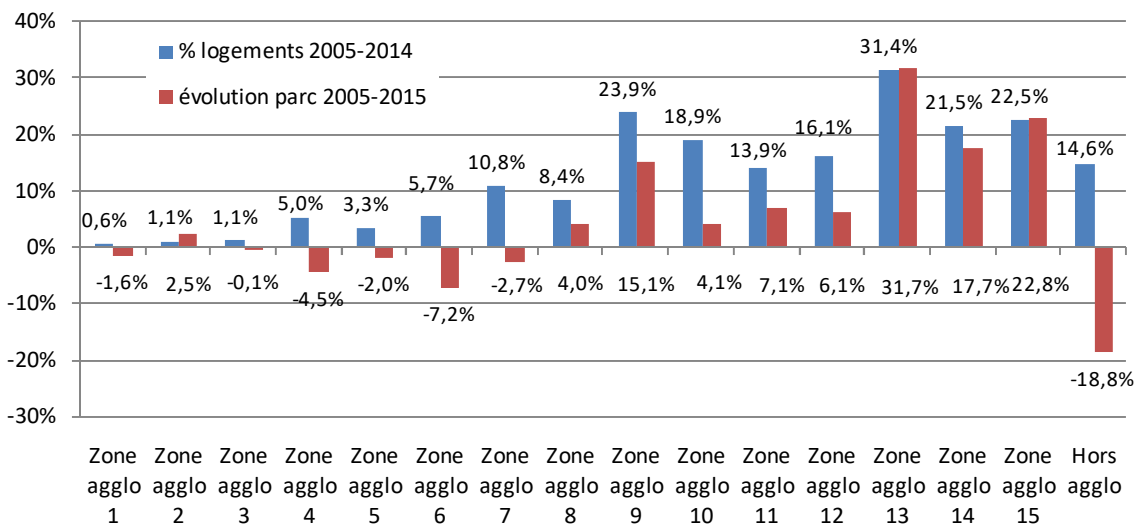
Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

**Près de 1 % de construction neuve nécessaire par an pour maintenir l'importance du parc**

L'évolution du parc locatif privé résulte à la fois des apports de la construction neuve mais aussi des sorties de ce statut : démolitions, passage en propriété occupante...

Ainsi l'augmentation de 3 % du parc locatif privé en 10 ans correspond à une construction neuve de près de 11 % sur la même période. Autrement dit le maintien en nombre du parc locatif privé a nécessité une construction neuve sur 10 ans représentant 8 % de ce parc.

**Part de la construction neuve et évolution du parc sur 10 ans (2005-2015) par zone**



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

## PARTIE II – CARACTERISTIQUES ET DYNAMIQUE DU PARC

### II.1. La taille des logements

#### II.1.1. Les logements neufs plus grands que les anciens mais de moins en moins

Les logements construits de 1996 à 2014 font en moyenne 2 m<sup>2</sup> de plus que ceux d'avant 1996 : 71,9 m<sup>2</sup> contre 69,5 m<sup>2</sup>.

Ce gain moyen de surface masque une grande disparité à la fois selon le statut d'occupation :

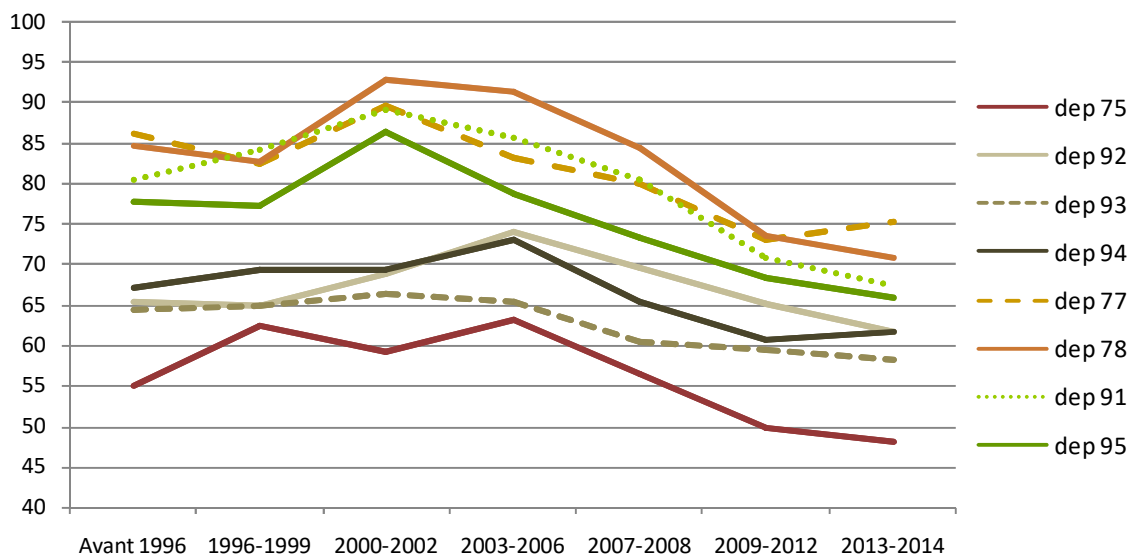
Propriétaire occupant	+ 8,1 m <sup>2</sup>
Locataire privé	+ 4,1 m <sup>2</sup>
Locataire social	- 2,9 m <sup>2</sup> ;

et selon la période de construction, avec une augmentation des surfaces pour les périodes les plus anciennes puis une réduction dans les constructions des deux dernières périodes :

1996-1999	+ 3,5 m <sup>2</sup>
2000-2002	+ 6,0 m <sup>2</sup>
2003-2006	+ 8,0 m <sup>2</sup>
2007-2008	+ 2,9 m <sup>2</sup>
2009-2012	- 3,1 m <sup>2</sup>
2013-2014	- 5,0 m <sup>2</sup> .

Ce dernier phénomène est perceptible dans tous les départements mais plus marqué en grande couronne que dans les quatre départements centraux où les surfaces moyennes sont les plus faibles.

**Surface moyenne en m<sup>2</sup> des logements par département selon l'époque de construction**



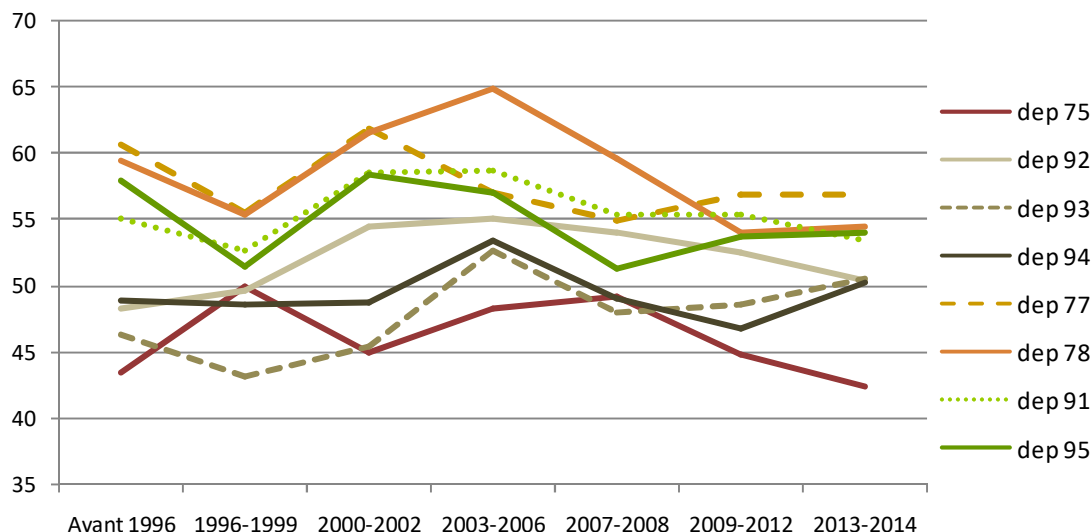
Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

Les logements les plus grands ont été construits pendant les périodes 2000-2002 ou 2003-2006 selon le département et les plus petits pendant les deux dernières périodes, les surfaces moyennes étant désormais pour chaque département inférieures à celles des logements anciens (avant 1996).

Entre la période la plus haute et la plus basse la baisse de surface atteint ainsi 13 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la région et dépasse 20 m<sup>2</sup> dans trois départements de grande couronne (78, 91 et 95).

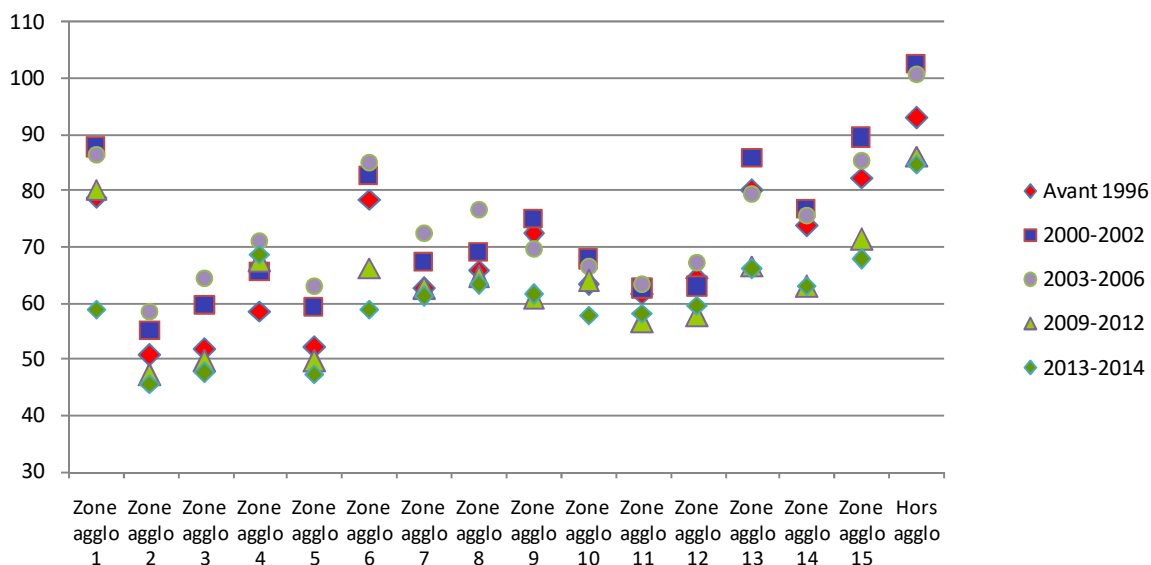
Le phénomène est similaire mais moins marqué en se limitant au seul locatif privé. On constate ainsi une baisse moyenne de surface de 7 à 11 m<sup>2</sup> selon le département entre la période la plus haute et la plus basse et la surface moyenne de la dernière période est inférieure à celle de la période d'avant 1996 dans cinq départements : Paris et les quatre départements de grande couronne, la petite couronne affichant une petite progression de 1 à 4 m<sup>2</sup>.

**Surface moyenne en m<sup>2</sup> des logements du secteur locatif privé par département selon l'époque de construction**



Les données par zone confirment ces résultats : dans la quasi-totalité des zones, les surfaces moyennes de l'ensemble du parc des périodes 2000-2002 et 2003-2006 sont plus élevées que celles de la période avant 1996 et inversement celles des deux périodes les plus récentes sont inférieures.

**Surface moyenne en m<sup>2</sup> du parc de logements par zone et période de construction**



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

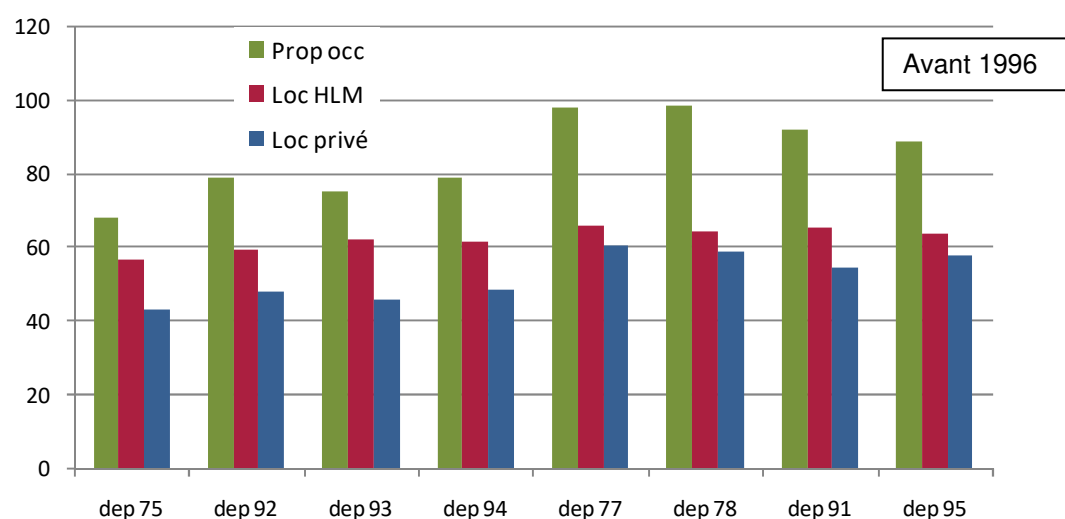
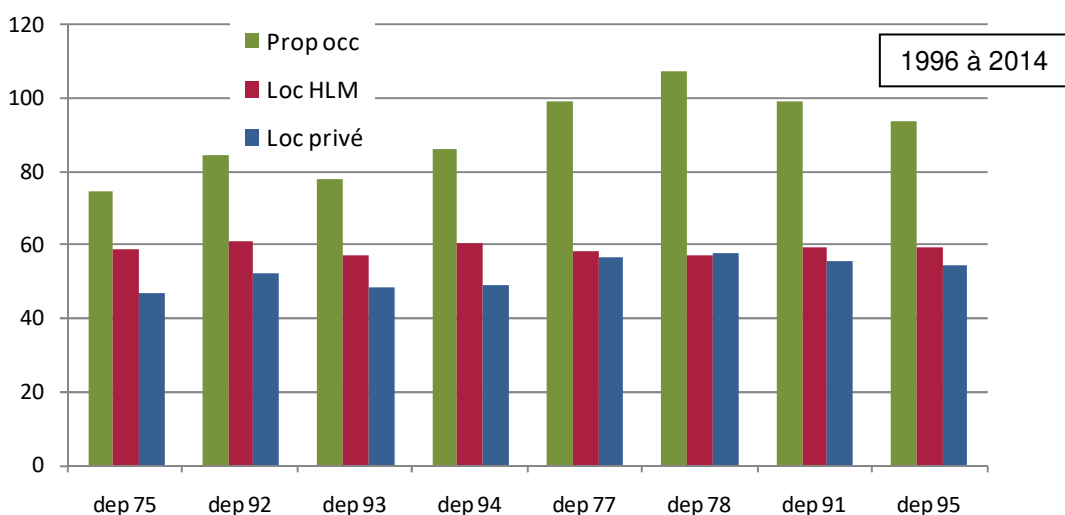
Il faut vraisemblablement voir dans ce constat un effet des coûts de construction toujours plus élevés en raison à la fois des normes techniques et environnementales de plus en plus contraignantes et des conditions de chantiers de plus en plus difficiles (accès, évacuation des déblais...) qui contrecarrent les aspirations des ménages à plus de surface, et pour les bailleurs, la certitude de trouver un locataire solvable. A cela s'ajoute en cas d'investissement locatif le plafonnement du déficit foncier à 10 700 € annuels, montant identique depuis une vingtaine d'années.

Les écarts de surface disponible selon le statut d'occupation sont importants, les propriétaires occupants disposant en moyenne de 86 m<sup>2</sup> début 2015, soit 36 m<sup>2</sup> de plus que les locataires du parc privé et 24 m<sup>2</sup> que ceux du parc social. Ceci s'explique en grande partie par la part importante de maisons individuelles, dont la surface est traditionnellement supérieure à celle des appartements, dans les choix d'acquisition des candidats propriétaires.

Alors que les logements du parc social ont une surface peu dépendante du département, les logements du parc privé sont plus spacieux en grande couronne

Les constructions des 19 dernières années, tout en permettant d'augmenter légèrement les surfaces moyennes du parc privé, ont ainsi peu modifié la double hiérarchie des surfaces par département et par statut d'occupation.

**Surface (en m<sup>2</sup>) des logements selon l'époque de construction par statut et département**

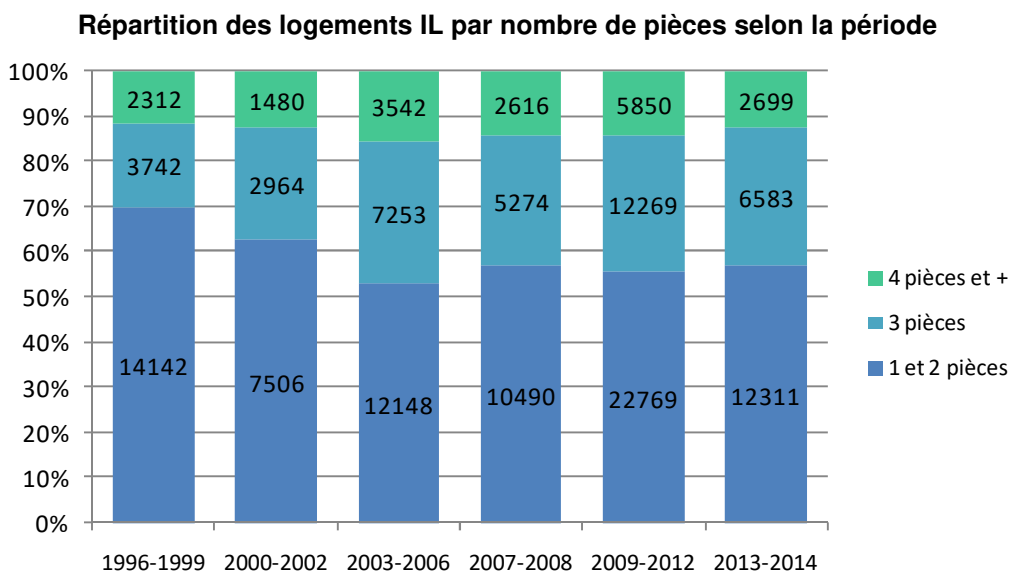


Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »



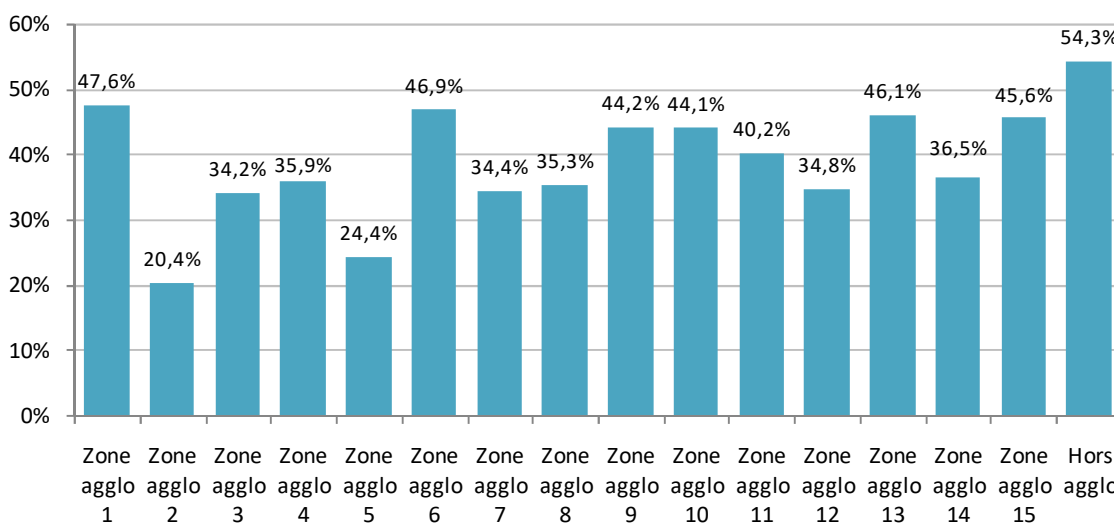
### II.1.2. Près de 50 % de logements familiaux construits avec les derniers dispositifs

En terme de nombre de pièces du logement, si le dispositif Périssol a surtout favorisé la construction de petits logements (près de 70 % de 1 et 2 pièces), les dispositifs suivants ont permis d'augmenter la part des 3 pièces et plus, qui représentent ainsi de 43 à 48 % de la production aidée depuis 2003.



Cette situation s'explique en partie par le déplacement progressif des investissements en grande couronne, où les prix moins élevés permettent, à budget constant, l'achat d'une surface plus importante, dont le loyer mensuel sera équivalent voire supérieur à celui d'un logement plus petit et plus central. Il convient de rappeler ici que les investisseurs, à la différence des accédants, ont un moindre choix dans la localisation, les investissements locatifs se faisant presque exclusivement dans le collectif et donc dans les programmes proposés par les promoteurs.

### Part des 3 pièces et plus dans les logements IL par zone de loyer sur la période 1996-2014



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

NB : il convient de relativiser les 48 % de 3 pièces et plus de la zone 1 en raison la faiblesse numérique de ce parc (cf. graphique p 27)

Une autre explication de l'augmentation de la taille des logements locatifs aidés tient aux règles d'amortissement fiscal et de déficit foncier autorisé.

Alors que le Périssol prévoyait un amortissement très important sur les 4 premières années (10 % annuels) puis modéré ensuite (2 %), les trois dispositifs suivants offrent un amortissement plus modéré en début de période (8 % pour le Besson et le Robien, 6 % pour le Borloo) et moins réduit ensuite (2,5 %).

Pour le Scellier, l'amortissement est uniforme sur les 9 ans de location obligatoire et plafonné à 25 % du prix du bien. Enfin, pour le dispositif Pinel l'amortissement, lui aussi uniforme dépend de la durée de location : 12 % pour 6 ans, 18 % pour 9 ans.

L'investisseur choisira en partie le montant de son investissement (et la taille du logement) pour minimiser son impôt sur le revenu et donc optimiser son déficit foncier et les reports possibles. Le plafond de déficit foncier étant fixe (15 300 € pour le Périssol, 10 700 € pour les autres dispositifs), il existe pour chaque dispositif un montant d'investissement optimal correspondant à une surface donnée par localisation.

## II.2 Les bailleurs

### II.2.1. Une érosion rapide du parc locatif aidé après la période minimale de location

Face aux questions récurrentes sur l'efficacité des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif, il a paru intéressant d'analyser l'évolution du parc de logements neufs dans le temps. En raison de la durée de location obligatoire de 9 ans, seuls les trois premiers dispositifs étudiés, le Périssol, le Besson et le Robien, sont actuellement en phase de sortie de période d'amortissement.

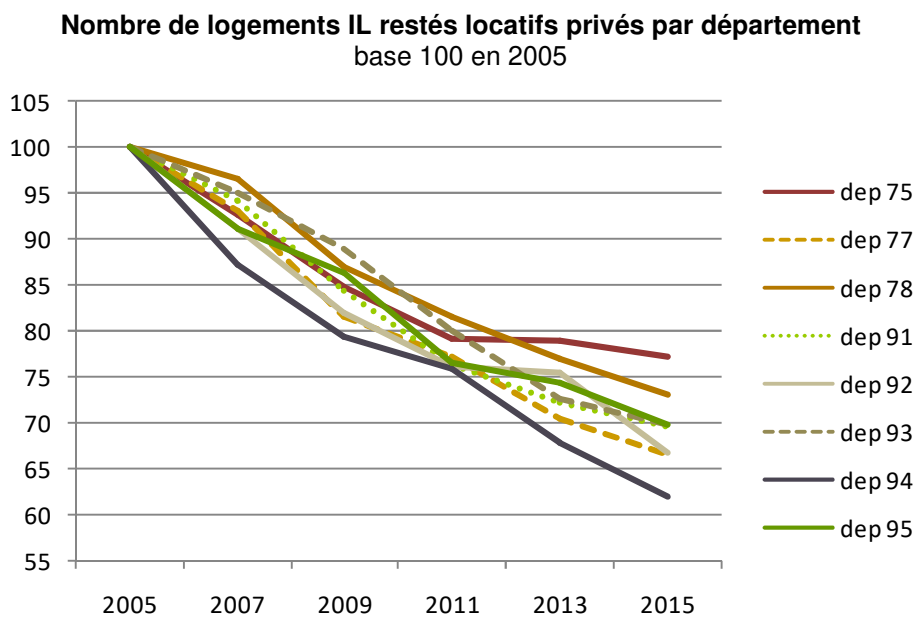
Les sorties de dispositif sont importantes à l'issue de la période minimale de location pour tous les dispositifs.

Les années de référence retenues sont 2005 pour le Périssol et le Besson et 2009 pour le Robien : l'ensemble des logements du dispositif est en effet présent à cette date, un logement pouvant mettre quatre ans à apparaître dans Filocom, et aucun n'est encore sorti.

#### Dispositif Périssol

Pour le dispositif Périssol, les premières sorties pouvaient se faire courant 2005. Le parc recensé début 2005 dans Filocom constitue une bonne estimation de l'ensemble des logements ayant bénéficié de ce dispositif, soit 29 200 unités pour l'ensemble de la région.

Le graphique ci-après montre que les sorties de dispositif ont été nombreuses depuis 2005, elles atteignent 31 % en 10 ans soit 9 000 logements. Le rythme de sortie fluctue selon le département : de « seulement » 23 % à Paris à 38 % dans le Val de Marne.



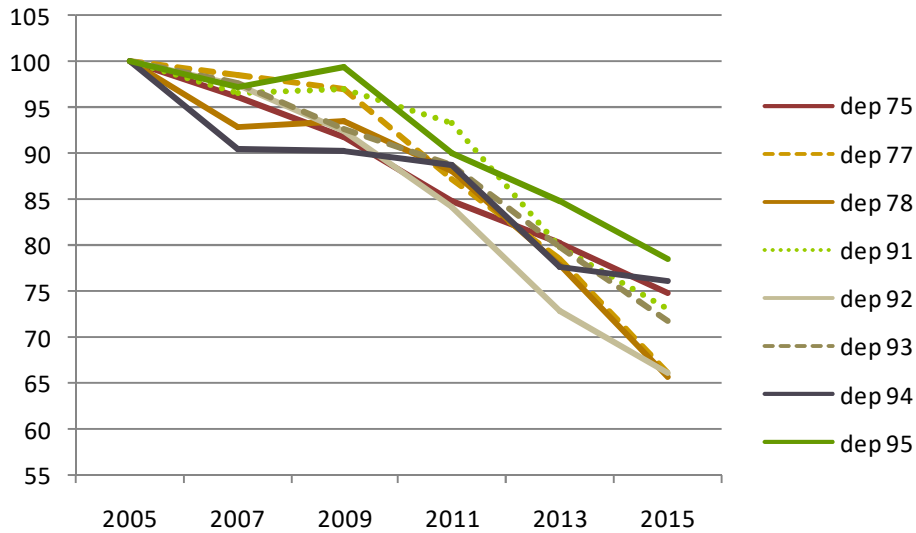
Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

#### Dispositif Besson

Les premières sorties du dispositif Besson ne pouvaient pas intervenir avant 2009 (pour les investissements réalisés en 2000).

Le graphique montre une accélération des sorties à partir de 2011. La fonte est rapide puisque les départements ont perdu début 2015 entre 20 et presque 35 % du stock de 2005.

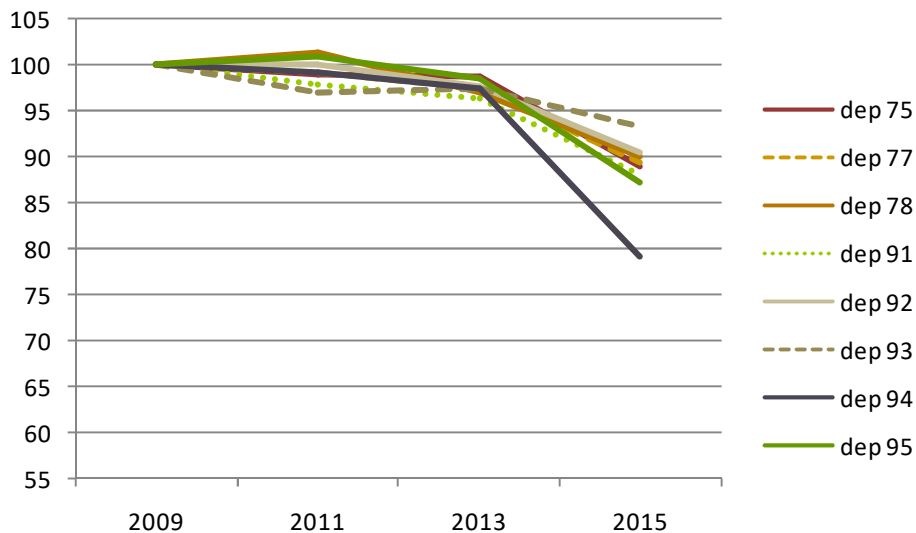
**Nombre de logements IL restés locatifs privés par département**  
base 100 en 2005



**Dispositif Robien**

L'année 2009 prise comme année de référence se situe dans la période minimale de location, les premières sorties de dispositif étant possibles à partir de 2012. Le graphique montre un début de réduction de ce parc en 2013 et une accentuation sensible de l'érosion en 2015.

**Nombre de logements IL restés locatifs privés par département**  
base 100 en 2009



Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

Les dispositifs fiscaux, s'ils permettent d'accroître le parc de logements, ne contribuent que partiellement à l'augmentation durable du parc locatif privé.

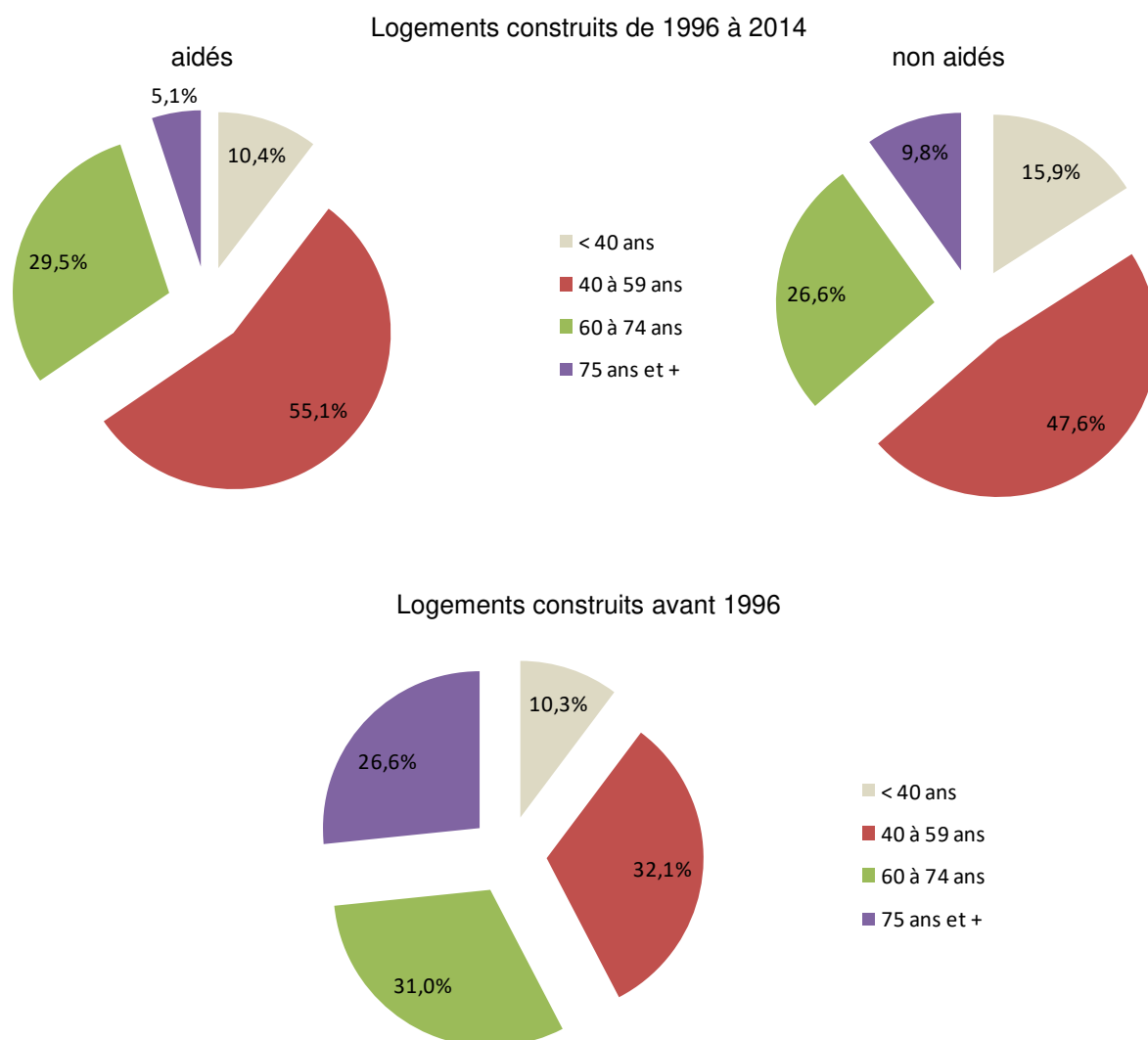
### II.2.2. Les logements neufs aidés plébiscités par les investisseurs de 40 à 59 ans

Début 2015, plus d'un propriétaire sur deux de logements locatifs aidés construits entre 1996 et 2014 a entre 40 et 59 ans, soit 23 % de plus que dans le parc d'avant 1996 et 7,5 % de plus que pour le parc non aidé.

A l'inverse, les 75 ans et plus n'investissent que très peu dans les logements neufs aidés (5 %) alors qu'ils investissent presque deux fois plus dans le parc non aidé (presque 10 %) et détiennent plus du cinquième du parc locatif d'avant 1996.

Les investissements dans des logements locatifs neufs non aidés attirent un peu plus les propriétaires les plus jeunes (moins de 40 ans) ou les plus âgés (75 ans et plus). Le besoin de pouvoir récupérer rapidement ce logement (pour le grand âge, pour loger un enfant pendant ses études...) peut expliquer ce moindre engagement dans une période de location minimale.

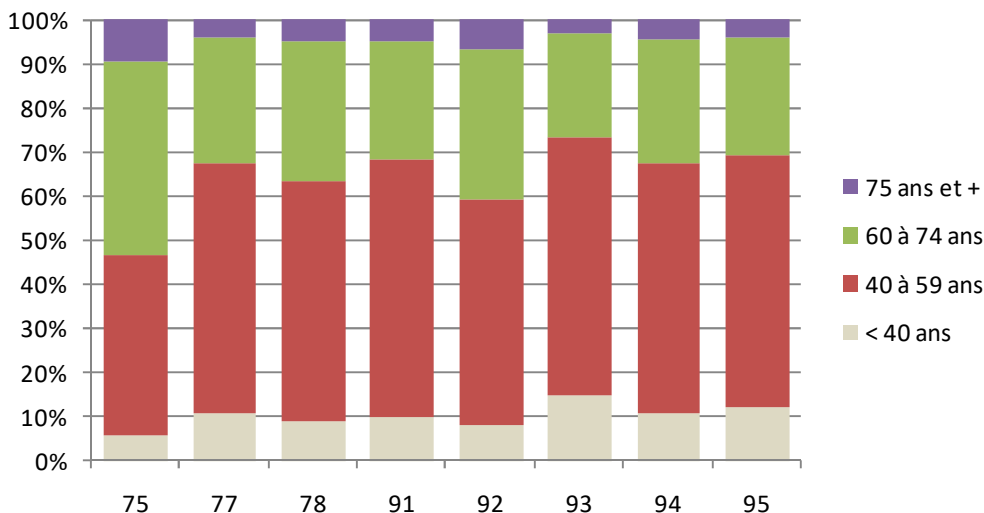
#### Répartition début 2015 des propriétaires de logements locatifs privés selon leur âge



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

La cherté des départements influe sur l'âge des propriétaires : ainsi Paris et les Hauts-de-Seine attirent les 60 ans et plus (plus de 40 %) alors que la Seine-Saint-Denis en compte moins de 30 % et est le département le plus accueillant pour les bailleurs de moins de 40 ans..

**Répartition début 2015 des propriétaires de logements aidés selon l'âge et le département**



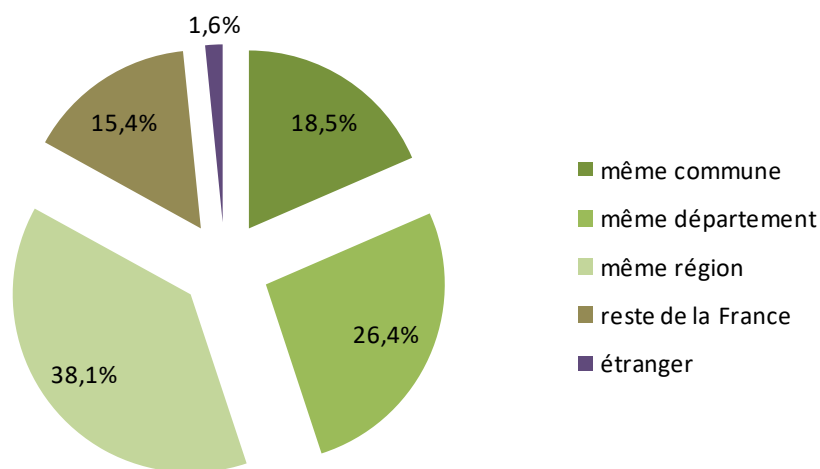
Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

**II.2.3. Des investisseurs de la région dans plus de huit cas sur dix**

Les bailleurs de logements neufs aidés sont à 98 % résidents en France et pour 83 % d'entre eux des habitants de la région. Ils étaient 81 % dans ce cas dans l'étude précédente.

A titre de comparaison les bailleurs des logements d'avant 1996 sont 79 % à habiter la région.

**Répartition des investisseurs IL selon leur lieu de résidence**



Source : « FILOCOM 22015, MEDDE d'après DGFIP »

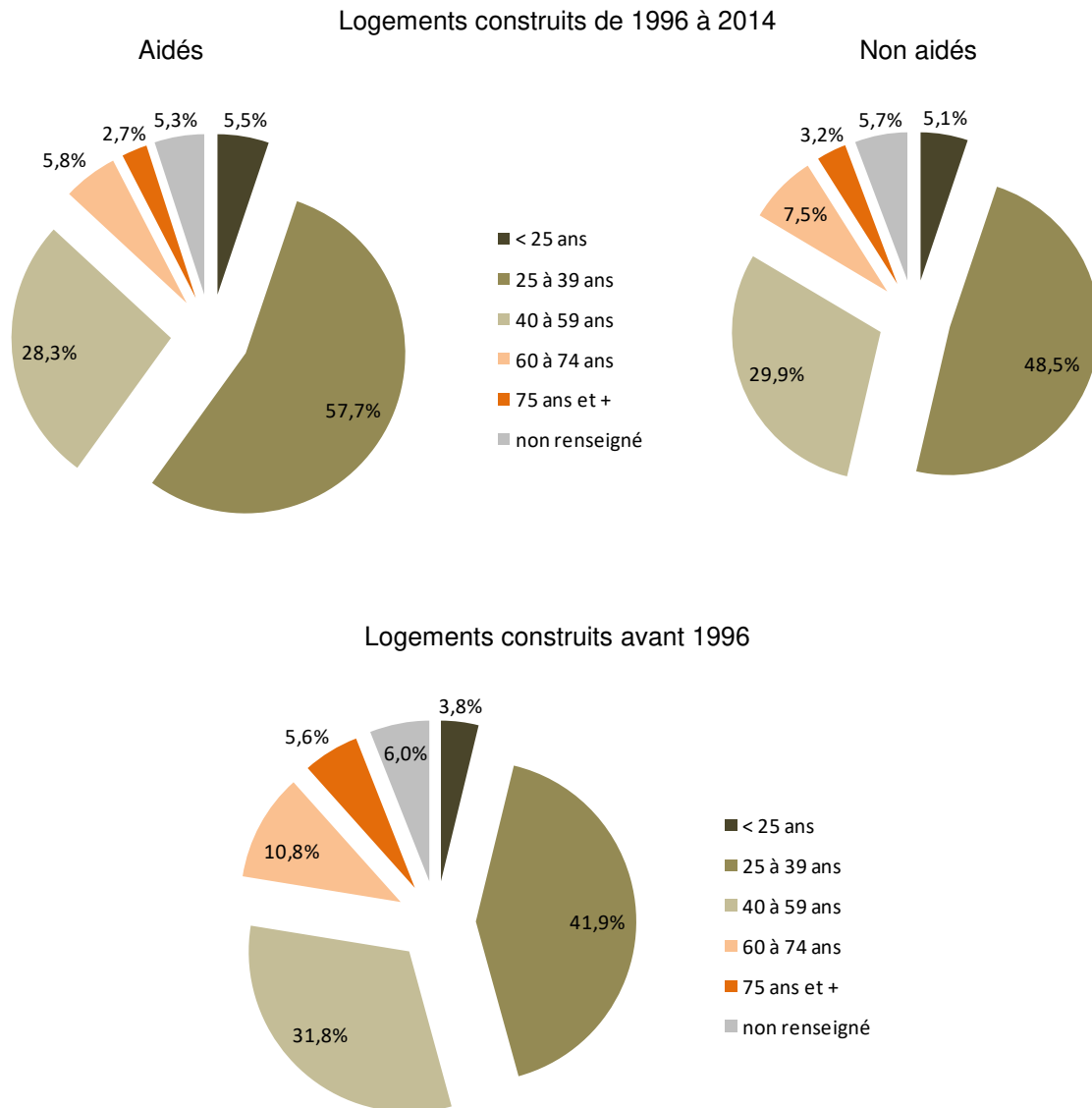


### II.3. Les locataires

#### II.3.1. Des locataires plus jeunes que la moyenne...

Les logements neufs accueillent plus de locataires de moins de 40 ans que ceux d'avant 1996, et les logements aidés plus que ceux non aidés : 58 % et 49 % respectivement contre 42 %.  
Inversement les locataires de 60 ans et plus y sont beaucoup moins présents : 9 et 11 % contre 16 %.

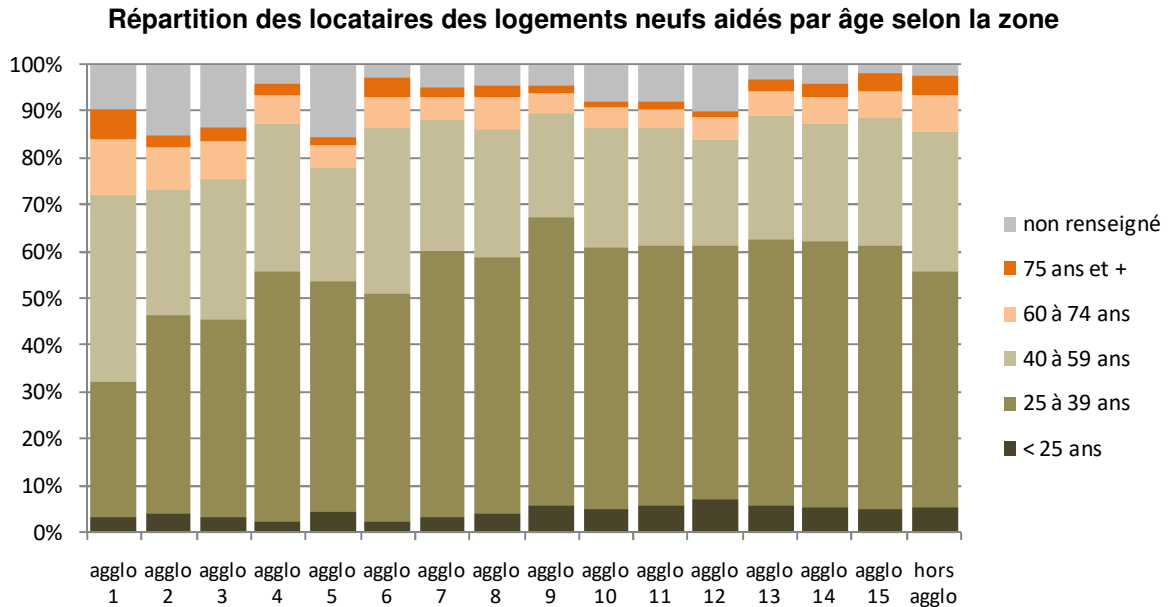
#### Répartition en 2015 des locataires du parc privé selon leur âge



Source : « *FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP* »

### II.3.2. ... mais pas uniformément

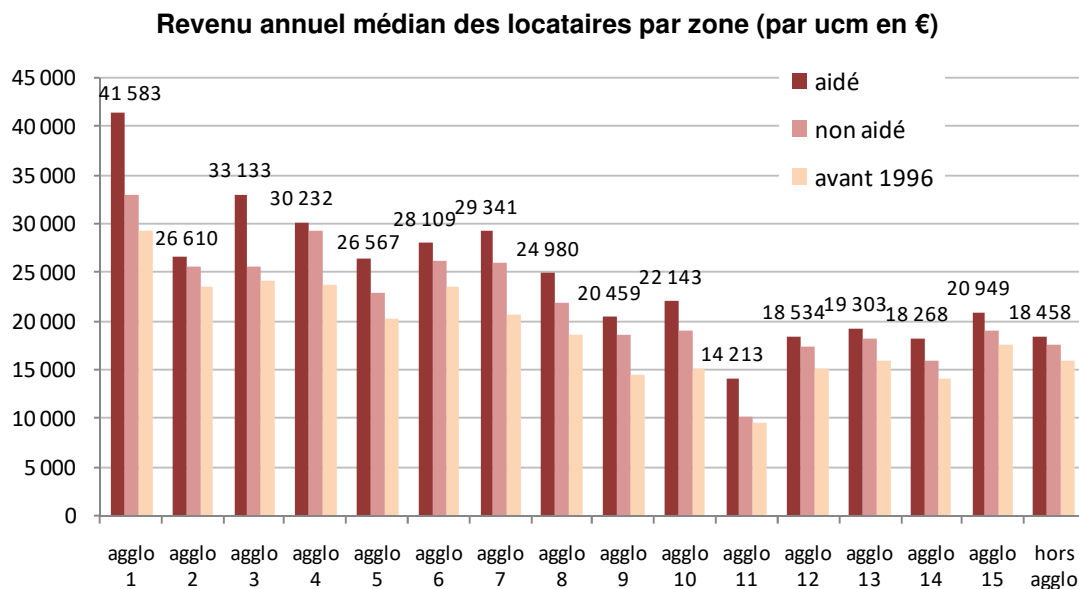
Les plus âgés des locataires (60 ans et plus) privilégient les zones les plus cotées de l'agglomération (1, 2, 3, 4 et 6) ou très éloignées (13 à 15 et hors agglo).



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

### II.3.3. Des locataires plus riches que la moyenne

Les locataires des logements neufs aidés disposent en moyenne d'un revenu médian par unité de consommation plus élevé que ceux du parc d'avant 1996 mais aussi que ceux des logements neufs non aidés. Ce constat rejoint celui de la précédente étude.



Source : « FILOCOM 2015, MEDDE d'après DGFIP »

## PARTIE III – NIVEAUX DE LOYER ET PLAFONDS

### III.1. Données disponibles

#### III.1.1. Méthodologie

Les règles de diffusion des données individuelles de Filocom ne comprennent pas le transfert à la Drihl de la liste des identifiants de logements ayant bénéficié d'un dispositif fiscal (refus du SDES transmis par Céline Hamerel du Cerema le 11 octobre 2019).

Il n'a donc pas été possible, comme dans l'étude précédente, de faire des imputations de loyer sur ce parc spécifique à partir de la base de données de l'Olap.

Afin d'évaluer la pertinence des différents dispositifs fiscaux par rapport aux loyers réellement pratiqués, l'Olap a fait des comparaisons entre ses résultats statistiques par zone de loyer dans l'agglomération parisienne et les plafonds.

Les comparaisons portent sur l'année 2015. Elles se font à partir de trois indicateurs : loyers moyens de l'ensemble des locataires, des seuls emménagés de 2014 et des logements construits après 1990, pour se rapprocher au mieux des conditions de loyer des locataires des logements de la période 1996-2014.

Le loyer au m<sup>2</sup> dépendant du nombre de pièces, les comparaisons sont faites pour les logements locatifs privés les plus fréquents : 2 pièces et 3 pièces, soit environ les deux tiers du parc.

Les comparaisons portent sur le loyer au m<sup>2</sup>, elles ne prennent pas en compte les éventuelles annexes intervenant dans le calcul de la surface utile retenue par certains dispositifs. Les résultats sont donc à interpréter avec précaution.

#### III.1.2. Plafonds des différents dispositifs pour 2015

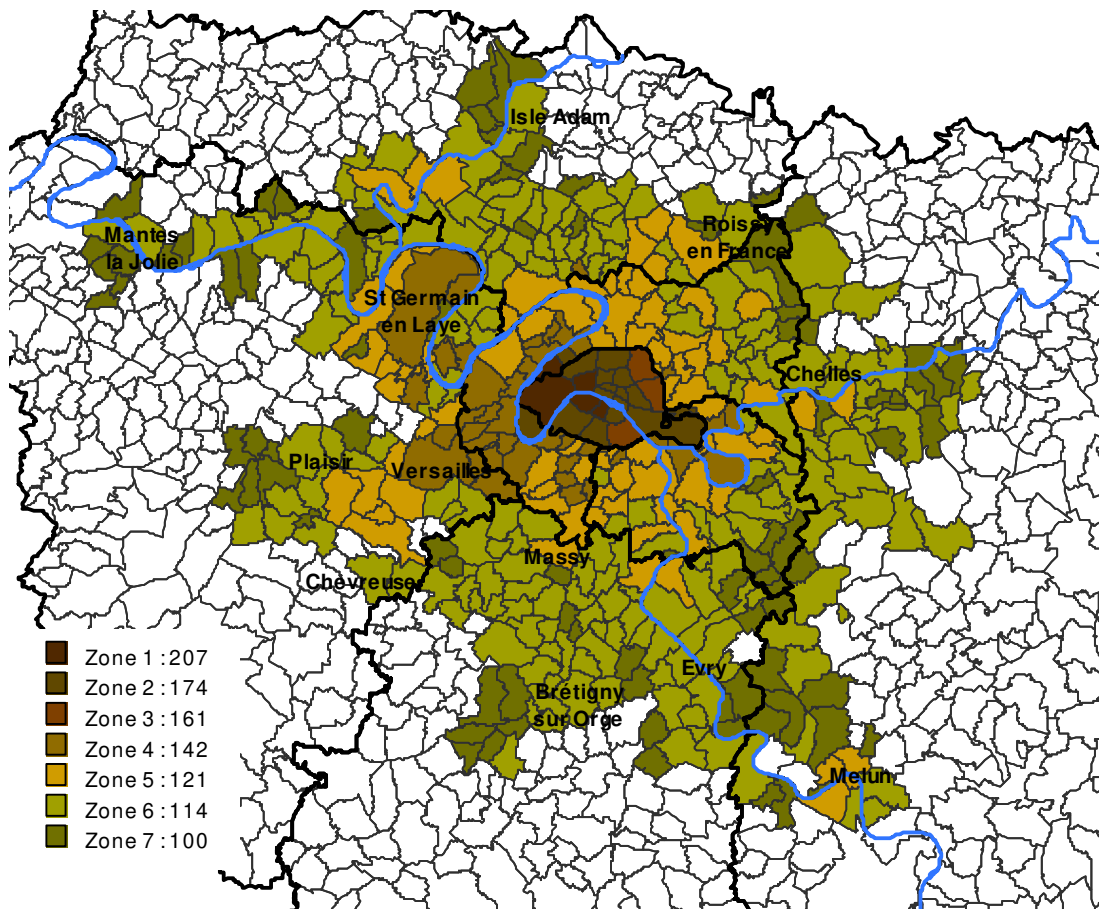
Périssol	pas de plafond
Besson	16,56 €/m <sup>2</sup> en zone I bis (Paris et communes limitrophes), 14,66 €/m <sup>2</sup> en zone I (reste de l'agglomération) 11,32 €/m <sup>2</sup> en zone II (reste de la région)
Robien	23,11 €/m <sup>2</sup> en zone A (ensemble de l'agglomération) 16,07 €/m <sup>2</sup> en zone B 11,57 €/m <sup>2</sup> en zone C
Borloo	18,49 €/m <sup>2</sup> en zone A 12,86 €/m <sup>2</sup> en zone B1 10,50 €/m <sup>2</sup> en zone B2
Scellier 2009-2010	23,11 €/m <sup>2</sup> en zone A 16,07 €/m <sup>2</sup> en zone B1 13,13 €/m <sup>2</sup> en zone B2
Scellier 2011-2012	22,97 €/m <sup>2</sup> en zone A bis 17,04 €/m <sup>2</sup> en zone A 13,75 €/m <sup>2</sup> en zone B1 11,21 €/m <sup>2</sup> en zone B2
Duflot-Pinel	16,82 €/m <sup>2</sup> en zone A bis 12,49 €/m <sup>2</sup> en zone A 10,06 €/m <sup>2</sup> en zone B1 8,74 €/m <sup>2</sup> en zone B2

### III.1.3. Données de l'Olap par zone

L'Olap publie ses résultats annuels déclinés selon sept zones sur l'agglomération parisienne. Ce zonage déterminé par économétrie regroupe des arrondissements ou communes (codes Insee) par niveau de loyer, toutes choses égales par ailleurs.

Le modèle économétrique utilisé a permis d'isoler l'effet de la localisation sur le niveau des loyers de l'effet des autres caractéristiques : nombre de pièces et surface, ancienneté du locataire... L'Olap a ainsi obtenu 7 zones homogènes de la moins chère (coefficient 100) à la plus chère (coefficient 207).

Zonage en 7 zones



Loyer moyen au m<sup>2</sup> début 2015

en €	Ensemble des locataires		Emménagés de 2014		Logements d'après 1990	
	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces
1	24,7	23,3				
2	22,3	20,6	23,7	22,6	23,3	
3	21,0	20,0				
4	17,8	16,1	18,5	16,4	19,3	18,0
5	15,9	13,9	16,2	14,1	16,4	14,5
6	15,1	12,6	15,4	12,5	15,6	13,1
7	13,5	11,3				
Hors agglo	12,8	10,6				

Source : OLAP

### III. 2. Incidence des plafonds de loyer

#### III.2.1. Effet des plafonds selon la localisation

L'écart entre loyer estimé et plafond est un indicateur de l'effet du plafond sur le marché et donc de la rentabilité de l'investissement et de l'efficacité du dispositif sur la modération des loyers.

Il est possible de répartir les zones Olap en trois groupes selon leur situation par rapport au plafond :

- zones où le loyer est supérieur au plafond, le logement sera loué au plafond (ou à un niveau proche) et la rentabilité réelle correspondra à la rentabilité attendue, mais à un niveau de loyer inférieur au loyer libre, l'incitation fiscale est efficace sur la modération des loyers ;
- zones où le loyer est proche du plafond, l'investisseur bénéficie du dispositif fiscal sans réelle contrepartie en terme de loyer, le dispositif est sans effet direct sur le niveau des loyers, à long terme avec une tendance à la baisse des loyers si l'accroissement de l'offre est important, à court terme effet d'aubaine ;
- zones où le loyer est inférieur au plafond, le logement se loue au prix du marché, le dispositif ne joue pas son rôle de modérateur des loyers, plus le niveau de loyer de la zone est inférieur au plafond, plus la rentabilité est faible par rapport à la rentabilité espérée avec un loyer au plafond, généralement « vendue » par les promoteurs et donc déception des bailleurs mal informés sur la réalité du marché.

#### Synthèse de l'effet d'un dispositif selon le niveau de loyer de la commune

Situation de la commune	Situation du bailleur	Effet sur le parc locatif privé	Effet sur le niveau des loyers
Loyer > plafond	Dispositif fiscal en échange d'un loyer inférieur, arbitrage à faire entre réduction d'impôt et rentabilité	Accroissement si loyer de la commune proche du plafond Non recours au dispositif si loyer très supérieur au plafond	Effet modérateur
Loyer ≈ plafond	Effet d'aubaine : dispositif fiscal + loyer de marché	Fort accroissement	Sans effet à court terme, tendance à la baisse à long terme en raison de l'augmentation de l'offre
Loyer < plafond	Intéressant si bailleur correctement informé de la situation du marché local	Accroissement	Sans effet

Il n'est pas présenté de résultats pour le dispositif Périssol pour lequel aucun plafond de loyer n'est requis.

Les résultats des tableaux sont illustrés par la carte des deux pièces dans l'agglomération, cette typologie y étant la plus fréquente.

### III.2.2. Situation des zones Olap pour le dispositif Besson

#### Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup>

en €	Ensemble des locataires		Emménagés de 2014		Logements d'après 1990	
	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces
1 – I bis	8,1	6,7				
2 – I bis	5,7	4,0	7,1	6,0	6,7	
3 – I bis	4,4	3,4				
4 – I bis	1,2	-0,5	1,9	-0,2	2,7	1,4
4 – I	3,1	1,4	3,8	1,7	4,6	3,3
5 – I bis	-0,7	-2,7	-0,4	-2,5	-0,2	-2,1
5 – I	1,2	-0,8	1,5	-0,6	1,7	-0,2
6 – I	0,4	-2,1	0,7	-2,2	0,9	-1,6
7 – I	-1,1	-3,3				
Hors agglo – I	-1,9	-4,1				
Hors agglo – II	1,5	-0,7				

Source : OLAP

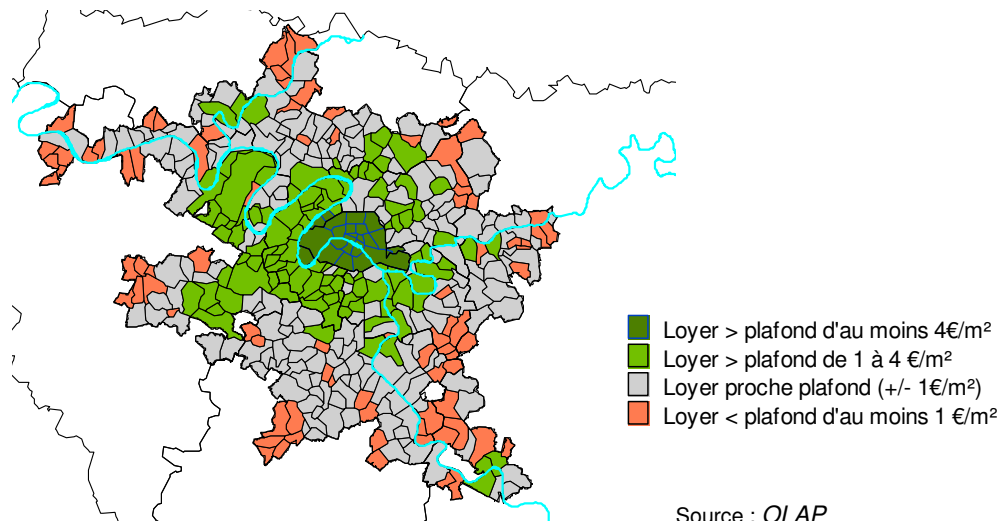
	Plafond au dessus du loyer de la zone (au moins 1 €/m <sup>2</sup> )
	Plafond proche du loyer de la zone (+/- 1 €/m <sup>2</sup> )

Le plafond du Besson étant très inférieur au loyer libre dans les zones les plus chères, il est vraisemblable que certains investisseurs ont préféré renoncer à l'aide fiscale et louer au niveau du marché, en particulier à Paris (situé dans les zones 1 à 3) où l'écart est généralement supérieur à 6 €/m<sup>2</sup> dans la plupart des arrondissements sauf ceux de la zone 3 (13<sup>e</sup>, 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup>).

A l'opposé, le plafond est supérieur au loyer libre dans les zones les moins cotées de l'agglomération (zones 6 et 7) et dans la partie hors agglomération rattachée à la zone I. Ces zones attirent peu les investisseurs à la fois en raison de leur éloignement et de la faiblesse relative des loyers possibles qui peuvent ne pas assurer une rentabilité suffisante de l'investissement (cf. carte p 29).

Dans la zone 5, les communes classées en zone I bis bénéficient d'un effet d'aubaine alors que le plafond est adapté à celles classées en zone I.

#### Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces (ensemble des locataires)





### III.2.3. Situation des zones Olap pour le dispositif Robien

#### Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup>

en €	Ensemble des locataires		Emménagés de 2014		Logements d'après 1990	
	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces
1 – A	1,6	0,2				
2 – A	-0,8	-2,5	0,6	-0,5	0,2	
3 – A	-2,1	-3,1				
4 – A	-5,3	-7,0	-4,6	-6,7	-3,8	-5,1
5 – A	-7,2	-9,2	-6,9	-9,0	-6,7	-8,6
6 – A	-8,0	-10,5	-7,7	-10,6	-7,5	-10,0
7 – A	-9,6	-11,8				
Hors agglo – B	-3,3	-5,5				

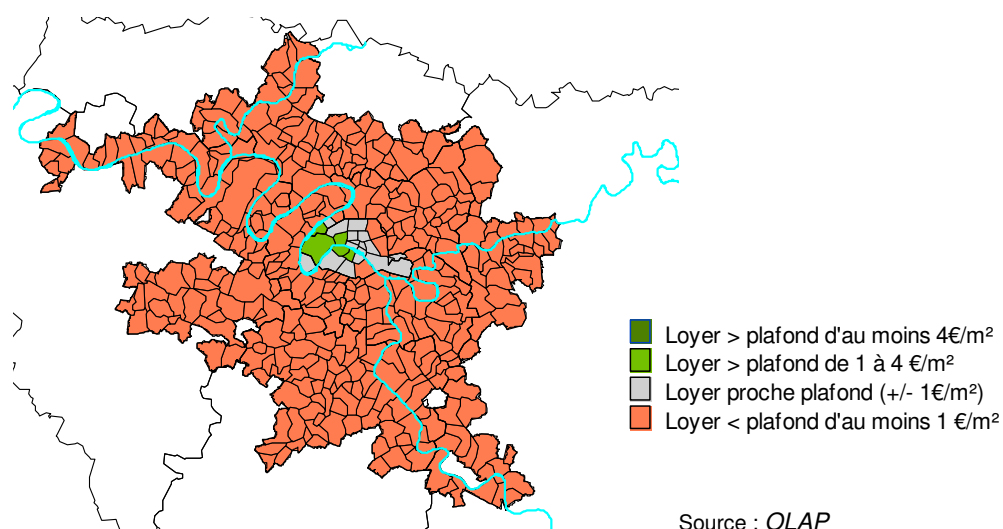
Source : OLAP

	Plafond au dessus du loyer de la zone (au moins 1 €/m <sup>2</sup> )
	Plafond proche du loyer de la zone (+/- 1 €/m <sup>2</sup> )

L'effet modérateur du plafond est, dans le dispositif Robien, limité aux arrondissements de la capitale, à l'exception des moins cotés, et à Neuilly-sur-Seine.

A l'exception de ces localisations on peut dire en simplifiant que le plafond n'a aucun effet sur le niveau des loyers, les bailleurs ayant intérêt à retenir un loyer proche du marché pour éviter la vacance. Le dispositif est donc en pratique ouvert à tous les investisseurs sans contrainte de loyer. Les bailleurs ont dans de nombreux cas une rentabilité inférieure à celle attendue.

#### Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces (ensemble des locataires)



Source : OLAP

**III.2.4. Situation des zones Olap pour le dispositif Borloo**

**Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup>**

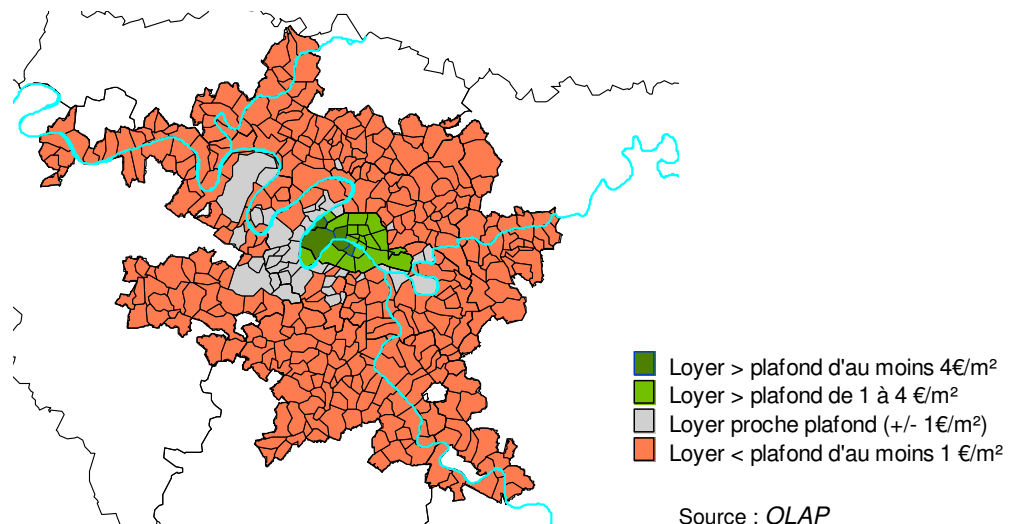
en €	Ensemble des locataires		Emménagés de 2014		Logements d'après 1990	
	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces
1 – A	6,2	4,8				
2 – A	3,8	2,1	5,2	4,1	4,8	
3 – A	2,5	1,5				
4 – A	-0,7	-2,4	0	-2,1	0,8	-0,5
5 – A	-2,6	-4,6	-2,3	-4,4	-2,1	-4,0
6 – A	-3,4	-5,9	-3,1	-6,0	-2,9	-5,4
7 – A	-5,0	-7,2				
Hors agglo – B1	-0,1	-2,3				
Hors agglo – B2	2,3	0,1				

Source : OLAP

	Plafond au dessus du loyer de la zone (au moins 1 €/m <sup>2</sup> )
	Plafond proche du loyer de la zone (+/- 1 €/m <sup>2</sup> )

L'effet modérateur du dispositif Borloo est essentiellement limité aux trois zones les plus chères de la région. Son plafond unique dans l'agglomération parisienne, à la différence du Besson dont les 2 niveaux prennent mieux en compte la réalité du marché, le rend peu efficace dans les autres zones.

**Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces (ensemble des locataires)**



**II.2.5. Situation des zones Olap pour le dispositif Scellier**

Il a été retenu pour ce paragraphe le barème applicable aux investissements de 2011 et 2012.

**Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup>**

en €	Ensemble des locataires		Emménagés de 2014		Logements d'après 1990	
	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces
1 – A bis	1,7	0,3				
2 – A bis	-0,7	-2,4	0,7	-0,4	0,3	
3 – A bis	-2,0	-3,0				
4 – A bis	-5,2	-6,9	-4,5	-6,6	-3,7	-5,0
5 – A bis	-7,1	-9,1	-6,8	-8,9	-6,6	-8,5
5 – A	-1,1	-3,1	-0,8	-2,9	-0,6	-2,5
6 – A bis	-7,9	-9,9	-6,8	-8,9	-6,6	-8,5
6 – A	-1,9	-4,4	-1,6	-4,5	-1,4	-3,9
7 – A	-3,5	-5,7				
Hors agglo – B1	-1,0	-3,2				
Hors agglo – B2	1,6	-0,6				

Source : OLAP

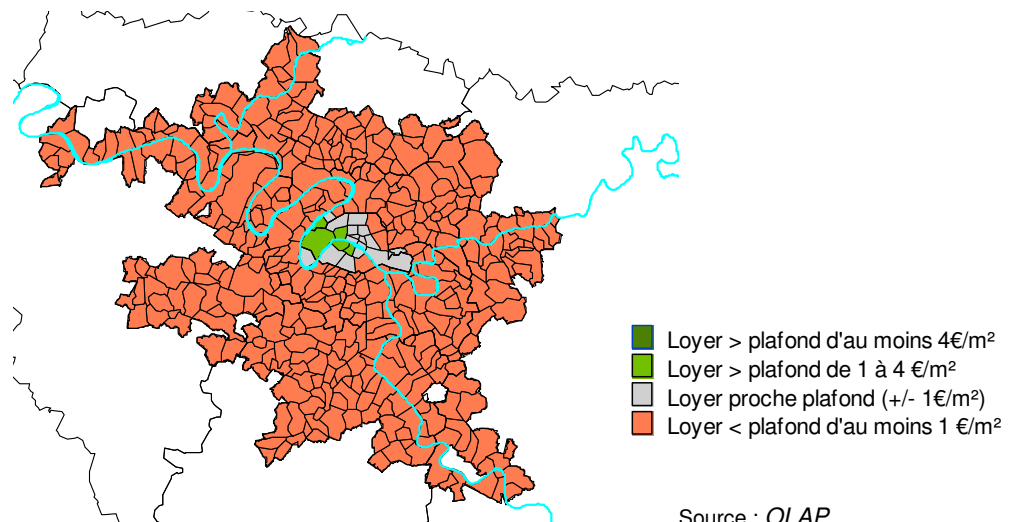
	Plafond au dessus du loyer de la zone (au moins 1 €/m <sup>2</sup> )
	Plafond proche du loyer de la zone (+/- 1 €/m <sup>2</sup> )

Sauf dans les deux zones les plus chères de l'agglomération, le dispositif Scellier est très peu contraignant en matière de loyer, le loyer de marché étant généralement supérieur au plafond.

Bien que le plafond de ce dispositif soit proche de celui du Robien, le zonage plus fin utilisé permet cependant dans certains cas d'être plus proche du marché, le bailleur obtenant ainsi une rentabilité proche de celle escomptée.

C'est vraisemblablement la raison majeure du succès de ce dispositif (cf. carte p 31).

**Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces (ensemble des locataires)**



**III.2.6. Situation des zones Olap pour le dispositif Duflot-Pinel**

**Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup>**

en €	Ensemble des locataires		Emménagés de 2014		Logements d'après 1990	
	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces	2 pièces	3 pièces
1 – A bis	7,9	6,5				
2 – A bis	5,5	3,8	6,9	5,8	6,5	
3 – A bis	4,2	3,2				
4 – A bis	1,0	-0,7	1,7	-0,4	2,5	1,2
5 – A bis	-0,9	-2,9	-0,6	-2,7	-0,4	-2,3
5 – A	3,4	1,4	3,7	1,6	3,9	2,0
6 – A bis	-1,7	-4,2	-1,4	-4,3	-1,2	-3,7
6 – A	2,6	0,1	2,9	0	3,1	0,6
7 – A	1,0	-1,2				
Hors agglo – B1	2,7	0,5				
Hors agglo – B2	4,1	1,9				

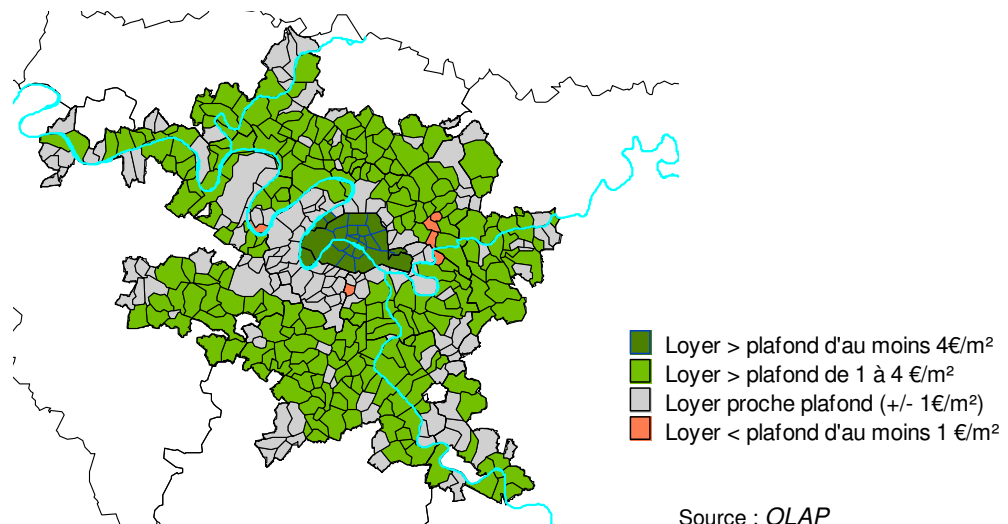
Source : OLAP

	Plafond au dessus du loyer de la zone (au moins 1 €/m <sup>2</sup> )
	Plafond proche du loyer de la zone (+/- 1 €/m <sup>2</sup> )

Pour ce dispositif le loyer plafond se calcule ainsi : surface utile \* ((19/surface utile) + 07) \* plafond loyer/m<sup>2</sup>.

Ce dernier dispositif impose des plafonds de loyer plus bas que les trois précédents avec un effet modérateur dans la plupart des zones, sauf pour les communes des zones 5 et 6 classées en A bis. En raison de sa jeunesse, il est encore trop tôt pour juger de son succès, la méthodologie du Cerema surestimant sa part dans les investissements locatifs en l'absence d'une ancienneté suffisante.

**Ecart entre loyer Olap et plafond en €/m<sup>2</sup> pour les 2 pièces (ensemble des locataires)**



Comme on peut le voir sur les 5 cartes, le niveau retenu pour les plafonds déplace les localisations « indifférentes » au plafond : les communes où les loyers sont proches du plafond (communes en gris sur chaque carte). Ces communes permettent aux bailleurs de bénéficier des aides fiscales sans contrainte sur le loyer pratiqué et avec une rentabilité conforme à leurs anticipations.

## CONCLUSION

Sur la période couverte par l'étude (1996 à 2014), la construction neuve a représenté, avec 863 232 unités, 14,8 % des 5 815 892 logements comptabilisés dans la région début 2015. Cette construction neuve s'est réalisée pour plus de la moitié en grande couronne.

La construction neuve bénéficie en premier lieu à la propriété occupante (43 % de l'ensemble) même si cette part est en réduction, puis au parc privé (30 %) et au parc social (26 %). Les 226 300 logements locatifs privés sont plus de trois fois plus nombreux en petite ou en grande couronne (respectivement 83 200 et 119 900 unités) qu'à Paris (23 200).

La construction locative privée est très concentrée géographiquement puisque seulement 66 des 1300 communes de la région ont accueilli 50 % des nouvelles constructions. Les logements construits avec une aide fiscale à l'investissement locatif représentent 60 % de l'offre locative neuve, soit 135 950 unités en 19 ans.

Le dynamisme de la construction neuve de logements locatifs privés des deux derniers dispositifs a permis une légère augmentation de ce parc sur la dernière décennie (+ 39 600 logements) en rupture avec les constats de baisse des deux précédentes études.

Derrière cette faible progression (3 % en dix ans), se cache une redistribution permanente du parc. En effet, en dix ans, plus de 30 % des logements locatifs de début de période est sorti de ce statut par transfert vers la propriété occupante (près de la moitié des sorties), le parc social ou un autre statut ou encore par disparition. Ces logements sortants ont été compensés par des transferts en sens inverse d'autres statuts, et par l'apport de la construction neuve et des logements nouveaux pour près de 35 % de l'offre locative de 2015.

L'érosion naturelle du parc locatif privé n'est compensée que par un apport soutenu de la construction neuve : en dix ans il a fallu 128 300 logements neufs pour un solde positif de 39 600 unités.

Demeurent les questions récurrentes sur l'efficacité des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif, notamment sur l'accroissement durable du parc.

Il a ainsi paru intéressant d'analyser l'évolution du parc de logements locatifs aidés dans le temps.

En raison de la durée de location minimale de 9 ans, seuls les trois premiers dispositifs étudiés (Périssol, Besson et Robien), sont actuellement en phase de sortie de période d'amortissement. Dans les trois cas, l'examen du parc locatif privé toujours locatif en 2015 montre une érosion dans tous les départements. Pour le Périssol comme pour le Besson, ce sont plus du quart des logements qui ne sont plus locatifs début 2015.

Les plafonds de loyer associés aux dispositifs permettent un découpage de l'agglomération en trois secteurs :

- un secteur indifférent aux plafonds (le plafond est au niveau du marché) qui varie du centre de l'agglomération (dispositif Robien ou Scellier) à des communes majoritairement situées en grande couronne et en Seine-Saint-Denis (Besson ou DufLOT-Pinel)
- un secteur où le plafond a un effet modérateur (inférieur au loyer de marché), très réduit pour le Robien ou le Scellier, étendu pour le Besson ;
- un secteur où le plafond ne joue pas (supérieur au marché) et l'amortissement fiscal est accordé sans contrepartie sur le loyer (situation inverse du cas précédent).

L'importance relative de chaque secteur dépend bien évidemment du niveau de plafond retenu. Le candidat bailleur attentif à la rentabilité de son investissement pourrait rechercher en priorité les zones neutres lui permettant de bénéficier de l'amortissement fiscal sans contrainte de loyer.

En conclusion, l'effet des dispositifs fiscaux d'aide à l'investissement locatif est indéniable sur l'accroissement du parc de logements même s'il ne bénéficie à long terme que partiellement au secteur locatif privé.

## ANNEXES

### Annexe 1 - Investissement locatif - Note méthodologique

Document établi par le CETE NP

La présente étude porte sur les logements réalisés en Île-de-France grâce à l'investissement locatif défiscalisé des ménages. Ces biens ont été identifiés grâce à une méthode mise au point en 2010 par le CETE Nord-Picardie dans le cadre d'une étude nationale commandée par la DGALN. Pour ce travail, le CETE NP a mobilisé le fichier des logements à la commune (FILOCOM) construit par le ministère en charge du logement à partir de bases de données fiscales qui lui sont transmises tous les deux ans par le ministère des finances : principalement les fichiers de la taxe d'habitation et de l'impôt sur le revenu des personnes physiques.

L'étude identifie dans FILOCOM les logements neufs potentiellement éligibles aux dispositifs de défiscalisation, c'est-à-dire respectant les règles prévues par la réglementation qui peuvent être observées grâce aux variables de cette base de données. Le principe général de cette méthode consiste à repérer les logements acquis par des personnes physiques, conservés dans leur patrimoine au moins pendant la période de 9 ans prévue par la réglementation et occupés, pendant la même période, en tant que résidence principale locative. L'identifiant logement présent dans la base FILOCOM permet, en effet, de suivre chaque logement à intervalle régulier de deux ans et de vérifier ainsi s'il répond toujours aux critères retenus.

Ce principe général conduit à retenir certains cas de figure qui ne sont pas incompatibles avec la réglementation. Ainsi, l'étude n'a-t-elle pas écarté les logements acquis par les personnes classées dans la catégorie « autre personne morale » dans FILOCOM. L'objectif est de prendre en compte la production des sociétés civiles immobilières (SCI) et des sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) ; leurs associés peuvent, en effet, bénéficier des dispositifs de défiscalisation. La vacance est également prise en compte puisqu'elle peut correspondre à une situation transitoire qui ne préjuge pas de l'usage ultérieur du logement.

En outre, le principe général est assorti d'un certain nombre d'adaptations, liées à des caractéristiques particulières de certains dispositifs fiscaux. Par exemple, le dispositif Quiles Méhaignerie prévoyait une période d'occupation du bien de 6 ans et non de 9 ans ; le dispositif Périssol permettait d'occuper le logement en résidence secondaire ; le dispositif Besson prévoyait des plafonds de ressources pour les occupants ; etc. Il a été tenu compte de ces particularités pour l'identification des logements dans FILOCOM.

Par ailleurs, pour les logements les plus récents, les conditions d'éligibilité ne sont que partiellement testées. En effet, à partir du millésime 2007, il n'est plus possible de réaliser de sondages sur les 3 millésimes suivants, puisque le millésime 2013 et *a fortiori* ceux qui les suivent ne sont pas encore disponibles. On n'appliquera ainsi que deux sondages pour les logements apparus dans FILOCOM 2007 et qu'un sondage pour ceux de FILOCOM 2009. Le millésime FILOCOM 2011 pose un problème particulier. En effet, on ne dispose d'aucune possibilité de réaliser un test ultérieur. Si on retenait la même méthode que pour les millésimes précédents, le parc identifié inclurait les logements vacants en attente d'une première occupation et donc de nombreux logements destinés en fait à être utilisés par des propriétaires occupants. Aussi se limite-t-on aux nouveaux logements déjà occupés en résidence principale locative au 1er janvier 2011 et écarte-t-on les logements vacants.

Cette méthode comporte certaines limites. Des logements ont pu être éliminés indûment de la sélection si une des conditions n'était plus vérifiée : en cas de revente prématurée, de décès de l'acquéreur, etc. Au contraire, certains logements ont pu être inclus dans le repérage alors que l'opération n'entrait pas dans le champ de l'étude : lorsqu'ils ont fait par exemple l'objet d'un investissement locatif non aidé ou qu'ils ont été acquis par un bailleur associatif.

L'étude porte les logements neufs ou lourdement restructurés, ceux-ci n'étant pas distinguables des premiers dans la base FILOCOM. En revanche, l'étude n'inclut pas les logements loués meublés exonérés de taxe d'habitation et soumis à la taxe professionnelle.

Pour les besoins de l'étude, une variable a été créée correspondant à l'année de la date prise en compte par l'administration fiscale pour déterminer le dispositif d'investissement locatif dont le ménage propriétaire peut bénéficier. Le calcul de cette variable, intitulée AREF, est principalement fondé sur l'utilisation de l'année de dernière mutation présente dans la base de données FILOCOM.

Les résultats quantitatifs de l'étude nationale ont été confrontés de manière probante à d'autres sources : chiffres de la Fédération française des promoteurs immobiliers, études locales conduites par les services de l'État, des collectivités ou des agences d'urbanisme à partir de SITADEL notamment, etc. Enfin, des visites de terrains ont permis de procéder à des vérifications dans une logique de sondages.

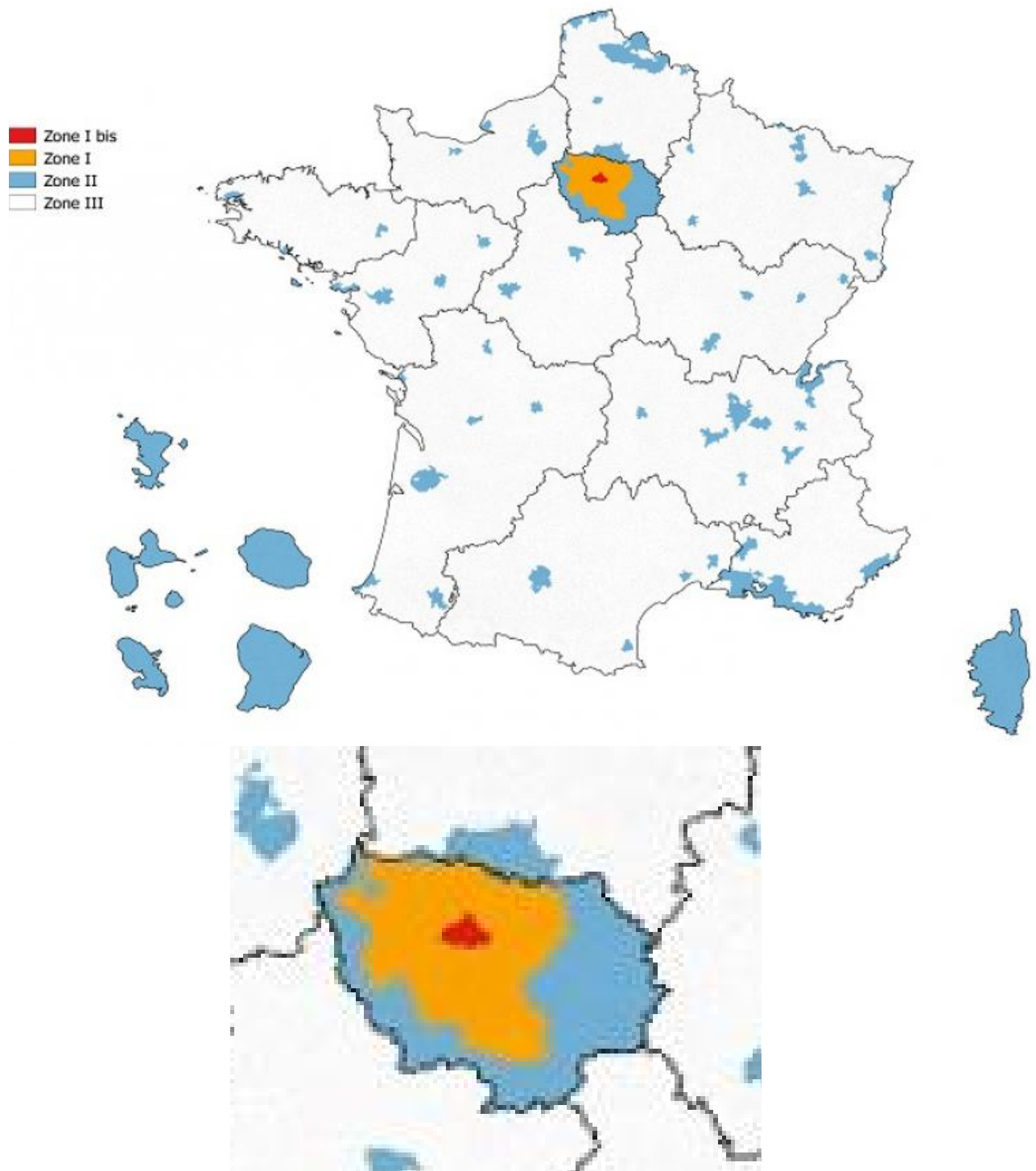


**Annexe2 - zonages pour les plafonds de loyer des dispositifs**

**Zonage I, II, III**

Source DGALN

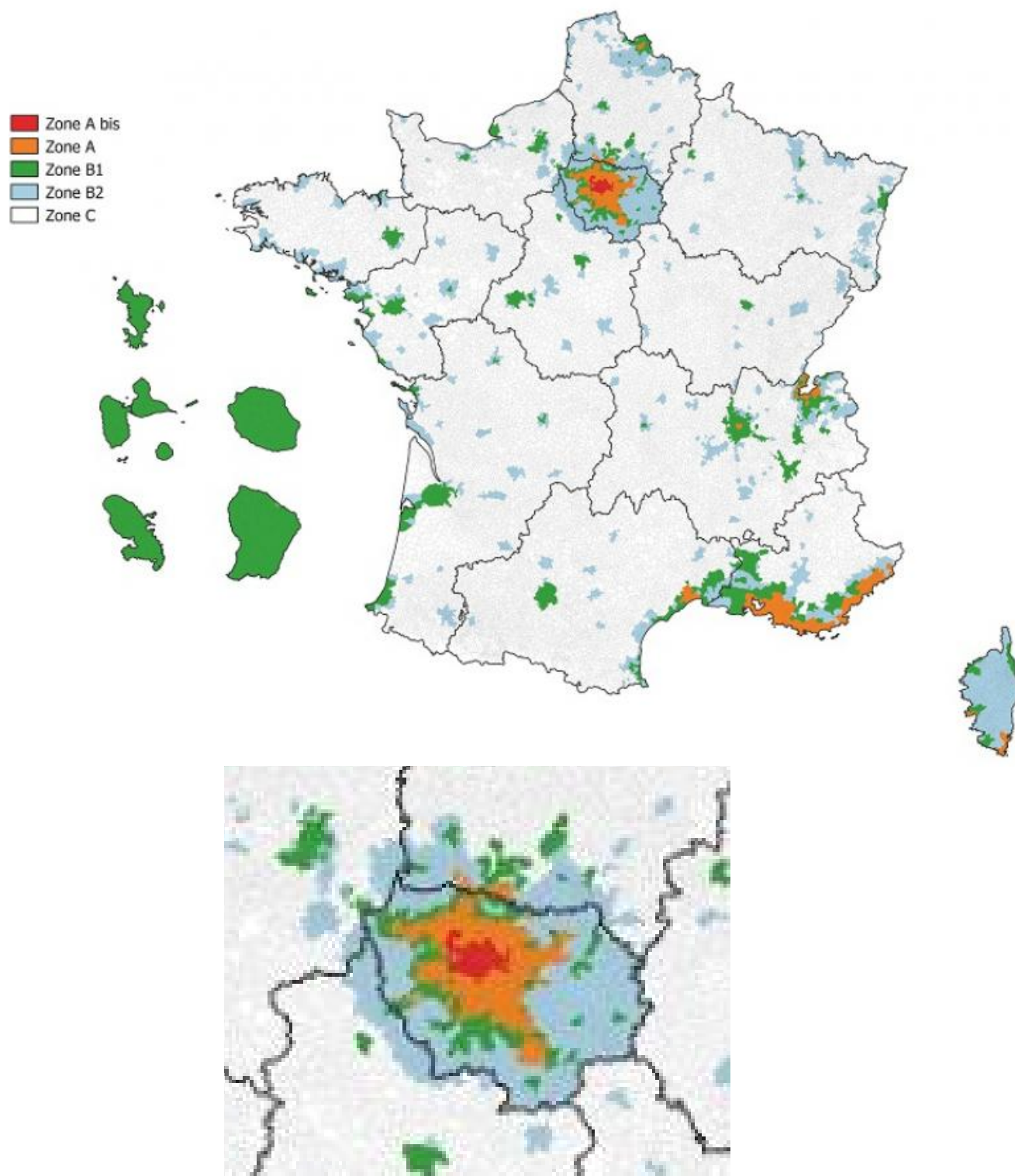
Créé en 1978, il a été régulièrement révisé en particulier en Île-de-France avec la création de la zone I bis.



## Zonage A, B, C

Source DHUP

Créé en 2003, il a été révisé pour la dernière fois en 2014. C'est cette version qui est utilisée dans l'étude.





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**HÉBERGER**  
**SE LOGER**  
**CONSTRUIRE**  
**HABITER MIEUX**

**DRIHL**

5 rue Leblanc  
75 911 Paris Cedex 15  
01 82 52 40 00

[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)