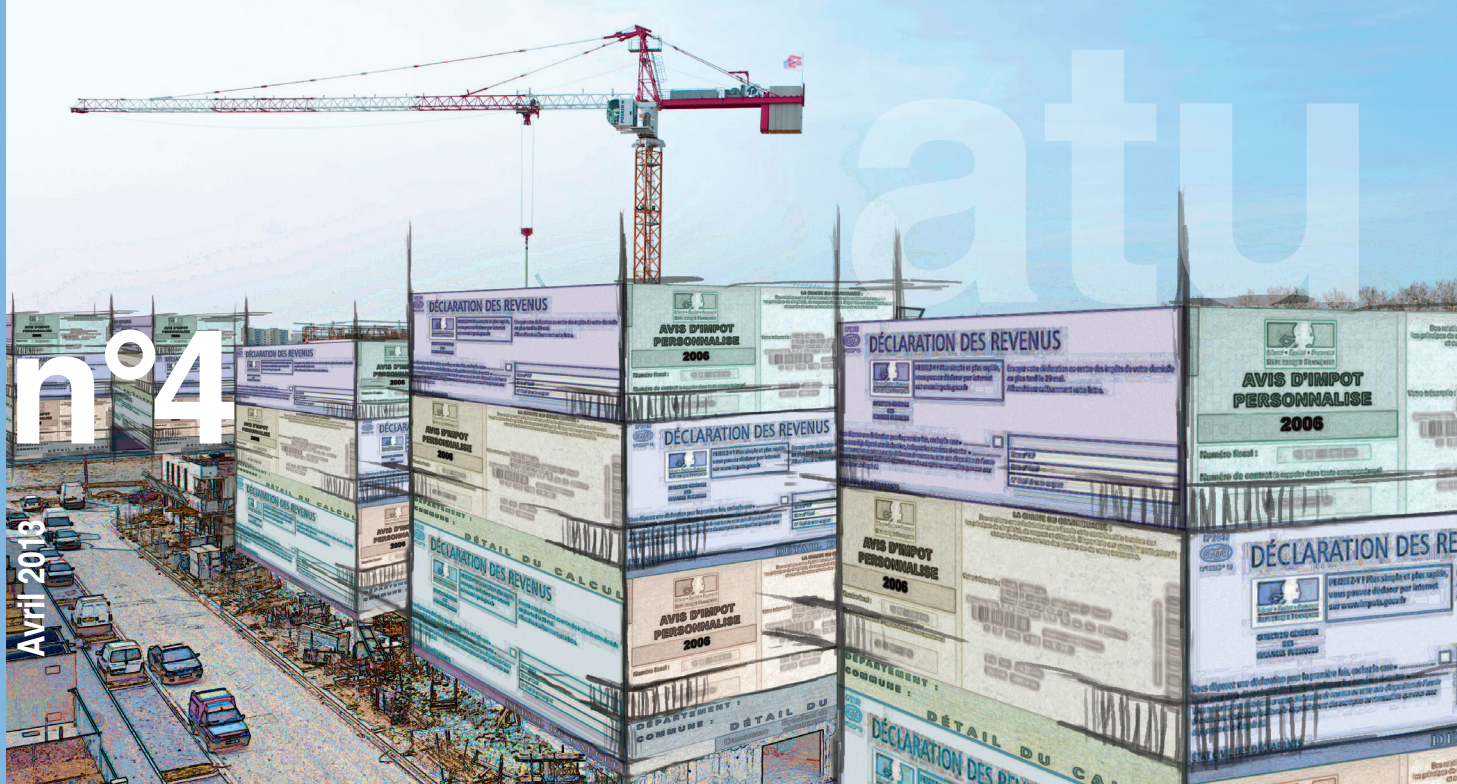


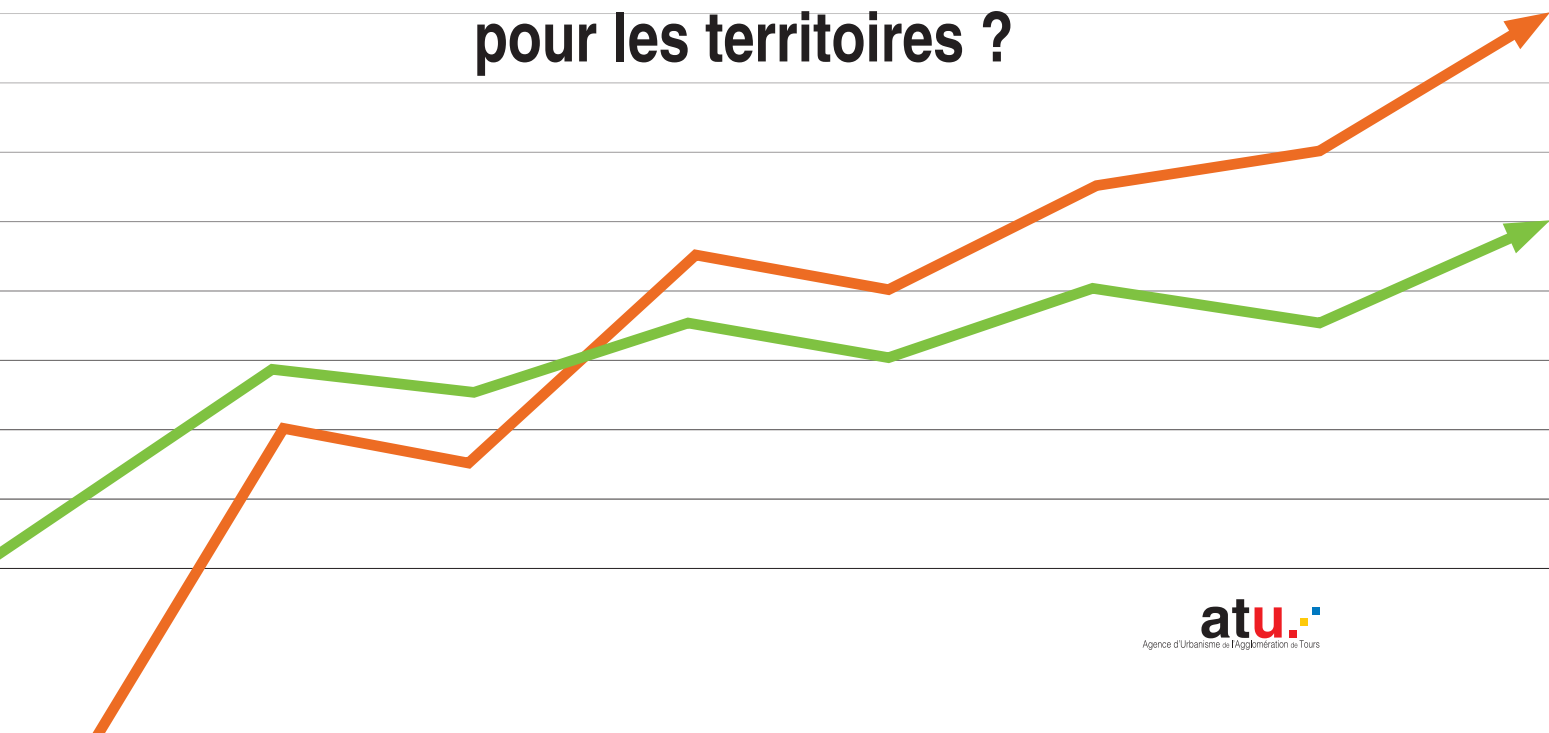
n°4

Avril 2013



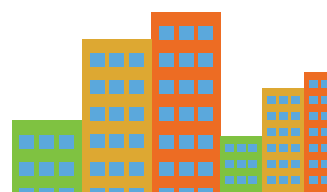
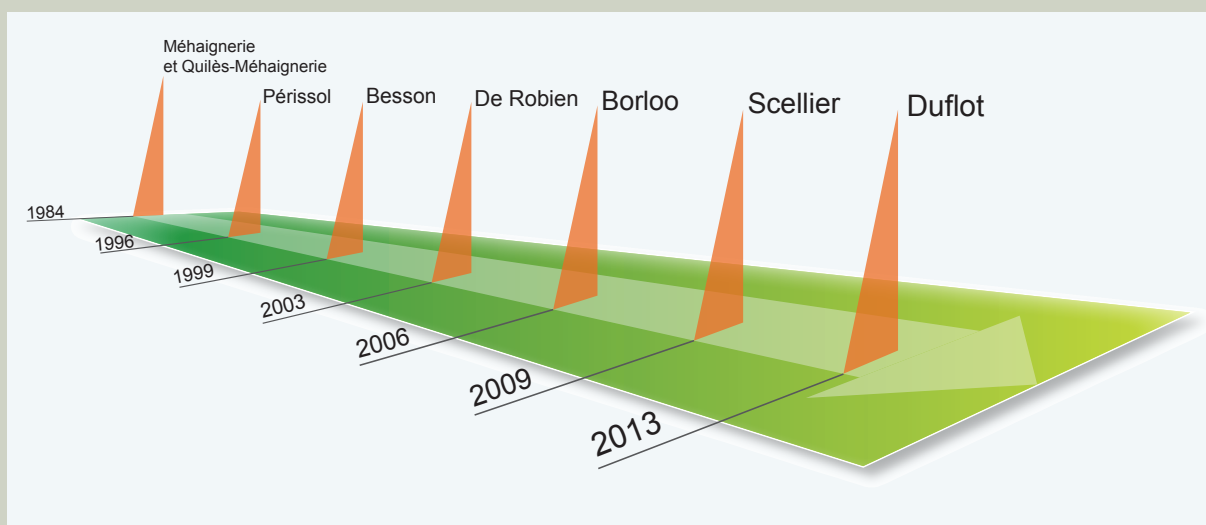
# d'Questions HABITAT

**Défiscalisation  
et production  
de logement :  
Aubaine ou infortune  
pour les territoires ?**



## Investir dans un logement locatif

Depuis trente ans, l'État soutient l'investissement locatif, en procurant des réductions d'impôts, sous certaines conditions, aux ménages acquérant un logement pour le mettre en location. Ces mesures sont appelées des aides fiscales à l'investissement locatif. Depuis leur création, un certain nombre de dispositifs se sont succédé, au gré d'ajustements réguliers.



# De quoi s'agit-il ?

## Quels objectifs ?

Les aides fiscales à l'investissement locatif sont apparues au début des années 1980. À cette époque, la construction neuve est en chute libre depuis les sommets atteints à la fin des Trente Glorieuses. De plus, le vieillissement de la population interpelle la pérennité du régime de retraite tel qu'il existe et le phénomène d'allongement de la durée des études commence à se faire sentir.

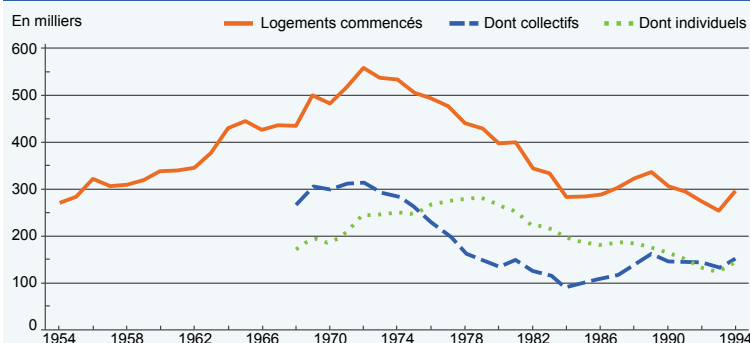
Aussi, partant du principe que le marché était plus à même de répondre aux besoins de la population, qu'il fallait **encourager les particuliers à investir pour préparer leur retraite ou financer les études de leurs enfants** et sous la pression des lobbies du bâtiment, l'État a mis en place un certain nombre de mesures incitatives. Celles-ci visaient le soutien de la construction privée (accession par l'intermédiaire de prêts à taux zéro, investissement locatif grâce à des dispositifs de défiscalisation, ...).

Les aides fiscales à l'investissement locatif ont également pour ambition de **contribuer à accroître l'offre de logements, à la diversifier et à modérer les loyers**. Il s'agit pour l'État d'aider au maintien d'un secteur privé important, complémentaire du parc locatif social.

En termes de jeu d'acteurs, les aides fiscales à l'investissement locatif constituent un tournant dans la stratégie nationale. Dans la lignée de la décentralisation engagée par la loi Defferre de 1982, il appartient désormais aux pouvoirs locaux de réguler le marché de la construction (politique de l'habitat, gestion des permis de construire, ...).

Les professionnels du bâtiment et notamment les promoteurs ont, quant à eux, la charge de proposer des produits satisfaisant les exigences de la défiscalisation (logements répondant aux critères d'obtention d'une réduction d'impôts dans le cadre d'un investissement locatif). De cette organisation, on voit poindre deux **enjeux majeurs** : la **capacité des pouvoirs locaux à réguler la production neuve** ainsi que **l'adéquation entre les biens destinés à être vendus à des investisseurs bailleurs et les besoins des habitants qui vont les occuper**.

Évolution annuelle du nombre de mises en chantier



Source : Siclone, SES ; Insee Première n°456, mai 1996.

Champ statistique : France métropolitaine.

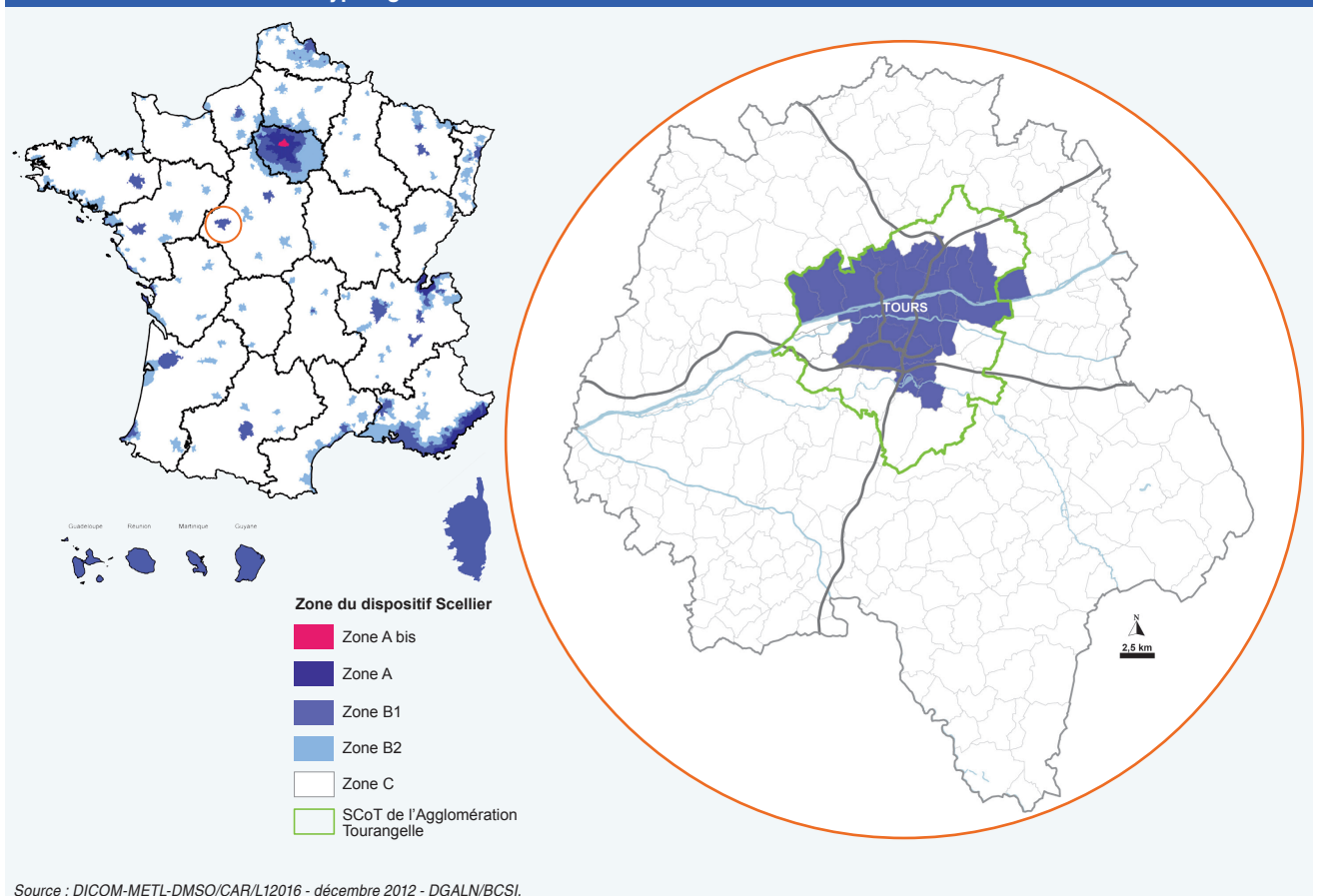
## Quel territoire ?

L'objectif des incitations fiscales à l'investissement locatif est d'accroître l'offre de logement là où le manque est le plus important, c'est-à-dire là où le marché est le plus tendu. Aussi, les communes ont été classées en fonction de leur niveau de déséquilibre entre l'offre et la demande de logement. Ce zonage indique l'éligibilité ou non d'un territoire au dispositif d'aide ainsi que les plafonds de loyers et éventuellement les plafonds de ressources à respecter.

Depuis le dispositif Scellier mis en place fin 2008, la typologie comprend cinq zones, du marché le plus tendu à celui le moins sous pression :

- A bis : Paris, communes limitrophes et certaines communes de la petite couronne.
- A : autres communes de l'agglomération parisienne, Côte d'Azur, Genevois français.
- B1 : agglomérations de plus de 250.000 habitants, couronne autour de Paris, quelques agglomérations chères, pourtour de la Côte d'Azur, DOM, Corse, îles.
- B2 : autres agglomérations de plus de 50.000 habitants, autres zones frontalières ou littorales chères, limite de l'Île-de-France.
- C : le reste du territoire (hors DOM).

Typologie des communes selon leur niveau de tension du marché



Source : DICOM-METL-DMSO/CAR/L12016 - décembre 2012 - DGALN/BCSI.

L'Indre-et-Loire compte 25 communes en zone B1 et 252 en zone C. Les premières sont concentrées dans l'agglomération tourangelle (24 dans le territoire du SCoT de l'Agglomération Tourangelle et Noizay).

## Quels investisseurs ?

Les personnes qui bénéficient d'avantages fiscaux au titre de l'investissement locatif peuvent être regroupées en deux grandes catégories :

■ **Les investisseurs locaux** : ils sont plutôt bien informés, attentifs et mobilisés pour assurer le suivi du chantier. Ils se tournent préférentiellement vers des promoteurs locaux, qui montent des opérations avec une clientèle régionale, présentant un relatif équilibre entre propriétaires occupants et propriétaires bailleurs.

■ **Les investisseurs distants** : ils achètent un produit de défiscalisation et s'en remettent à un intermédiaire pour gérer l'opération du début à la fin. La plupart d'entre eux ne voient pas le bien acquis. Aussi, le logement acheté relève très généralement de programmes dédiés, montés par des promoteurs nationaux qui proposent des formules "clé en main".

Ces deux groupes d'investisseurs présentent des caractéristiques et des comportements spécifiques. Selon un sondage IFOP relayé par la revue *Études urbaines*<sup>1</sup>, les premiers s'inscriraient davantage dans une logique d'aubaine alors que les seconds sont avant tout motivés par la déduction fiscale. Les logements qui auraient été acquis même en l'absence de dispositif d'incitation (logique d'aubaine) correspondent à des investisseurs impliqués dans le projet : seuls 32% d'entre eux ont fait confiance à un contact principal pour l'emplacement du logement ou n'ont émis que quelques exigences en amont, contre 65% dans le cas d'investisseurs avant tout motivés par l'avantage fiscal.

De plus, les premiers sont géographiquement plus proches : ils résident en moyenne à moins de 100 km de leur acquisition contre 170 km pour les seconds. À partir des années 2000, en lien avec le développement de réseaux spécialisés dans l'investissement locatif, présentant des techniques de vente agressives, on assiste à une déterritorialisation de l'investissement. Les ménages investisseurs sont devenus moins exigeants par rapport à la localisation des biens et la dimension patrimoniale des projets commercialisés a diminué.

Depuis les années 1980, les dispositifs de soutien à l'investissement locatif se sont succédés. De nombreux objectifs étaient visés : développement de l'offre de logements, notamment là où le marché est le plus tendu, diversification du parc, modération des loyers, constitution d'un patrimoine pour les Français, ... Ont-ils été atteints ?



<sup>1</sup> *Études foncières n°158, juillet-août 2012, pages 22 et 23. L'enquête IFOP a été réalisée en 2011 pour le compte du ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.*



# Quels effets ont pu être observés ?

L'impact local des dispositifs d'investissement locatif est assez mal connu et difficilement mesurable. D'une manière générale, l'opinion publique et les professionnels s'entendent sur le point suivant : "succès quantitatif ciblage imparfait"<sup>2</sup>. Les indicateurs mobilisés ci-dessous essaient d'approcher les répercussions de ces mesures fiscales.

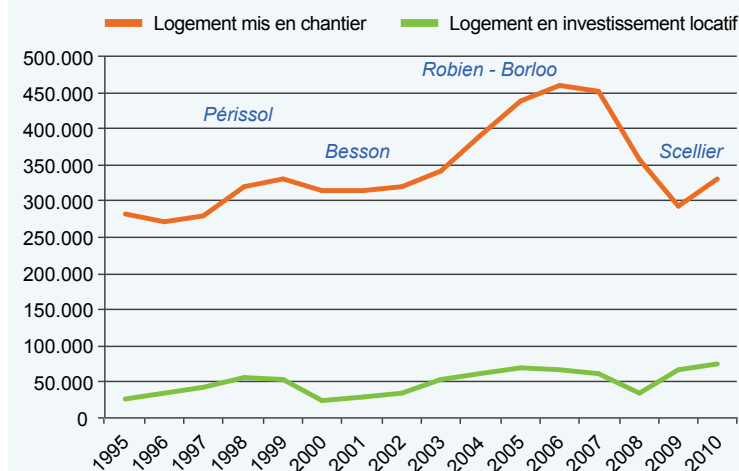
## Une relance de la construction neuve

Depuis les années 1980, les aides fiscales à l'investissement locatif sont un atout important de la politique du logement. **Entre 1995 et 2008, plus d'un million d'habitations a été réalisé dans ce cadre, soit 21% de la construction neuve.**

D'après les données de la Fédération nationale des Promoteurs – Constructeurs de France, les logements achetés à des promoteurs en vue d'un investissement locatif ont représentés annuellement entre 9% et 23% des constructions neuves au cours de la période 1995-2010. Cette proportion est sous-estimée car elle ne tient pas compte des logements construits en direct par des particuliers en vue de la location. Selon une estimation de Caron Marketing, ils correspondraient au moins à 10.000 logements en 2004, soit 14% des habitations construites dans le cadre d'un investissement locatif fiscalement aidé.

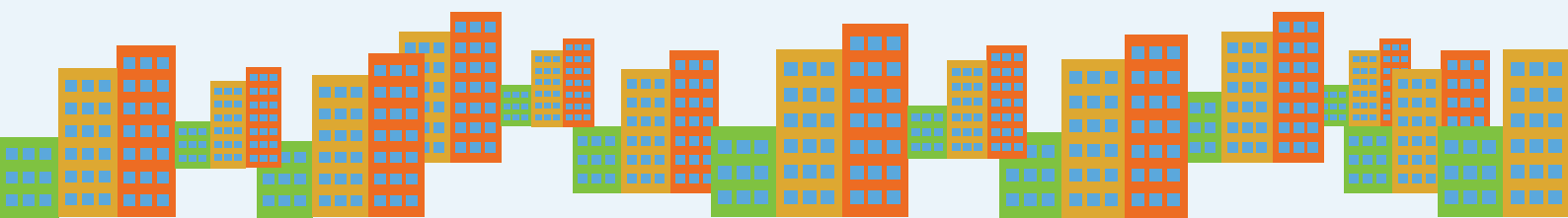
**La mise en place d'un dispositif de défiscalisation induit un accroissement immédiat des mises en chantier** (hors Besson), d'autant plus important que le dispositif est simple (cf. graphique ci-dessous). La loi Scellier aurait été une des plus porteuses à ce jour.

### ÉVOLUTION DES MISES EN CHANTIER ET DES LOGEMENTS EN INVESTISSEMENT LOCATIF POUR LA FRANCE MÉTROPOLITAINE



Source : MEDDM/CGDD/SOeS – Sit@del2 ; Fédération des Promoteurs-Constructeurs de France.

<sup>2</sup> "Incitations fiscales à l'investissement locatif : succès quantitatif, ciblage imparfait", Regards croisés sur l'économie, Jean Bosvieux, 2011/1 n° 9, p. 162-171. DOI : 10.3917/rce.009.0162.



**À Tours, les logements entrant dans le cadre de ces dispositifs auraient représentés de l'ordre de 60% de la production neuve sur la période 1995-2006**, selon une étude exploratoire réalisée par le CETE Nord Picardie<sup>3</sup>.

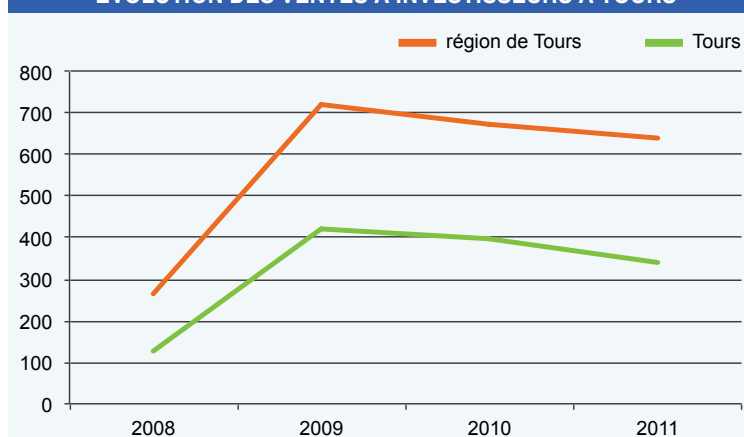
Depuis 2008, l'Observatoire de la construction neuve en région Centre Loire (OCELOP) étudie les caractéristiques des logements neufs. Selon cet organisme, la Communauté d'agglomération Tour(s)plus a été le siège de près de 2.400 ventes à investisseurs entre 2008 et 2011. 55% de ces logements sont implantés sur la ville de Tours. En dehors de la Communauté d'agglomération, on dénombre, dans la région de Tours<sup>4</sup>, 120 ventes à investisseurs au cours de la même période. Sur le territoire de Tour(s)plus, les investisseurs réalisent annuellement plus de la moitié des ventes. La proportion augmente chaque année, passant de 58% en 2008 à 72% en 2011. Cette évolution illustre **l'interdépendance croissante du dynamisme de la construction neuve avec le soutien public à l'investissement locatif**. **L'investissement locatif représente la**

**majorité des ventes de logements neufs.**

Le secteur de la construction est porté par ces dispositifs d'incitation. Une enquête PAP réalisée en novembre 2012<sup>5</sup> met en évidence **la dépendance du marché immobilier à l'activité des bailleurs privés** :

30% d'entre eux ont acquis un bien locatif au cours des trois dernières années et 60% ont réalisé ce type d'acquisition au cours des six dernières années.

#### ÉVOLUTION DES VENTES À INVESTISSEURS À TOURS



Source : OCELOP.

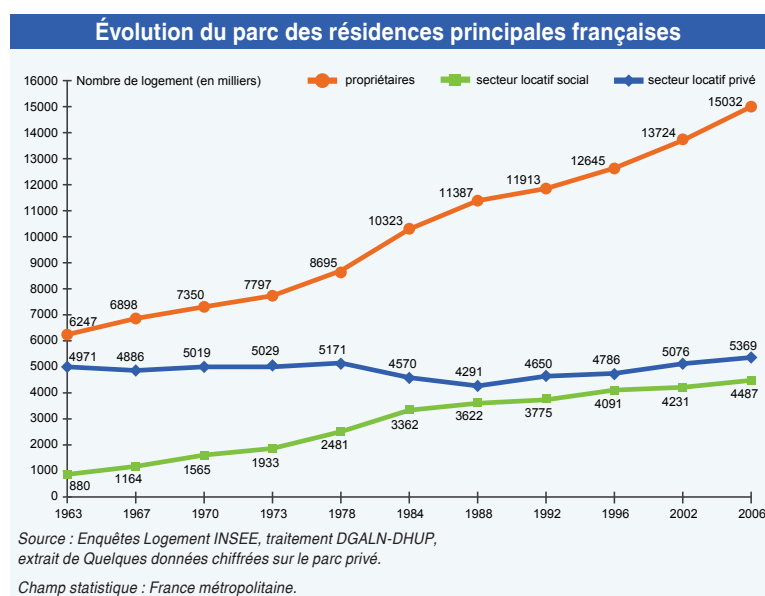
<sup>3</sup> Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages ; Rapport – phase 3 : dénombrements et localisation des logements ; CETE Nord Picardie – DGALN ; juin 2011.

<sup>4</sup> La région de Tours compte 159 communes. Son périmètre s'approche de celui de l'aire urbaine de Tours (144 communes) ; il exclut les franges Ouest et Sud du département d'Indre-et-Loire.

<sup>5</sup> Le groupe de presse immobilier PAP (De particulier à particulier) a réalisé une enquête auprès de 5.400 bailleurs privés français, en novembre 2012. Celle-ci portait sur leur patrimoine, les raisons de leur investissement locatif et leurs choix en matière de gestion.

## Un développement du parc locatif privé

Un des objectifs des dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement locatif est de maintenir, voire de développer, le parc de logements locatifs privés. C'est chose faite. Ce segment du parc n'a cessé de progresser depuis son niveau le plus bas atteint au cours des années 1980. **Le secteur privé a toujours représenté la majorité du parc locatif. Depuis les années 1990, sa part se stabilise autour de 55% au niveau national, notamment sous l'effet des aides fiscales favorisant l'investissement locatif.**



Dans l'agglomération tourangelle, le secteur locatif privé représente, en 2009, 57% du parc locatif, avec une proportion plus élevée dans les territoires les moins urbains. Suivant la tendance nationale, le nombre de résidences principales louées par des bailleurs privés a progressé de 10% au cours de la dernière décennie. Aussi, la part de ce segment du parc locatif a progressé de cinq points. Le volume de locatifs sociaux a, quant à lui, légèrement diminué (- 3%) alors qu'il augmente de 3% en France métropolitaine.

Beaucoup de propriétaires revendent leur bien à la fin de la durée légale leur procurant des avantages fiscaux. Les logements peuvent être rachetés par un propriétaire bailleur, mais nombre d'entre eux deviennent des résidences principales ou secondaires. Ainsi, ils sortent du parc locatif privé. Ce comportement intervient notamment sur les territoires où les prix de vente ont progressé plus vite que le niveau des loyers. Selon la fédération des promoteurs immobiliers<sup>6</sup>, à l'échelle nationale, le prix des logements anciens a progressé quatre fois plus vite que le niveau des loyers au cours de la dernière décennie. Cette situation plaide, d'un point de vue financier, en faveur de la revente. Les logements individuels apparaissent moins concernés par ce phénomène de cession : il représente 18,9% des maisons achetées en investissement locatif à partir de 1995, contre 24,4% des appartements.

<sup>6</sup> Logement, le chantier de la République, Fédération des Promoteurs Immobiliers de France, octobre 2011.



## Un vecteur de spécialisation de l'offre et d'amélioration de la qualité des logements

Depuis une vingtaine d'année, la part des logements collectifs au sein des résidences principales augmente. Elle est passée, à l'échelle nationale, de 41% en 1999 à 43% en 2009. Dans l'agglomération tourangelle, l'évolution a été moins marquée : la part de logements collectifs parmi les résidences principales s'est accrue d'un point au cours de la dernière décennie, atteignant 51% en 2009. Au sein du parc locatif privé, elle est désormais de 80%, soit une hausse de trois points par rapport à 1999. Ainsi, il semblerait que **les dispositifs de soutien à l'investissement locatif aient conduit au développement des logements collectifs**.

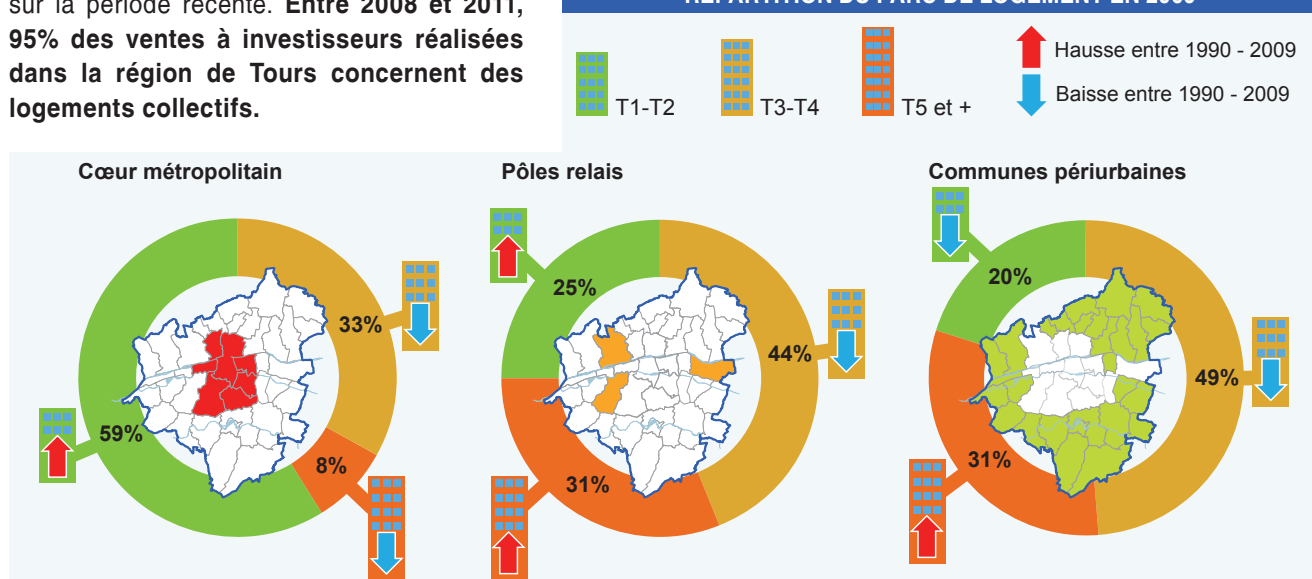
Le CETE Nord Picardie<sup>7</sup> a, localement, mis en évidence une **surreprésentation des logements collectifs au sein des habitations potentiellement produites dans le cadre des dispositifs d'incitation à l'investissement locatif** (du Périssol au Borloo). Les logements édifiés sur la ville de Tours étaient à 96% des appartements. À titre de comparaison, les appartements ont représenté 90% des logements construits par l'intermédiaire des aides fiscales à l'investissement locatif à Angers et 92% à Orléans (moyenne nationale : 67%). Les données OCELOS confirment cette tendance sur la période récente. **Entre 2008 et 2011, 95% des ventes à investisseurs réalisées dans la région de Tours concernent des logements collectifs**.

Cette caractéristique de la production pourrait s'inscrire dans le cadre de la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages et des orientations nationales de densification de la ville. Elle est surtout le fait de la recherche d'un meilleur rendement. Proportionnellement, les logements collectifs de petite taille sont moins chers à l'achat et permettent de percevoir un loyer plus élevé au regard de leur surface. L'avantage fiscal est optimisé. **Les incitations à l'investissement locatif telles que le dispositif Scellier ont contribué à la production de petits logements**. Dans l'agglomération tourangelle, elles ont avant tout profité au développement des T1 et des T2 qui représentent aujourd'hui 54% du parc locatif privé, soit près de dix points de plus qu'il y a dix ans.

Ainsi, **les spécificités se sont vues renforcées au sein des différents secteurs des agglomérations**. Par exemple, la proportion d'appartements a augmenté dans le cœur de l'agglomération tourangelle\*, alors que ce territoire comptait déjà 62% d'appartements parmi ses résidences principales en 1990. Des constats similaires peuvent être établis concernant la taille des logements (cf. illustration ci-dessous).

D'un point de vue qualitatif, il semblerait que **l'équipement et le confort du parc locatif privé se soient améliorés sous l'effet des dispositifs d'incitation fiscale**, même si la qualité de certains logements réalisés dans le cadre d'un investissement locatif fiscalement aidé est médiocre (recherche d'une amélioration du rendement en réalisant des économies sur la construction). Les logements neufs construits à partir du milieu des années 1980 sont jugés de relative bonne qualité et disposent de meilleures prestations que le parc ancien. Ils trouvent donc facilement preneurs. En comparaison, le parc ancien présente moins d'attrait. Aussi, les propriétaires sont incités à réhabiliter leurs biens (accroissement du niveau de confort) et/ou à baisser le niveau de loyer pour que leur logement ne reste pas vacant.

### RÉPARTITION DU PARC DE LOGEMENT EN 2009



Source : INSEE RP1990 exploitation exhaustive ; RP1999 et RP2009, exploitations principales et complémentaires.

<sup>7</sup> Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages ; Rapport – phase 3 : dénombrements et localisation des logements ; CETE Nord Picardie – DGALN ; juin 2011.

## Quelques dérives

Comme tout dispositif, l'incitation fiscale à l'investissement locatif a pu être détournée de ses objectifs premiers et avoir des conséquences non envisagées au départ. En voici les principales :

■ **Surproduction de logements déstabilisant le marché immobilier** : parfois le volume de construction a été très supérieur à la capacité d'absorption du marché, entraînant des difficultés pour les bailleurs à trouver des locataires, une vacance prolongée (avec perte potentielle de l'avantage fiscal pour l'investisseur), une baisse des loyers, une dépréciation du prix des biens, une arrivée de ces logements sur le marché de la vente et une chute possible du prix des transactions.

■ **Glissement géographique de la production vers les zones les moins tendues** : à partir des années 2000, les logements ouvrant droit à défiscalisation sont progressivement implantés dans des villes petites à moyennes, présentant, a priori, un foncier moins onéreux, un meilleur rendement et une gamme de prix de sortie accessible à de nombreux ménages.

■ **Inadéquation offre – demande** : typologie de petits logements collectifs pas forcément adaptée aux attentes et besoins des ménages.

■ **Hausse des prix dans le neuf** : les investisseurs sont prêts à payer un programme plus cher, s'ils bénéficient de réductions d'impôts. De plus, les loyers peuvent être portés à la hausse là où les plafonds imposés par la loi sont supérieurs au niveau du marché immobilier local.

■ **Création de copropriétés détenues en totalité par des investisseurs** : ces ensembles, très standardisés et relativement pauvres sur le plan architectural, risquent de ne pas bénéficier d'un entretien régulier et de se dégrader.

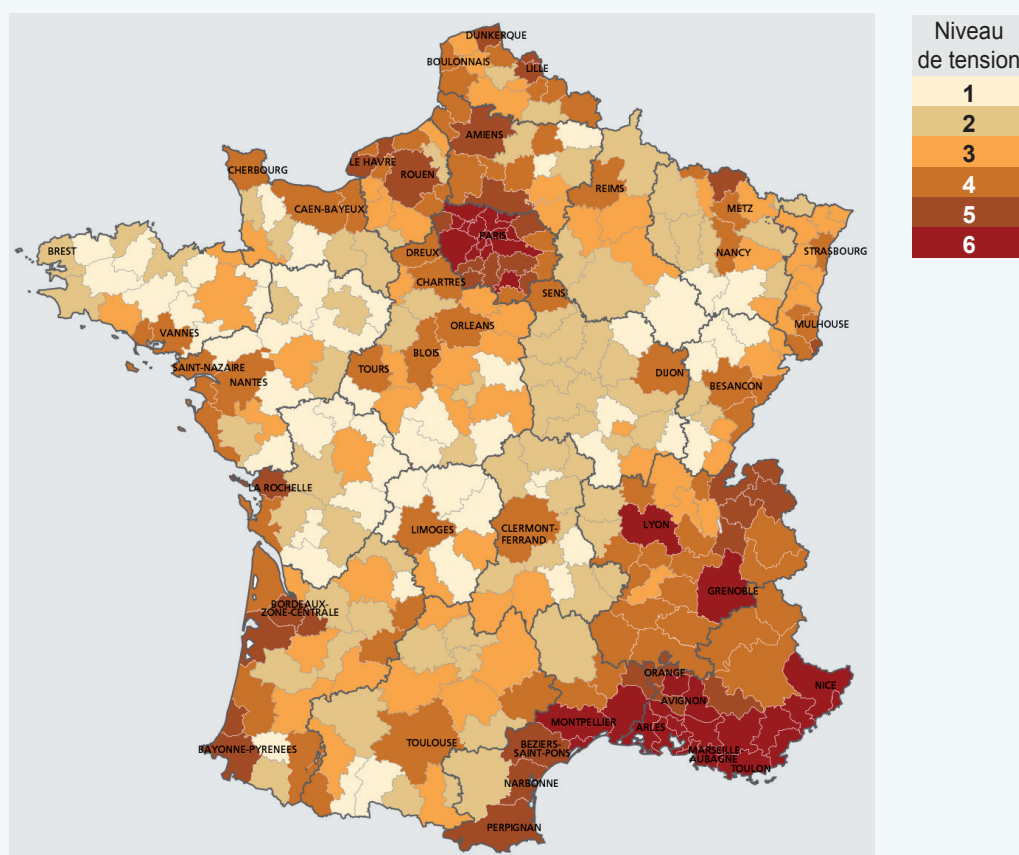
■ **Difficulté d'accès au logement des plus modestes** : pour se prémunir contre les impayés de loyer, les investisseurs ont, pour nombre d'entre eux, recouru à des assurances qui leur exigent de prendre beaucoup de garanties vis-à-vis du locataire.

Ces quelques exemples font état de dysfonctionnements qui ont certes existé mais qui ne constituent pas la majorité des situations. Les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif ont plutôt montré des résultats positifs, notamment en zone moyennement tendue comme l'est l'agglomération tourangelle. Ainsi, jusqu'à présent, **le territoire local semble avoir été épargné par les aspects négatifs de ces mesures fiscales**, aidé en cela par son attractivité qui, par le fruit de la concurrence, rend la négociation possible ainsi que par la présence d'une ingénierie rendant plus facile la régulation publique (techniciens des collectivités, OE2T, ATU, ...).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, un nouveau dispositif est entré en vigueur. Il a pour but de répondre aux enjeux actuels tout en remédiant aux dysfonctionnements des mesures passées. Qu'en est-il ?



### Hierarchisation de la tension du marché en 2011



Source : Anah - Guy Taieb Conseil.

### Part de la zone dans la production de logements locatifs défiscalisés rapportée au poids de la zone en termes de population

Zones de tension	1995-1999	2000-2006
6	0,93	0,72
5	1,43	1,25
4	1,22	1,24
3	0,94	1,21
2	0,57	0,94
1	0,49	0,73

Source : Le vrai visage de la financiarisation du logement en France, Patrice Vergriete, revue Urbanisme n°384, juin 2012.

# Que peut-on attendre du dispositif Duflot ?

## Principes : de la continuité avec des exigences supplémentaires

Le nouveau dispositif proposé par la Ministre de l'Égalité des territoires et du Logement s'inscrit dans la **continuité du précédent, moyennant quelques modifications qui le rendent plus restrictif.**

D'un point de vue territorial, la classification des communes en cinq zones reste d'actualité, mais seules les **catégories Abis, A et B1** ouvrent, de droit, accès à la défiscalisation. Cette mesure, qui se veut une réponse au déplacement progressif de la production vers les zones les moins tendues, interroge le devenir des territoires désormais non éligibles qui vont voir les investissements et le rythme de construction neuve fortement diminués, avec les répercussions que l'on peut imaginer en termes d'emploi, d'attractivité, ...

De plus, la mesure Duflot souhaite éviter la construction d'immeubles entièrement détenus par des investisseurs. **Tout programme neuf d'au moins cinq logements comporte au maximum 80% d'appartements acquis par l'intermédiaire d'une aide fiscale à l'investissement locatif.**

D'un point de vue qualitatif, seuls les logements présentant une certaine **performance énergétique** (RT2012, BBC2005, ...) sont éligibles. Il s'agit de proposer des habitations pérennes, permettant une économie des ressources et une réduction des charges qui pèsent sur le budget des ménages.

La situation évolue également en termes d'avantage fiscal. La part des investissements déductible augmente (18% sur 9 ans, au lieu de 13% pour le Scellier en 2012). Mais un certain nombre de modifications risque de limiter l'attrait des investisseurs pour le dispositif et par conséquent son impact quantitatif :

- Mise en place de **plafonds de ressources des locataires** ; précédemment il s'agissait d'une option qui apportait un avantage fiscal complémentaire.
- Aucun avantage fiscal supplémentaire si le bien est maintenu en location au-delà de 9 ans.
- Surtout, **intégration des mesures fiscales à l'investissement locatif dans le plancher de niches fiscales global, dont le plafond a été abaissé à 10.000 €.**

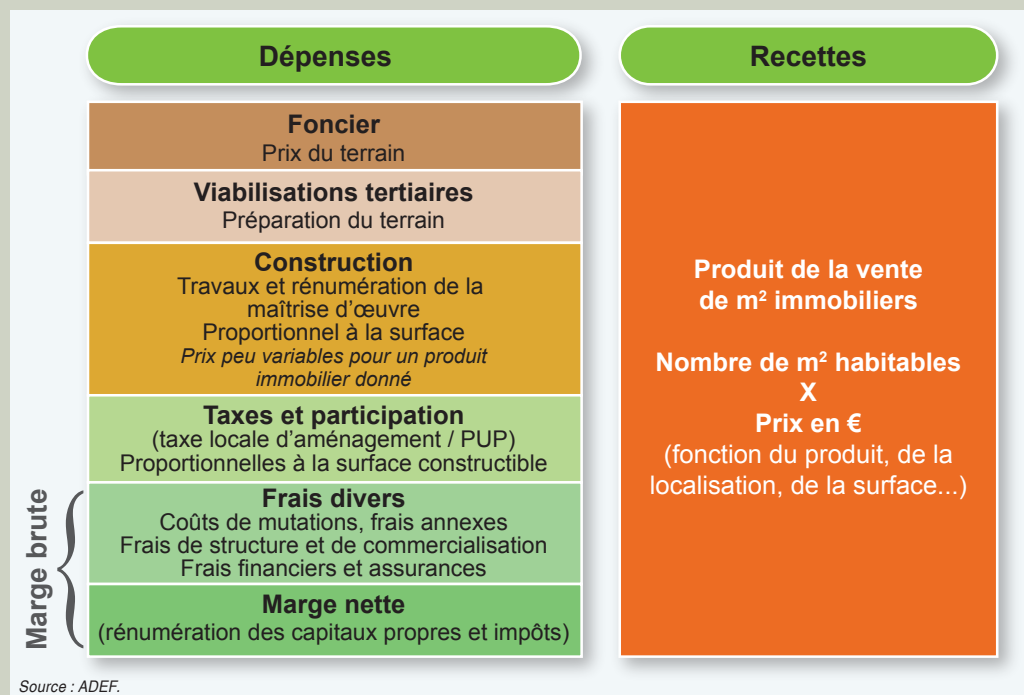
## Production : un accroissement de l'offre de logement ?

C'est en tous les cas, l'objectif affiché. Face aux 30.000 logements réalisés en 2012 dans le cadre de la loi Scellier, la nouvelle mesure vise la construction d'environ 40.000 locatifs en 2013. Mais un certain nombre de professionnels craignent que les contours du dispositif Duflot ne permettent pas d'atteindre l'ambition fixée.

Qui dit mesure incitative, dit avantage fiscal attractif. Or, il semblerait que le nouveau dispositif pénalise les rendements financiers, notamment par le plafonnement des loyers et la concentration de l'investissement dans les zones tendues. Proposer des logements avec des loyers inférieurs de 20% au coût du marché dans ces secteurs suppose d'acquérir le foncier à un prix réduit (cf. compte à rebours du promoteur) ... ce qui paraît difficile dans des territoires où l'offre est inférieure à la demande.

### Le compte à rebours du promoteur

Lorsqu'un aménageur ou un promoteur désire réaliser une opération de logements, il estime la faisabilité financière de son projet à travers un "compte à rebours". Compte tenu du prix de sortie envisagé (vente des logements construits), des coûts de mise en œuvre du projet et de sa marge, il évalue le prix auquel il est prêt à acheter le terrain.



En secteur tendu, comme le sont les zones éligibles au dispositif d'aide à l'investissement locatif, le coût du foncier est élevé. Aussi, l'opérateur doit pouvoir compter sur des prix de sortie élevés pour se lancer dans un projet. Le plafonnement des loyers en-dessous du prix du marché implique des rentrées d'argent plus faibles pour les investisseurs. Or, ceux-ci sont prêts à acquérir un bien au regard de ces recettes. Il pourrait donc y avoir un décalage important entre le coût de l'opération et le montant que les investisseurs souhaitent y consacrer. Avec en perspective la non réalisation de certains projets, une baisse de leur qualité, ...

Par ailleurs, la réduction du nombre de territoires éligibles risque d'occasionner une baisse de la production, comprise entre 10.000 et 15.000 logements qui auraient pu être réalisés en zone B2, secteur qui a représenté jusqu'à deux tiers des ventes à investisseurs dans le cadre de la loi Scellier. Nombre de professionnels et de territoires demandent la possibilité d'une dérogation à la règle générale, appréciée au regard du contexte. À titre d'exemple, l'agglomération de Manosque en Haute-Provence est exclue du dispositif alors que le développement d'une entreprise au rayonnement international (ITER) va nécessiter la création de centaines de logements.

Les résultats issus d'une récente enquête PAP<sup>8</sup> interrogent également le succès quantitatif du dispositif Duflot. En effet, **si l'immobilier est toujours une valeur refuge, il suscite moins d'engouement**. En 2012, 65% des propriétaires bailleurs se déclarent prêts à investir de nouveau leur patrimoine dans un logement s'ils en ont les moyens ; ils étaient 72% en 2010.

<sup>8</sup> Le groupe de presse immobilier PAP (De particulier à particulier) a réalisé une enquête auprès de 5.400 bailleurs privés français, en novembre 2012. Celle-ci portait sur leur patrimoine, les raisons de leur investissement locatif et leurs choix en matière de gestion.



## Marché immobilier : une baisse des loyers ?

Le dispositif Duflot vise une baisse des loyers, par l'accroissement de l'offre (baisse de la tension du marché immobilier) et le plafonnement des loyers 20% en-dessous du niveau du marché. Localement, cela conduirait à rapprocher le niveau de loyer des parcs privé et social : en 2011, en Indre-et-Loire, un logement locatif privé coûte à son occupant de l'ordre de 10 €/m<sup>2</sup>, soit 113% de plus qu'un logement locatif social. La différence passerait à 70% si les loyers étaient plafonnés à 20% de ce niveau du marché. Dans un tel cas, environ 2% des logements locatifs sociaux présenteraient un loyer supérieur au plafond imposé pour ouvrir droit aux avantages fiscaux dans le cadre d'un investissement locatif. Cette proportion est plus faible dans le cœur d'agglomération et augmente dans l'espace périurbain, en lien avec la typologie du parc locatif social présente sur le territoire.

Cet encadrement des loyers vise à limiter certains dysfonctionnements observés par le passé (cf. II. Effets produits). À titre d'exemple, selon une étude menée par Jean-Michel Ciuch, l'agglomération tourangelle présentait en 2011 un risque d'inadaptation des loyers pratiqués dans le cadre du dispositif Scellier, au regard du marché local, pour les logements comportant au moins deux pièces. Pour un T2, les loyers de marché pouvaient être jusqu'à 12% inférieurs au plafond admis par la loi Scellier. Cet écart atteignait 30% pour un T3. En comparaison, pour ce dernier type de logement, la différence entre le loyer maximum et le loyer de marché était de 25% à Orléans et de 10% à Angers.

	Loyer de marché (en €/m <sup>2</sup> )	Loyer moyen du parc social (en €/m <sup>2</sup> )	Loyer 20% en-dessous du marché (en €/m <sup>2</sup> )
Indre-et-Loire	10,1	4,7	8,08
CA Tour(s)plus	10,3	4,7	8,24
CC Est Tourangeau	8,7	5,4	6,96
CC Val de l'Indre	nc	4,7	nc
CC Vouvillon	7,8	5,0	6,24
Tours	10,5	4,8	8,4
Chambray-lès-Tours	10,3	5,2	8,24
Joué lès Tours	9,9	4,7	7,92
La Riche	10,3	4,9	8,24
Saint-Cyr-sur-Loire	8,7	4,3	6,96

Source : CLAMEUR ; DREAL Centre – Répertoire du Parc Locatif Social ; 2011.





## L'essentiel

- 1er janvier 2013 : entrée en vigueur du dispositif Duflot, trente ans après la première aide fiscale à l'investissement locatif.
- Objectifs : accroître et diversifier l'offre de logements, modérer les loyers du parc privé.
- 2008-2011 : près de 2.400 logements neufs vendus à des investisseurs dans la région de Tours, dont 95% sont des appartements.
- Enjeux : régulation par les pouvoirs publics et adéquation offre - demande.
- Jusqu'à présent, agglomération tourangelle épargnée par les dérives de l'investissement locatif.

### Pour aller plus loin :

- Étude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif fiscalement aidé des ménages, Rapport – phase 3 : dénombrement et localisation des logements, CETE Nord Picardie, DGALN Pôle "Marchés locaux de l'habitat", juin 2011.
- Une approche de la tension sur les marchés locaux de l'habitat, Act'urba n°5, AUCAME, avril 2012.
- Dossier de presse Dispositif d'aide à l'investissement locatif, 30 décembre 2012, Ministère de l'Egalité des territoires et du Logement : [http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier\\_de\\_presse\\_Dispositif\\_Duflot-2.pdf](http://www.territoires.gouv.fr/IMG/pdf/Dossier_de_presse_Dispositif_Duflot-2.pdf)

