

**NOTE DE SYNTHÈSE**

**L'INVESTISSEMENT LOCATIF PRIVE EN ILE-DE-FRANCE : ESSAI D'EVALUATION**

Mai 2008

Hélène Fouquet – ADIL 75

Etude réalisée par l'ADIL 75 pour la DRE.

## **Mieux connaître l'investissement locatif en produit défiscalisé en Île-de-France**

Depuis 1984, six dispositifs fiscaux en faveur de l'investissement locatif dans le neuf se sont succédés. Afin de mieux connaître l'investissement locatif en Île-de-France et de cerner son véritable rôle dans la chaîne du logement, la DREIF a décidé de lancer une évaluation des derniers dispositifs, mis en place en 2006 : « Robien recentré » et « Borloo populaire ».

Devant l'absence de données disponibles, une enquête a été confiée à l'ADIL de Paris. Une première partie de cette enquête devait être réalisée auprès des établissements financiers. Parallèlement, une enquête déclarative devait être opérée auprès des promoteurs. La première partie réalisée auprès des partenaires du secteur bancaire de l'ADIL n'a pas donné les résultats escomptés, aussi l'étude repose uniquement sur les données des promoteurs.

### **Mesurer l'investissement locatif : un exercice mal maîtrisé**

Aujourd'hui, faute de sources propres, le seul moyen d'évaluation de l'investissement locatif est le recours à des estimations globales qui sont basées sur le retour de questionnaires d'enquêtes.

Deux organismes d'études produisent périodiquement des statistiques régionales sur l'investissement locatif.

L'enquête de l'observatoire du financement du logement, conduite auprès des établissements distributeurs de crédits, repose sur un échantillon de 58 000 dossiers de prêts ayant financé l'acquisition d'un bien immobilier au cours de l'année 2006 : 6 600 concernent des investissements locatifs.

Le CAPEM, à partir d'une base de données portant sur les programmes commercialisés par les canaux classiques de vente, évalue la part des investisseurs dans le marché régional. Pour 2007, cette part est estimée à 33 % de l'ensemble des ventes de logements neufs.

Les données existantes ne permettent pas d'évaluer la part des différents dispositifs fiscaux utilisés.

A titre indicatif, voici les données des deux organismes d'études cités précédemment, avec pour réserve le fait que les échantillonnages ainsi que les années d'études diffèrent de ceux de notre étude.

## DONNES SUR LA REPARTITION DES VENTES DE LOGEMENTS AU COURS DES ANNEES 2006 ET 2007

### OFL

OFL : Résultats de l'année 2006	Vente de logements à des particuliers	Vente de logements à des investisseurs privés	Parts des ventes investisseurs /ventes totales
Ile de France	163836	16116	9,8%
France	799200	102000	12,8%

Source : Chiffres tirés de l'extrait de l'Atlas des marchés de l'immobilier, OFL

### CAPEM, FPC

CAPEM/FPC : Résultats de l'année 2006	Vente de logements à des particuliers	Vente de logements à des investisseurs privés	Parts des ventes investisseurs /ventes totales	CAPEM/FPC : Résultats de l'année 2007	Vente de logements à des particuliers	Vente de logements à des investisseurs privés	Parts des ventes investisseurs/ventes totales
Ile de France	21000	8400	40,0%	Ile de France	18900	6200	32,8%
France	126300	66700	52,8%	France	127400	62600	49,1%

Source : Chiffres tirés de l'Analyse de la conjoncture, FPC, CAPEM

Le manque d'homogénéité de ces données illustre les difficultés d'évaluation de ce marché et la nécessité de mettre en place un dispositif d'évaluation plus en amont, au moment de la commercialisation.

#### Méthodologie de l'enquête et limites :

L'analyse a été menée à partir de la base de données des logements neufs en cours de commercialisation des ADIL d'Ile de France. Cette base est alimentée par les listes de permis de construire autorisées et complétée par les annonces de la presse spécialisée. Sa représentativité est estimée à 85 % du marché. Les programmes sont localisés et caractérisés (promoteur, surface, prix ...).

Après identification chaque programme est enquêté mensuellement jusqu'à commercialisation totale du stock.

Pour les besoins de l'étude, une question supplémentaire sur la destination des lots réservés a été ajoutée. La réponse permettant de déterminer la destination du bien acquis et le dispositif fiscal mis en œuvre.

L'enquête a été réalisée de février 2007 à février 2008.

Le caractère déclaratif constitue une première limite. Par ailleurs les enquêteurs ont été confrontés aux refus ou à l'impossibilité des promoteurs de répondre au questionnaire.

**Pour 37 % des ventes d'appartements neufs de l'année (5 106 transactions), la destination locative n'a pu être renseignée. Parmi elles, est comprise l'activité de six des plus importants promoteurs de la région.**

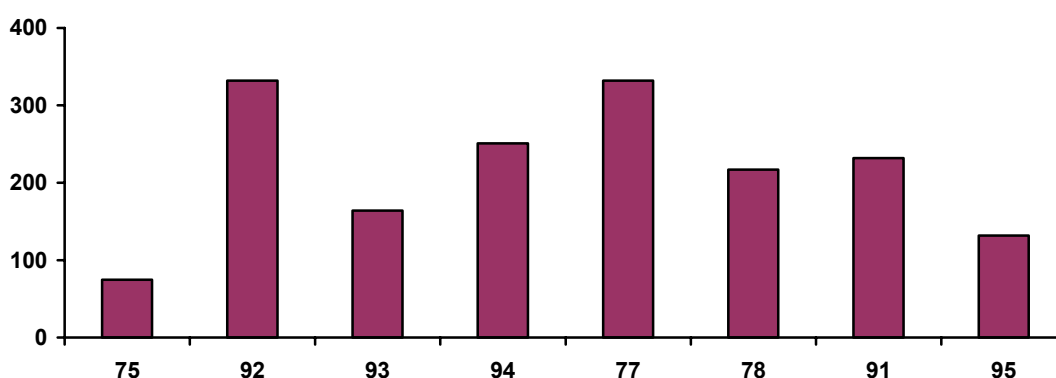
Enfin, il peut être imputé à l'étude l'imperfection des informations transmises qui pose le problème de l'absence de mises à jour après annulation de réservations.

L'enquête a permis d'identifier finement, sur près de 13000 ventes, un peu plus de 1700 ventes de logements neufs que les promoteurs ont déclaré destiner à l'investissement locatif privé.

## Les Hauts-de-Seine et la Seine-et-Marne en tête du peloton

Les Hauts-de-Seine et la Seine-et-Marne représentent plus d'un tiers des « ventes investisseurs » avec plus de 300 ventes.

Ventes de logements locatifs à des investisseurs au cours de l'année 2007



Source : base de données sur la commercialisation des logements neufs ADIL IDF

REPARTITION DES VENTES DE LOGEMENTS COLLECTIFS AU COURS DE L'ANNEE 2007

Départements	Ventes de logements collectifs		Ventes de logements collectifs à des investisseurs privés		Part des ventes investisseurs/ventes totales
	nb	%	nb	%	%
75	744	5%	75	4%	10%
92	2 817	20%	332	19%	12%
93	1 948	14%	164	9%	8%
94	1 570	11%	251	14%	16%
<b>Petite couronne</b>	<b>6 335</b>	<b>46%</b>	<b>747</b>	<b>43%</b>	<b>12%</b>
77	2 082	15%	332	19%	16%
78	1 418	10%	217	13%	15%
91	1 774	13%	232	13%	13%
95	1 499	11%	132	8%	9%
<b>Grande couronne</b>	<b>6 773</b>	<b>49%</b>	<b>913</b>	<b>53%</b>	<b>13%</b>
<b>Ile-de-France</b>	<b>13 852</b>	<b>100%</b>	<b>1 735</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

Source : base de données sur la commercialisation des logements neufs ADIL IDF

## Les T2, têtes d'affiche de l'investissement locatif

Les résultats montrent que près de la moitié des ventes « investisseurs » identifiées concernent des T2 (47%) alors que ce type d'appartements ne constitue qu'environ un tiers des ventes totales de logements neufs de la région.

Les T3 se placent juste ensuite, avec 31% des transactions répertoriées soit une proportion quasiment équivalente à celle observée dans ventes totales de l'année (37%).

Le faible volume de studios dans les ventes « investisseurs » est à rapprocher de la structure de l'offre de logements neufs ainsi que de la concurrence des produits commercialisés en résidences avec services (qui ne sont pas pris en compte dans l'étude).

Enfin, la proportion d'investisseurs dans l'ensemble des ventes des plus grands logements (T4 et +) est quasi nulle (2%).

### Absence de programmes dédiés à l'investissement locatif

Il existe peu de programmes entièrement dédiés aux dispositifs « Robien recentré » ou « Borloo populaire » en Île-de-France. Et les « ventes investisseurs » identifiées s'inscrivent pour la quasi-totalité d'entre elles dans des programmes classiques de commercialisation. Seuls quelques lots sont parfois confiés, en option, à des canaux de commercialisation spécifiques.

### La question des prix et des plafonds

Les logements étant écoulés dans le cadre d'une commercialisation classique, l'étude n'a pas permis de mettre en évidence, dans un sens ou un autre, un impact sur les prix de vente aux investisseurs.

#### PRIX MOYEN DES APPARTEMENTS NEUFS DISPONIBLES A LA FIN DECEMBRE 2007

2007		
Départements	Prix en €/m <sup>2</sup>	Variation annuelle
PARIS	8 338	+ 17 %
HAUTS DE SEINE	5 737	+ 6 %
SEINE SAINT-DENIS	3 629	+ 1 %
VAL DE MARNE	4 453	+ 2 %
SEINE ET MARNE	3 545	+ 6 %
YVELINES	4 038	+ 6 %
ESSONNE	3 652	+ 0,5 %
VAL D'OISE	3 633	+ 7 %

*Source : base de données sur la commercialisation des logements neufs ADIL IDF*

Quant à l'adéquation des plafonds de loyers avec ceux du

marché, cela est difficilement évaluable dans la mesure où les loyers sont peu étudiés en dehors de la capitale et où les moyennes disponibles sont souvent imparfaites car elles ne distinguent pas l'époque de construction et /ou le type de pièce. L'enquête montre toutefois que les plafonds sont dissuasifs dans les communes les plus chères pour les studios et que dans certaines zones de banlieue, les plafonds sont bien plus élevés que les loyers du marché.

## **La réduction d'impôts et la constitution de patrimoine passent avant la rentabilité**

Avec l'augmentation des prix des logements plus rapide que celle des loyers, les rentabilités brutes des opérations se sont érodées en région Île-de-France. Les rendements présentés en promotion, hors fiscalisation et hors plus value, sont rarement supérieurs à 5%. Dans les zones les plus chères de la région, la rentabilité des opérations ne paraît plus constituer un élément décisif. Les acquéreurs cherchent avant tout à réduire leurs impôts grâce à l'amortissement fiscal de l'opération, tout en se constituant un patrimoine d'une valeur sûre.

## **Vers de nouveaux outils d'évaluation**

Cette enquête, réalisée auprès des promoteurs de la région, avec toutes les limites auxquelles elle s'est confrontée, ne permet pas d'analyser plus finement le marché de l'investisseur privé. Il mériterait alors une observation plus précise, avec la mobilisation de données fiables et exhaustives, comme celles des fichiers fiscaux de la Direction générale des impôts. Or, selon le dernier rapport du Ministère du logement et de la ville sur l'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif<sup>1</sup>, « l'informatisation partielle des données relatives aux revenus fonciers ne rend pas possible, à ce jour, l'exploitation directe de sources fiscales fiables ». Aussi, il apparaît nécessaire de prévoir les systèmes d'évaluation des dispositifs lors de leur lancement et de leur modification.

---

<sup>1</sup> Ministère du logement et de la ville, Direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif, février 2008, 69 p.