

Travaux

EN RÉSUMÉ

> L'investissement locatif et le dispositif De Robien en Rhône-Alpes

Secteurs préférentiels de localisation et impact sur les marchés immobiliers

La DREAL Rhône-Alpes a souhaité conduire une étude relative à l'investissement locatif afin de mieux appréhender l'ampleur du phénomène, son positionnement dans les marchés locaux de l'immobilier et ses impacts sur la production du logement. Cette étude a été réalisée par le bureau d'études « Fondation des Villes » au cours de l'année 2008. Des développements sur le dispositif particulier « De Robien » ont été proposés quand les éléments statistiques étaient disponibles.

Le nombre de logements réalisés en investissement locatif et le repérage des opérations concernées ont été estimés via l'utilisation du fichier des permis de construire¹ de 2003 à 2007. Un premier tri a été effectué de façon à ne prendre en compte que la construction neuve en logements commencés pour les utilisations vente et location en résidence principale réalisée par des opérateurs privés, soit 87 500 logements. La méthode distingue ensuite l'origine du promoteur selon qu'il est régional ou national, proposant ainsi des hypothèses de part d'investissement locatif par opération : 30 à 40%, 50%, voir 100%. Ainsi, il est estimé que 36 400 à 41 300 logements construits entre 2003 et 2007 ont été destinés à l'investissement locatif. Enfin, une dernière hypothèse retient que 70 à 90% de l'investissement locatif réalisé bénéficient du dispositif De Robien². Ce qui permet de conclure qu'il y aurait eu entre **25 500 et 37 000 logements destinés au dispositif De Robien entre 2003 et 2007.**

Le contexte

Le dispositif De Robien a été mis en place en 2003, en parallèle d'autres mesures fiscales afin de promouvoir la production de logements, d'encourager l'investissement locatif et de diversifier l'offre de logements en proposant un complément au logement social.

Aujourd'hui, la Loi Boutin prévoit la cartographie des opérations De Robien et appelle au suivi du dispositif Scellier.

La problématique

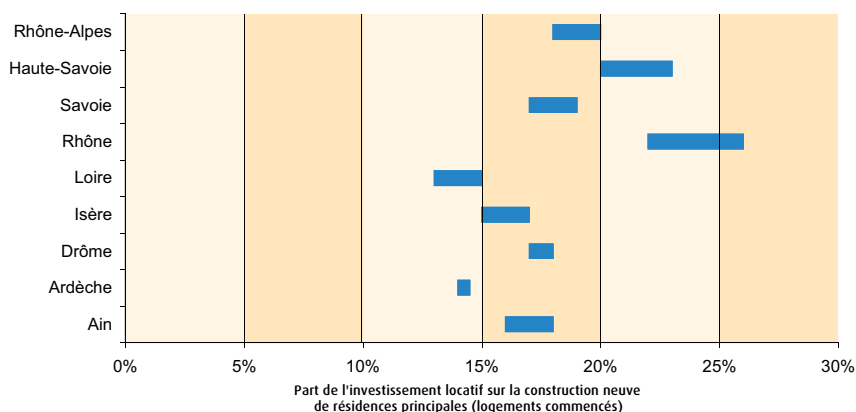
Il s'agit d'évaluer l'ampleur du phénomène d'investissement locatif en Rhône-Alpes et de repérer ses impacts sur les marchés immobiliers locaux (adéquation ou non avec la demande, évolution des prix à la location, estimation de la vacance, typologie des logements concernés...).

Les chiffres

Estimation : entre 2003 et 2007, 36 400 à 41 300 logements construits en Rhône-Alpes ont été destinés à l'investissement locatif.

L'investissement locatif en Rhône-Alpes entre 2003 et 2007 (par département)

Source : MEEDDAT - SITADEL - traitement : Fondation des Villes sn



Analyse territoriale

En Rhône-Alpes, 16 à 18% de la construction neuve est destinée à l'investissement locatif. Les disparités départementales sont notables, les estimations basses pour l'Ardèche et la Loire étant voisines de 12% et les estimations hautes pour le Rhône se rapprochant des 26%.

Le Rhône est le département le plus concerné, en raison notamment du poids des agglomérations de Lyon et de Villefranche-sur-Saône. En effet, ce sont dans les zones urbaines, correspondant aux zones A et B1 Robien/Borloo, que ce sont préférentiellement implantés les promoteurs nationaux et régionaux. Sur la période plus récente 2007-2008, on a pourtant constaté l'éloignement progressif de la construction destinée à l'investissement locatif du centre des villes.

¹ Fichier SITADEL - source MEEDDAT et exploitation bureau d'études Fondation des Villes

² Cette hypothèse se base sur les entretiens réalisés par Fondation des Villes avec des professionnels de l'immobilier et l'analyse des études et observatoires existants et traitants de l'investissement locatif

Cela s'explique par :

- > la tension du marché de l'immobilier dans les grandes agglomérations et un contexte particulier pour Lyon (annulation du POS),
- > l'intérêt de certains élus d'accroître leur parc de logements locatifs afin d'attirer des populations nouvelles et de relancer leur activité économique (agglomérations de Roanne, Villefranche, Bonneville, Albertville...).

Par ailleurs, si l'investissement De Robien a contribué à stimuler la construction, il n'a pas pour autant permis d'augmenter la part du logement locatif privé qui est restée stable (23% en 2001 comme en 2005). Ceci s'explique d'une part, par une forte croissance de la construction de logements en résidences principales et d'autre part, par la démolition d'une partie du parc locatif existant.

Dans sa version complète, l'étude réalisée propose une analyse de l'investissement locatif pour chacun des départements de Rhône-Alpes. Toutefois, cette synthèse n'en présente que quelques uns :

● Le Rhône : dispositif adapté à Lyon mais représentant un risque à Villefranche

La part de l'investissement locatif est supérieure à la moyenne régionale (de 23 à 26% dans le Rhône, de 16 à 18% en Rhône-Alpes). Ce type d'investissement se fait exclusivement en milieu urbain : il a été dans un premier temps très fort sur la Communauté Urbaine de Lyon (niveau de loyer relativement élevé, population jeune étudiante donc plutôt demandeuse de petits logements, zonage De Robien/Borloo adéquat). Puis, on a constaté un glissement vers la 1^{ère} puis la 2^e couronne lyonnaise jusqu'à atteindre Villefranche-sur-Saône. **La construction et l'investissement locatif se sont particulièrement développés sur cette ville car la demande était présente** (nombreuses sont les personnes qui vivent à Villefranche et travaillent à Lyon) et que les coûts du foncier et les coûts de construction étaient moins élevés qu'à Lyon.

Par le maintien d'un niveau élevé de constructions, les élus font un pari sur l'avenir. Au-delà de cette prise de risques quantitative, prédomine un risque qualitatif. Selon un gestionnaire, en privilégiant le petit logement, le dispositif De Robien n'a pas répondu à la demande de grands logements, actuellement de plus en plus insatisfaite. Par ailleurs, aucun élément sur l'occupation actuelle de ces logements ne remonte aux responsables locaux ou départementaux. Il est donc particulièrement délicat de mener l'analyse à son terme pour confirmer les hypothèses formulées sur la vacance.

● La Savoie : l'agglomération d'Albertville particulièrement concernée

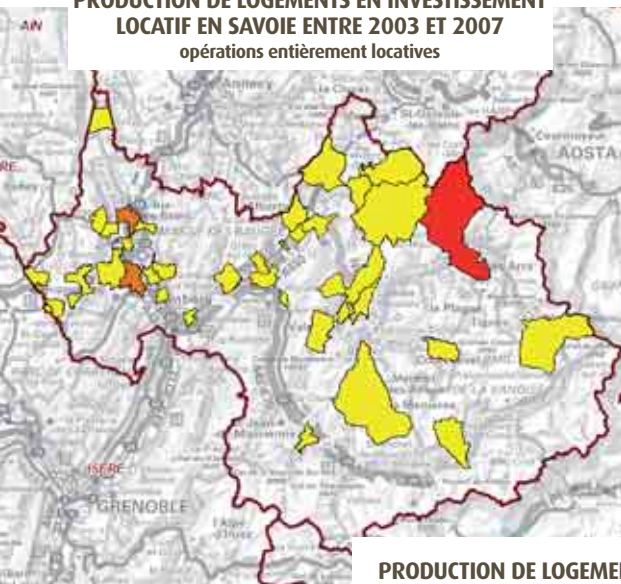
Le marché chambérien a globalement été peu concerné par des opérations d'investissement locatif. Ce n'est en revanche pas le cas d'Albertville qui, par le biais d'une forte volonté politique locale, a été un terrain de construction massive de la part des promoteurs nationaux. L'agglomération d'Albertville est le seul lieu du département où des opérations de plus de 100 logements ont été réalisées. Dans un premier temps, l'offre a permis de satisfaire la demande élevée de petits logements dans le locatif privé.

Depuis le second semestre 2008, la demande s'essouffant, la question du devenir d'opérations éloignées des centre-villes, des services et commerces de proximité doit nous interpeller.

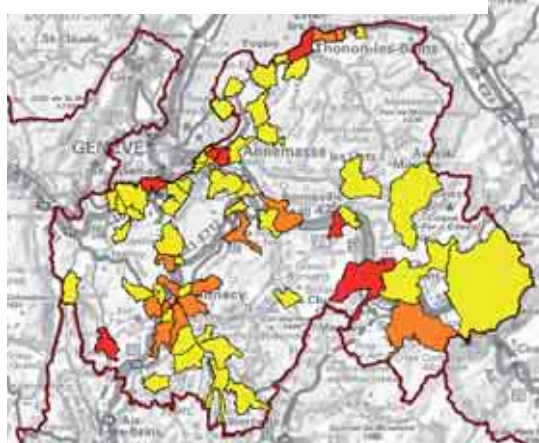
● La Haute-Savoie : un département propice à l'investissement locatif

C'est le département le plus attractif de la région avec une croissance de la population de près de 10% entre 1999 et 2005 et des niveaux de loyers également les plus élevés de la région. La part de l'investissement locatif dans la construction neuve est légèrement supérieure à la moyenne régionale et le **taux d'investissement locatif apparaît important dans les agglomérations d'Annemasse, de Thonon-les-Bains et Bonneville.**

PRODUCTION DE LOGEMENTS EN INVESTISSEMENT LOCATIF EN SAVOIE ENTRE 2003 ET 2007
opérations entièrement locatives



PRODUCTION DE LOGEMENTS EN INVESTISSEMENT LOCATIF EN HAUTE-SAVOIE ENTRE 2003 ET 2007
promoteurs régionaux opérations de plus de 10 logements



Limites départementales

Nombre de logements

- plus de 100 (1)
- de 50 à 100 (2)
- de 10 à 50 (34)

Sources : Scann 1000 ©,
© IGN - Paris - 2007
reproduction interdite
protocole IGN/MEDAD-MAP,
juillet 2007

Limites départementales

Nombre de logements

- plus de 100 (7)
- de 50 à 100 (13)
- de 10 à 50 (44)

Les promoteurs spécialisés s'y sont particulièrement intéressés. De part leur présence, associée à celle des promoteurs nationaux, la question de la surabondance de l'offre de logements apparaît peu à peu, ce qui a pour conséquence une baisse des loyers, des temps de mise en relocation qui s'allongent et à long terme peut-être également une dégradation du parc privé locatif qui trouvera moins facilement preneur.

Évolution et risques pressentis

Particulièrement attractif de 2003 à 2006, le dispositif De Robien a connu un essoufflement à partir de 2007 en raison de la tension du marché immobilier, de l'augmentation des taux d'intérêts ainsi que de la frilosité grandissante des banques en termes de prêts, d'une augmentation moins forte du marché de la location et enfin de la loi fiscale « De Villepin » qui a redistribué les tranches fiscales. La révision du dispositif en 2006 et les abus de certains commercialisateurs ont également joué un rôle. Le taux de rentabilité de ce dispositif diminue. Actuellement 3 types de risques sont à souligner d'après les acteurs rencontrés :

- > en ce qui concerne la commercialisation, des promoteurs trouvent plus difficilement des investisseurs et les taux de rotation peuvent être ponctuellement importants,
- > la vacance : elle n'est pas visible statistiquement mais serait observée par les agences immobilières,
- > les effets sur les marchés locaux : risque de surabondance d'offre de petits logements (St-Etienne, Villefranche...), baisse des niveaux de loyer à la relocation (agglomération Grenobloise, CC de Faucigny-Glières, CA de Bourg-en-Bresse, Thonon-les-Bains), risque de dégradation progressive du parc ancien (qui deviendrait un parc abandonné).

Dorénavant, la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 prévoit de recentrer les dispositifs d'investissement locatif en réservant leur application aux zones dans lesquelles le marché immobilier présente des tensions entre l'offre et la demande de logements, ce qui exclut la zone C.

Par ailleurs, l'étude réalisée montre que la constitution d'une base de données exhaustive sur les logements ayant bénéficié du dispositif De Robien s'avère être un exercice approximatif ce qui rend l'évaluation de cette politique publique difficile. Les résultats de cette étude devront néanmoins être utiles, dans le cadre de la nouvelle loi Boutin, à l'établissement d'une carte, par les services de l'État, des logements financés par le dispositif De Robien.

Globalement, l'investissement locatif et l'amortissement De Robien en particulier ne semblent pas être à l'origine de grandes difficultés en Rhône-Alpes. Deux facteurs explicatifs peuvent être avancés :

- > peu de programmes dédiés à 100% à l'investissement locatif ont été identifiés
- > la majorité des promoteurs étaient des promoteurs régionaux qui ont privilégié des opérations mixtes et une démarche patrimoniale basée sur la connaissance des marchés et des biens.

Il existe néanmoins des cas isolés d'opérations ou de quartiers hors zones tendues où l'offre ne semble pas en adéquation avec la demande tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif (par exemple, dans le Grand Roanne).

Par ailleurs, l'évaluation quantitative de la part de l'investissement locatif dans la construction neuve atteste de fortes variations territoriales qui peuvent trouver diverses sources d'explication : niveaux de loyer dans le marché local et coûts de construction peuvent rendre plus ou moins rentable ce type d'investissement, de même que la caractérisation des ménages vivant sur le territoire ou la présence de promoteurs nationaux dans l'investissement locatif.

Une des questions de fond est d'apprécier le bénéfice que retire la collectivité d'un tel dispositif par rapport au coût qu'il génère.

Or sur ce point, de nombreuses inconnues persistent : la dépense fiscale est très mal appréciée mais elle est probablement très lourde³. Le bénéfice quant à lui, n'apparaît pas nettement du point de vue des pouvoirs publics.

Le parc locatif est stable, les loyers ne se tassent pas encore dans les marchés les plus tendus. On observe toutefois une saine concurrence apportée à des parcs anciens obsolètes et la constitution d'une offre qui trouve preneur dans la majorité des cas.

Rédaction : Soizic Cézilly - DREAL Rhône-Alpes
soizic.cezilly@developpement-durable.gouv.fr

³ Une estimation rapide aboutit à une facture minimum de 4,8 milliards d'euros (16 000€/logement, 60 000 logements par an, de 2003 à 2007), dont environ 432 millions sont dus à des logements implantés en Rhône-Alpes (9%).