

Logements défiscalisés en Nouvelle-Aquitaine : état des lieux, enjeux et perspectives

Nouvelle-Aquitaine

2020

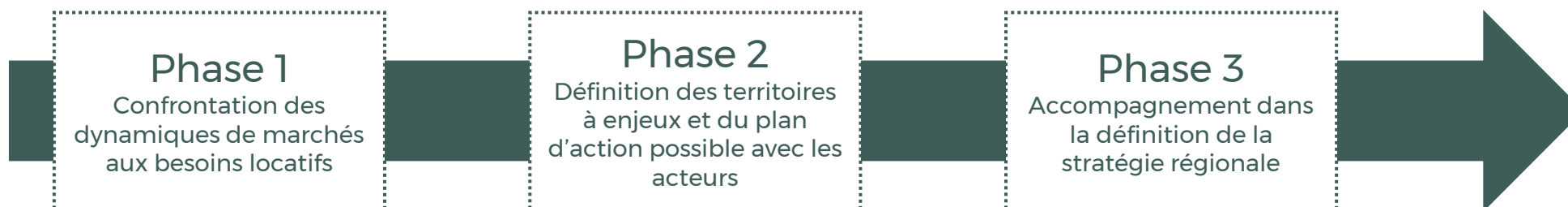


Une mission d'un an et une réflexion en 3 temps pour vous accompagner dans l'appréciation de la défiscalisation en Nouvelle-Aquitaine

Lancée en février 2020, la mission qui a été confiée à Adequation est d'accompagner la DREAL dans l'appréciation des dispositifs de défiscalisation en Nouvelle Aquitaine sur un an. En effet, la DREAL se questionne sur la réponse apportée par le logement neuf au besoin des populations à l'échelle régionale.

C'est par une double méthode d'appréciation à la fois quantitative et qualitative qu'Adequation a mené cette mission, l'idée étant de mettre en lumière les territoires et leurs enjeux de sorte à prioriser et cibler les actions à mener. Il s'agit alors de définir le logement défiscalisé ainsi que la façon dont il s'insère dans les parcours résidentiels et de le recontextualiser à l'échelle nationale au fil des dispositifs avant d'établir un diagnostic sur la région Nouvelle-Aquitaine, ses marchés immobiliers et sa population. Cette phase d'analyse a par ailleurs été étoffée d'échanges avec des acteurs de la construction neuve pour compléter la démarche d'ateliers thématiques avec les collectivités sur les enjeux spécifiques de leurs territoires.

Ces enjeux sont insérés dans des fiches territoires de façon à avoir une vision synthétique et une lecture claire des problématiques de ces derniers. Cette phase permet notamment la réflexion sur la cohérence du zonage des territoires au vu de leurs dynamiques préalablement étudiées et d'échanger sur un plan d'action possible. Enfin, cette mission trouve son aboutissement dans la définition de la stratégie de l'Etat accompagnée par Adequation.



L'offre locative défiscalisée, un enjeu de suivi et de contrôle pour adapter l'offre aux besoins locatifs des territoires

Il est vrai que si la défiscalisation est arrivée il y a plus de 35 ans en France avec des objectifs louables de relance économique. Aujourd'hui la question se pose de l'adaptation de l'offre et de l'état du parc de logements, notamment depuis l'ère Robien, souvent décriée pour les volumes créés et leurs décorrélations avec les réalités et besoins locaux. Les élus et collectivités ont parfois pu perdre le contrôle du développement de la construction de leurs territoires au profit d'opérateurs privés développant pour certains en masse des résidences parfois destinées à une clientèle unique d'investisseurs en dépit d'une faible tension perçue localement. A contrario, les flux migratoires et le poids démographique de certains territoires sous l'effet de phénomènes tels que la métropolisation, créent de la tension et des besoins auxquels il faut répondre. La construction neuve peut alors être perçue comme un instrument de mise en œuvre de politiques urbaines locales qu'il faut toutefois encadrer de sorte à ne pas reproduire les erreurs d'hier et temporiser ses effets pour certains territoires.

Les dispositifs ont évolué depuis le début des années 2000 avec la mise en place d'encadrements complémentaires pour que les collectivités récupèrent pour certaines le contrôle de l'évolution de leur territoire et utilisent la construction neuve comme outil de facilitation des parcours résidentiels en créant de l'offre locative. L'offre locative est en effet au centre de la réflexion dans la mesure où elle intervient à plusieurs moments de la vie de la population : parcours ascendant, descendant mais aussi en cas de rupture des parcours de vie. De fait le logement locatif est par vocation transitoire et est voué à remplir une fonction donnée à un moment précis dans les parcours résidentiels de ses occupants. Il est alors essentiel de la quantifier et de la qualifier tout comme le niveau de besoin des territoires pour pouvoir évaluer leur tension. Cette tension s'évalue par différents indicateurs dont certains sont essentiels : le prix et le volume de l'offre auxquels il convient d'ajouter une analyse fine des capacités budgétaires des populations en place.

Les niveaux de valorisation sont également centraux dans la réflexion. En effet, ce sont eux qui en partie viennent déterminer si les populations peuvent ou non se loger voire, en cas de forte tension, dans quelle mesure leur pouvoir d'achat est impacté. Les prix ont pu fluctuer et évoluer de façon artificielle avec les dispositifs de défiscalisation et notamment les ventes portées par les investisseurs de sorte à venir créer de fortes disparités sur les marchés d'une même région. C'est alors qu'il faut redonner son sens au zonage national pour différencier les territoires selon leur pression (démographique + prix) et éviter certaines dérives par le plafonnement. De fait la question sous-jacente de cette mission est : les zonages sont-ils adaptés aux territoires ?

Sommaire

PREAMBULE	P.1
1. HISTORIQUE ET OBJECTIFS DES DISPOSITIFS DE DEFISCALISATION EN FRANCE	P.4
2. COMMENT CES DISPOSITIFS S'INSERENT DANS LES PARCOURS RESIDENTIELS ?	P.11
3. QUELS IMPACTS SUR LES MARCHES IMMOBILIERS ?	P.18
4. DEFINITION DES TERRITOIRES A ENJEUX	P.29
5. FICHES TERRITOIRES	P.36
6. PROPOSITIONS DES ACTEURS	P.38
BIBLIOGRAPHIE	P.44
ANNEXES	P.45

1. Historique des dispositifs de défiscalisation en France

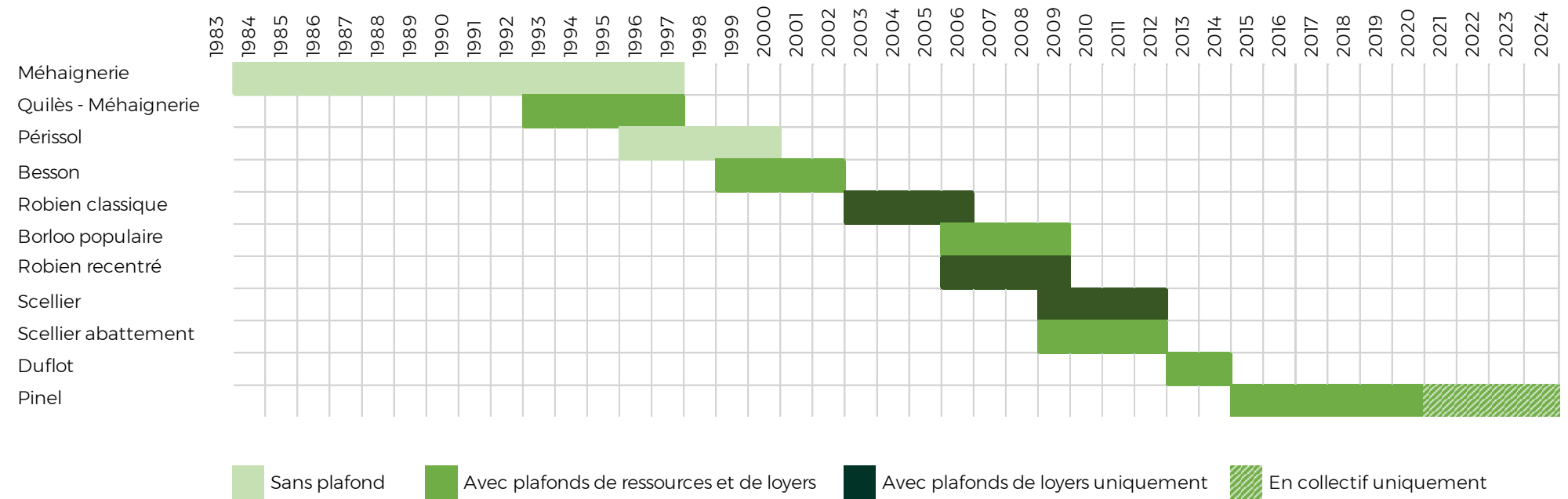
1. Historique des dispositifs de défiscalisation en France depuis 2003

Des dispositifs de défiscalisation dont les modalités ont évolué depuis les années 1980

Définition

Apparus des les années 1980 pour soutenir la production de logements, les mécanismes de défiscalisation immobilière permettent d'investir dans un logement et de le mettre en location pour bénéficier de réductions d'impôts. Ils concernent essentiellement le logement neuf mais sont également complétés par des dispositifs sur l'ancien (le Denormandie sur les périmètres ORT, le Censi Bouvard pour les résidences services et EHPAD, le Malraux pour les monuments patrimoniaux et le Cosse à destination d'un public plus modeste). A noter une prorogation pour les années 2023 et 2024 du dispositif Pinel initiée par la loi de finance 2021 recentrant son champs d'action aux biens collectifs pour tout investissement réalisé à compter du 1^{er} janvier 2021.

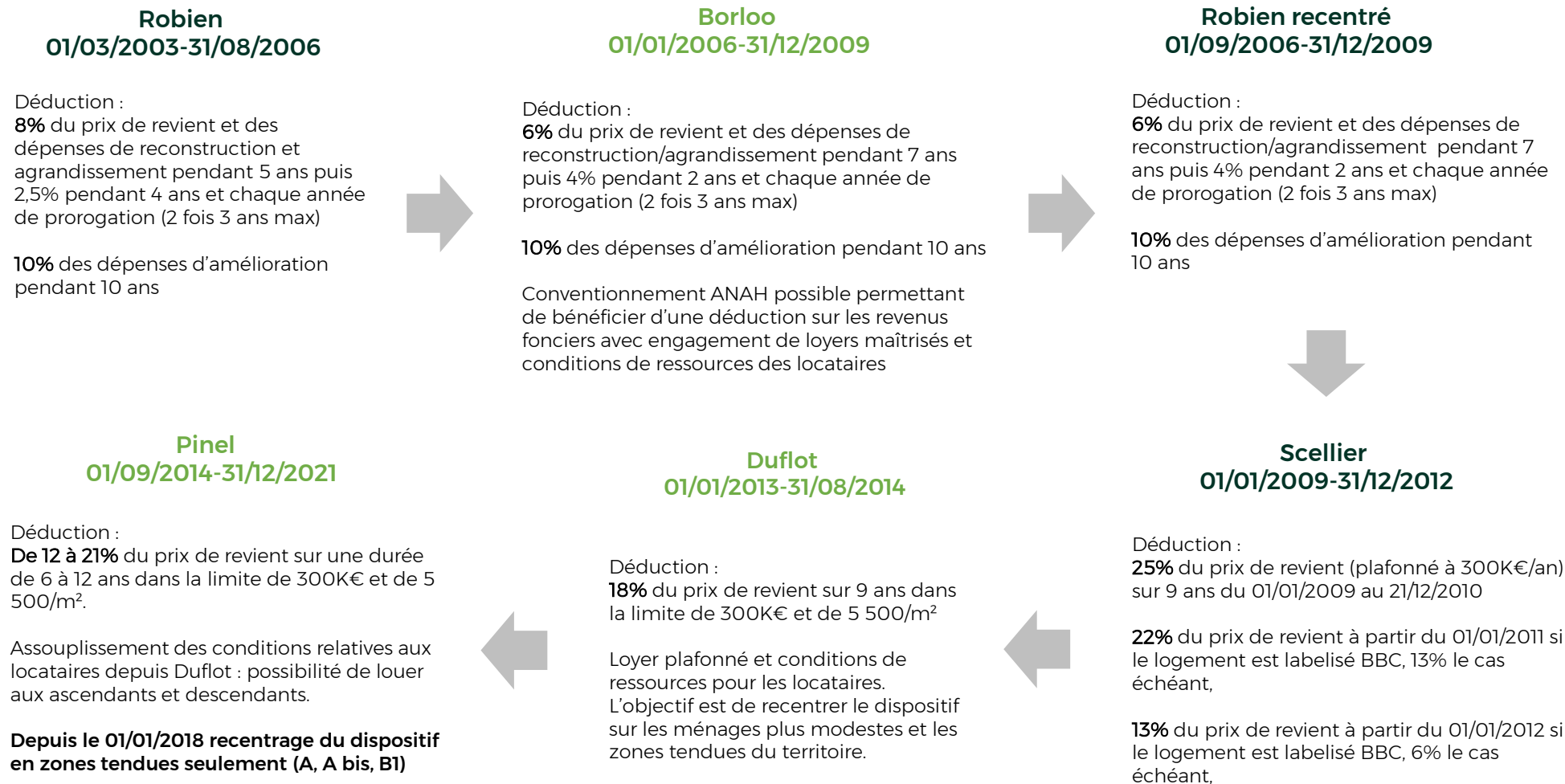
Chronologie des dispositifs de défiscalisation dans le neuf en France



Source : Etat / Graphique : Adequation

1. Historique des dispositifs de défiscalisation en France depuis 2003

Une succession de dispositifs aux avantages et contraintes qui varient fortement

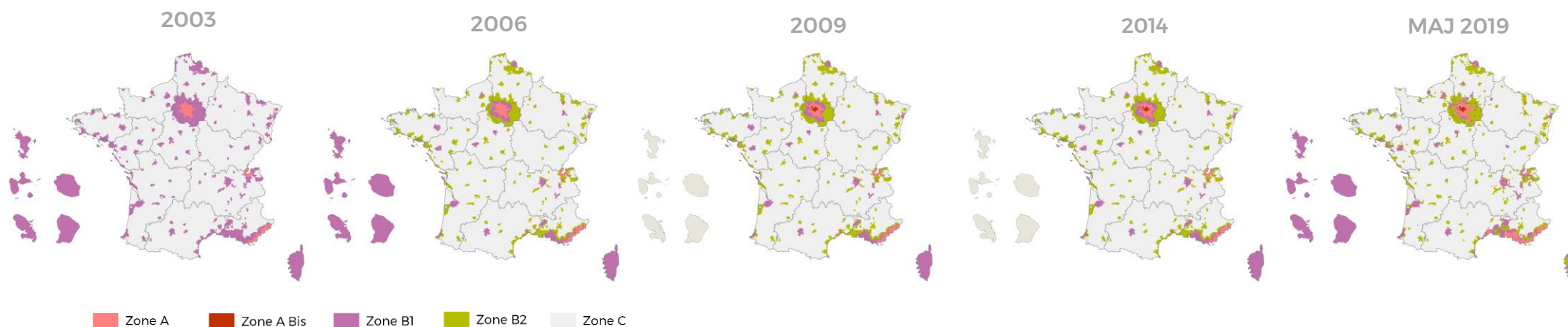


Source : Etat

1. Historique des dispositifs de défiscalisation en France depuis 2003

Des dispositifs soumis à un zonage à la commune, zonage qui recentre aujourd'hui l'action sur les territoires les plus tendus et les DOM

Evolution des zonages de défiscalisation dans le neuf depuis 2003



Le zonage de l'investissement locatif apparaît en 1999 en France sous le dispositif Besson en classant les territoires de 1 à 3 en fonction de leur degré de tension dictée par leur poids démographique. On retrouve alors 4 degrés d'intensité avec Paris, sa proche banlieue et ses autres agglomérations en 1bis et 1, s'en suivent les agglomérations de plus de 100 000 habitants en 2 et enfin les autres communes françaises (DOM inclus) en 3.

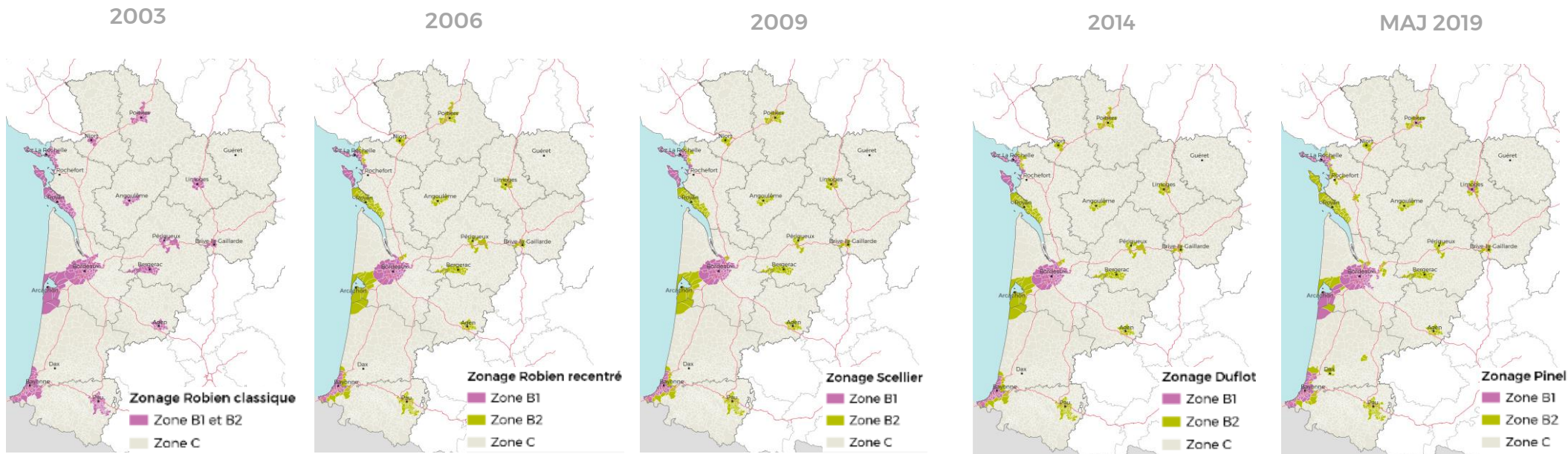
Ce zonage a évolué en 2003 avec le dispositif Robien sous le même principe de A à C avec une révision des catégories tenant de plusieurs indicateurs comme les dynamiques et prix de marché ou encore l'évolution démographique. Les 5 catégories de zonages allant des secteurs les plus tendus (A bis) aux plus détendus (C). Des révisions ont eu lieu en 2006, 2009 et 2014. Depuis 2014 les catégories et leurs seuils de tension n'ont pas connu de révision d'ensemble mais seulement des modifications ponctuelles, ce qui a notamment été le cas de Poitiers surclassée en B1 en juillet 2019. Nous verrons ultérieurement quels ont été les impacts de ces changements sur les dynamiques de marché. En effet, depuis 2018 le portage fiscal a été recentré sur les zones A et B1, sortant les communes en B2 éligibles du dispositif Pinel.

Source : Etat / Cartes : Adequation

1. Historique des dispositifs de défiscalisation en France depuis 2003

En Nouvelle Aquitaine, toutes les agglomérations sont concernées avec un fort recentrage du zonage sur les territoires tendus

Evolution des zonages de défiscalisation dans le neuf depuis 2003



313 communes en zone B1 et B2

131 communes en zone B1

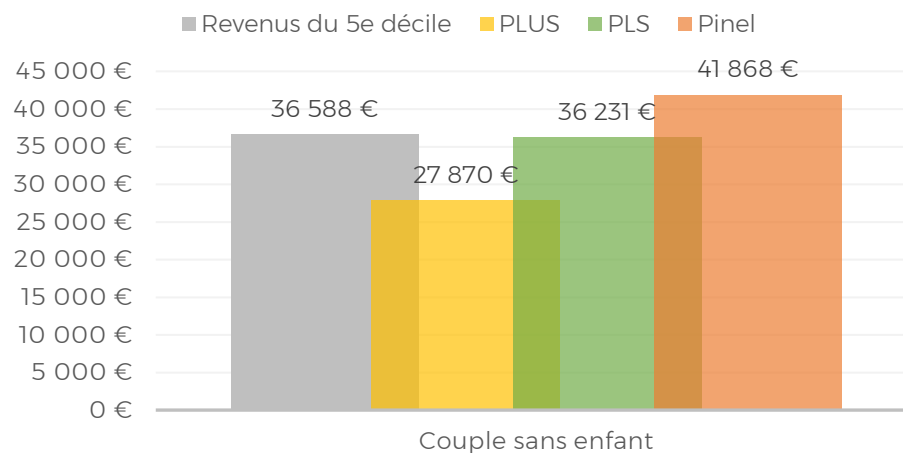
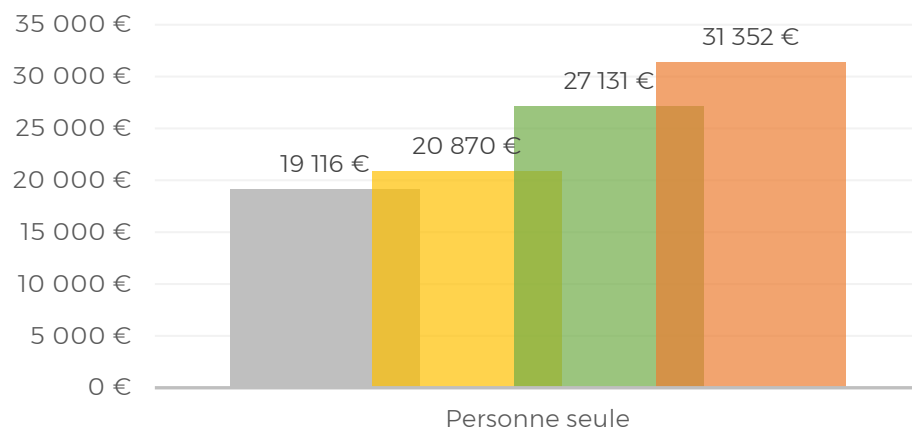
Les zonages ont évolués au gré des dispositifs de sorte à recentrer ces derniers sur leurs objectifs initiaux : loger la population rencontrant des difficultés sur les territoires tendus. Ils sont aujourd'hui applicables uniquement sur les communes en B1 soit 1/3 des communes de 2003.

Source : Etat / Cartes : Adequation

1. Historique des dispositifs de défiscalisation en France depuis 2003

Des plafonds de ressources élevés pour permettre à un grand nombre de ménages de se positionner sur ces biens

Comparatif des plafonds de ressources annuelles 2020 applicables en zonage Pinel B1 et zonage social 2 avec un repère de revenu au 5^{ème} décile sur la métropole bordelaise



Sources : Etat, données FILOSOFI retravaillées par Adequation

Disparu depuis l'ère Besson, le plafonnement des ressources est réapparu au moment du recentrage des objectifs des dispositifs pour les ménages plus modestes sous le dispositif Borloo et Scellier abattement. Depuis le plafonnement des ressources des locataires est une condition de chaque dispositif. Ces derniers sont réévalués chaque année.

Pour exemple : ici un repère sur le revenu médian des ménages du 5^{ème} décile de la métropole bordelaise (revenu net imposable hors aides), soit le salaire au-dessous duquel se situe 50% de la population.

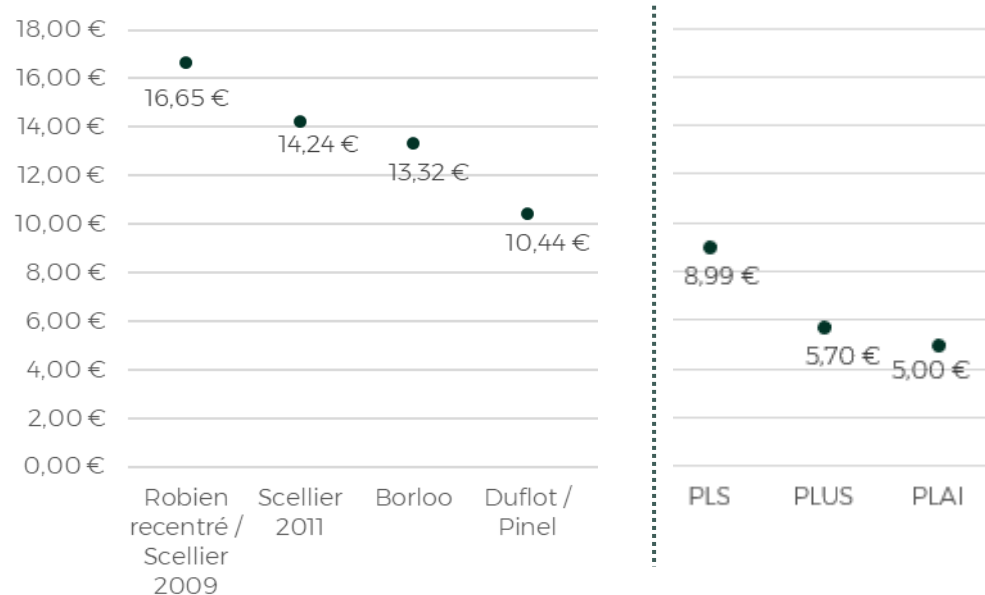
On constate que les plafonds de ressources en Pinel s'inscrivent en cohérence avec ceux du logement social, qui sont parfois bas sur certains territoires suivant le nombre de personnes au sein du ménage, comme ici sur Bordeaux Métropole où le zonage social exclut une grande partie des ménages et ce, dès le 5^{ème} décile.

Il y a donc nécessité à s'interroger sur la complémentarité de l'offre locative pour répondre au mieux aux populations.

1. Historique des dispositifs de défiscalisation en France depuis 2003

Un plafond de loyer qui a été pendant longtemps un élément peu contraignant mais qui désormais s'inscrit en cohérence avec le libre

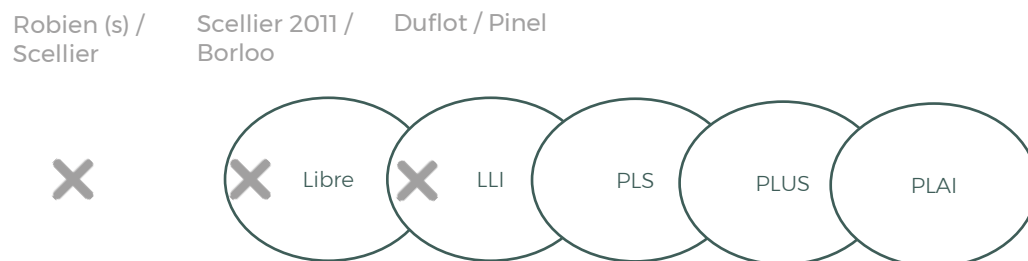
Comparatif des plafonds de loyers 2020 - Zone B1 / Zone 2



A partir de 1993 le plafonnement des loyers a été une des conditions de l'octroi des avantages fiscaux, et d'ailleurs à plusieurs reprises sous Robien et Scellier la seule, avec des niveaux de prix particulièrement élevés, au dessus même des prix du libre, soit un plafonnement somme toute peu contraignant.

Pour exemple ci-contre le comparatif des plafonds sur une zone B1. On constate que les plafonds de défiscalisation se situent à nouveau en cohérence avec ceux du logement social mais en décalage parfois avec le libre. C'est seulement depuis 2012 et l'arrivée du dispositif Duflot que les plafonds se sont positionnés peu ou prou en dessous du marché libre, prenant ainsi une place d'offre intermédiaire entre le social et le libre.

Evolution du positionnement du libre encadré parmi les autres dispositifs



Source : Etat

2. Comment ces dispositifs s'insèrent dans les parcours résidentiels ?

2. Comment les dispositifs de défiscalisation s'insèrent dans les parcours résidentiels ?

La location, un passage inscrit dans les parcours de vie

Parcours résidentiel



Location

Début de parcours résidentiels

- Etudiants
- Jeunes actifs
- Jeunes couples
- Jeunes familles

Parcours résidentiels descendants

- Familles monoparentales
- Seniors

Mobilité

- Actifs en mutation
- Actifs en déplacement
- Touristes
- Jeunes retraités

Repères

26% de ménages locataires du parc libre en France

15% de ménages locataires du parc social en France

La location est en grande majorité la 1^{ère} étape dans le parcours résidentiel du décohabitant que ce soit pour faire ses études ou en tant que jeune actif. Elle sera une période transitoire avec une orientation vers d'autres locations plus grandes puis vers la propriété. Elle peut revenir dans les parcours dit descendants que ce soit lors d'un divorce ou avec le vieillissement. Dans le second, cas la location se fait souvent vers des structures spécialisées. Dans le premier cas, le bien devra comprendre plus de chambres que d'habitants permanents à cause des gardes alternées.

Notons également la présence de familles modestes en zones tendues qui sont contraintes de rester dans parc locatif compte tenu des valorisations pratiquées sur ces secteurs bien supérieures à leurs capacités budgétaires ne leur permettant pas d'accéder à la propriété même en se reportant sur les communes périphériques. Ces familles restent alors captives du parc locatif et leur parcours résidentiel ne peut plus évoluer.

S'ajoutent les nouveaux arrivants sur les territoires. La mobilité professionnelle et celle de la retraite entraînent des phases locatives avant acquisition d'un bien. Les ménages étant plus aisés, les biens recherchés sont plus grands avec des niveaux de loyers élevés. Autres acteurs des locations : les touristes, qui impactent les locations à l'année et participent à l'augmentation des loyers.

2. Comment les dispositifs de défiscalisation s'insèrent dans les parcours résidentiels ?

Une offre locative qui a vocation à répondre à de nombreux ménages aux revenus dits intermédiaires (1/2)

Profils types des locataires

Type	Etudiants	Jeunes actifs	Jeunes couples	Jeunes familles
Niveau de revenu	-	+/-	+/-	+/-
Biens recherchés	Résidences dédiées Colocation T1/T2	T2/T3	T2/T3	T3/T4
Localisations privilégiées	Pôle de vie Proximité lieu d'étude Proximité des transports en commun	Pôle de vie Proximité des pôles d'emploi Proximité des transports en commun	Pôle de vie ou périphérie Proximité des pôles d'emploi	Périphérie des pôles de vie Proximité des équipements scolaires

2. Comment les dispositifs de défiscalisation s'insèrent dans les parcours résidentiels ?

Une offre locative qui a vocation à répondre à de nombreux ménages aux revenus dits intermédiaires (2/2)

Profils types des locataires

Type	Familles monoparentales	Seniors
Niveau de revenu	+/-	+/-
Biens recherchés	T3/T4	T1/T2/T3
	Parc libre et social	Résidences dédiées
Localisations privilégiées	Pôle de vie ou périphérie	Pôle de vie
	Proximité des équipements scolaires	Proximité des services
		Déclivité réduite

2. Comment les dispositifs de défiscalisation s'insèrent dans les parcours résidentiels ?

Une offre locative également tournée vers des ménages plus aisés en mobilité

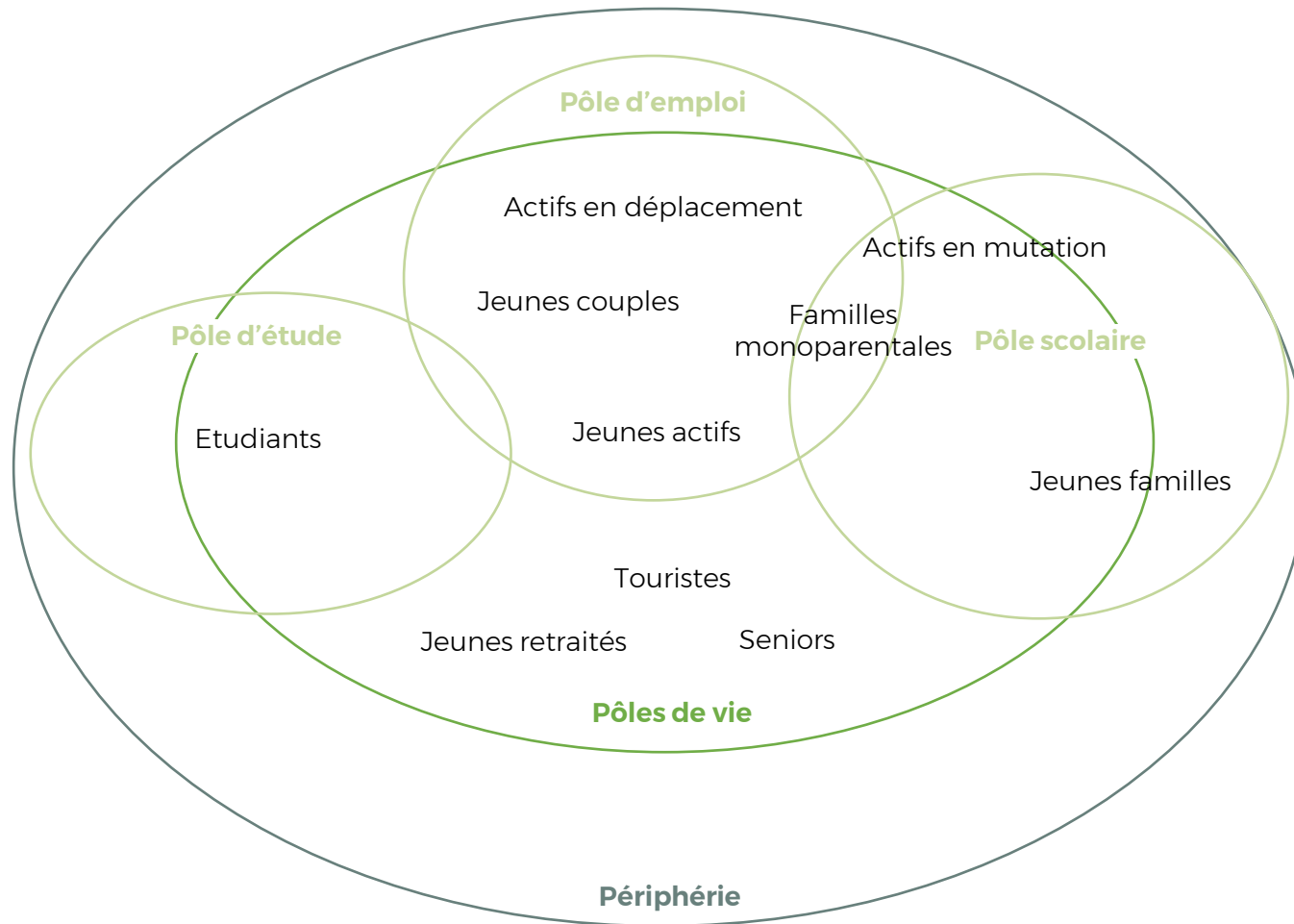
Profils types des locataires

Type	Jeunes retraités	Touristes et actifs en déplacement	Actifs en mobilité
Niveau de revenu	+	+	+
Biens recherchés	T3/T4	T1/T2/T3 Airbnb Résidences dédiées	T2/T3/T4 Seul ou avec sa famille dans un second temps
Localisations privilégiées	Pôle de vie Proximité des services Proximité des transports en commun	Pôle de vie Proximité des pôles d'emploi Proximité des transports en commun	Pôle de vie ou périphérie Proximité des pôles d'emploi Proximité des équipements scolaires

2. Comment les dispositifs de défiscalisation s'insèrent dans les parcours résidentiels ?

Des pôles de vie surinvestis par la demande locative a contrario des espaces périphériques

Territoires et profils types des locataires



2. Comment les dispositifs de défiscalisation s'insèrent dans les parcours résidentiels ?

L'investissement locatif, un placement financier qui intéresse de nombreux ménages

Profils des acquéreurs



Investissement locatif dans le neuf

Investisseur patrimonial

Placement s'insérant dans un projet de vie :

- Se créer un patrimoine
- Loger ses ascendants ou descendants (possible depuis Pinel)
- Préparer sa retraite

Recherche d'une adresse, de qualité

Logique d'investissement proche de celle de la résidence principale

La rentabilité escomptée est un bonus

Investisseur en défiscalisation

Placement financier :

- Défiscaliser
- Tirer des revenus issus d'une rentabilité nette supérieure à 2,5 - 3%
- Logement vendu sur plan / sans visite

Quête de rentabilité

Revente du bien en fin de défiscalisation

Pas ou peu de connaissance de la localisation et de la qualité du bien

L'investissement locatif défiscalisé se fait essentiellement dans le neuf. Il attire 2 types de profils. Les 1^{er}, ceux dit patrimoniaux, investissent dans la pierre mais avec une volonté de constituer un patrimoine et à terme d'habiter le bien ou de le louer à un membre de leur famille. La localisation et la qualité du bien sont donc étudiées. Les attentes sont quasi équivalentes à celles des propriétaires occupants. Le territoire est connu. Les appartements sont plutôt des T3. Ils s'appuient sur les dispositifs de défiscalisation mais pas uniquement et sont moins dépendants de leurs aléas. Les 2^{nds}, ceux dit en défiscalisation, cherchent un placement financier. Ils sont en quête de rentabilité et de gain d'impôts. La localisation du bien n'est pas forcément connue. La qualité n'est pas regardée de près. L'essentiel étant la promesse du vendeur, d'un loyer permettant une rentabilité et d'une garantie de revente au minimum au prix à la fin de la période de défiscalisation. Ces acquéreurs sont plus dépendants des avantages des dispositifs et plus volatiles.

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Entre moteur et frein, les dispositifs de défiscalisation attirent autant qu'ils effraient

Atouts et limites des dispositifs de défiscalisation pour les territoires

Opportunités	Menaces
<ul style="list-style-type: none"> - Dynamise la production de logements neufs - Facilite la densification - Facilite le montage de projets d'ensemble - Permet de porter une partie de la production de logements sociaux - Participe à l'attractivité d'un territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Contribue à l'augmentation des prix dans le neuf et par effet ricochet dans l'ancien sur les territoires attractifs - Nécessite la création d'une offre abordable en correctif - Inquiète quant au devenir des copropriétés vendues tout ou partie à investisseurs - Une revente massive à la fin de la période de défiscalisation qui pourrait bouleverser un marché

Il existe peu de littérature sur l'évaluation globale et pas seulement fiscale des dispositifs de défiscalisation. Seuls quelques points inquiètent et sont étudiés avec plus ou moins de facilités, les logements n'étant pas suivis dans le temps ni même parfois repérés malgré la base de données fiscales mais qui n'est pas mise aujourd'hui en relation avec d'autres bases d'adressage.

L'expérience du dispositif De Robien et l'embellie du Scellier ont alerté certains territoires sur le devenir des logements vendus, sont-ils vraiment loués, sont-ils entretenus, comment vont-ils se revendre et quelle conséquence cette offre aura sur certains marchés ?

Parole d'acteurs

Nous pouvons aller partout où il y a du Pinel. Ça sécurise nos ventes.

Il y a de vrais risques pour les territoires avec une offre qui vide les centres anciens. Et en même temps c'est ce que veulent les clients, des logements neufs et adaptés avec des extérieurs ce que n'offre pas le centre ville.

Il ne faut pas oublier que la promotion embarque avec elle le social et l'abordable. Soutenir la production via la défiscalisation entraîne un développement de toute la filière.

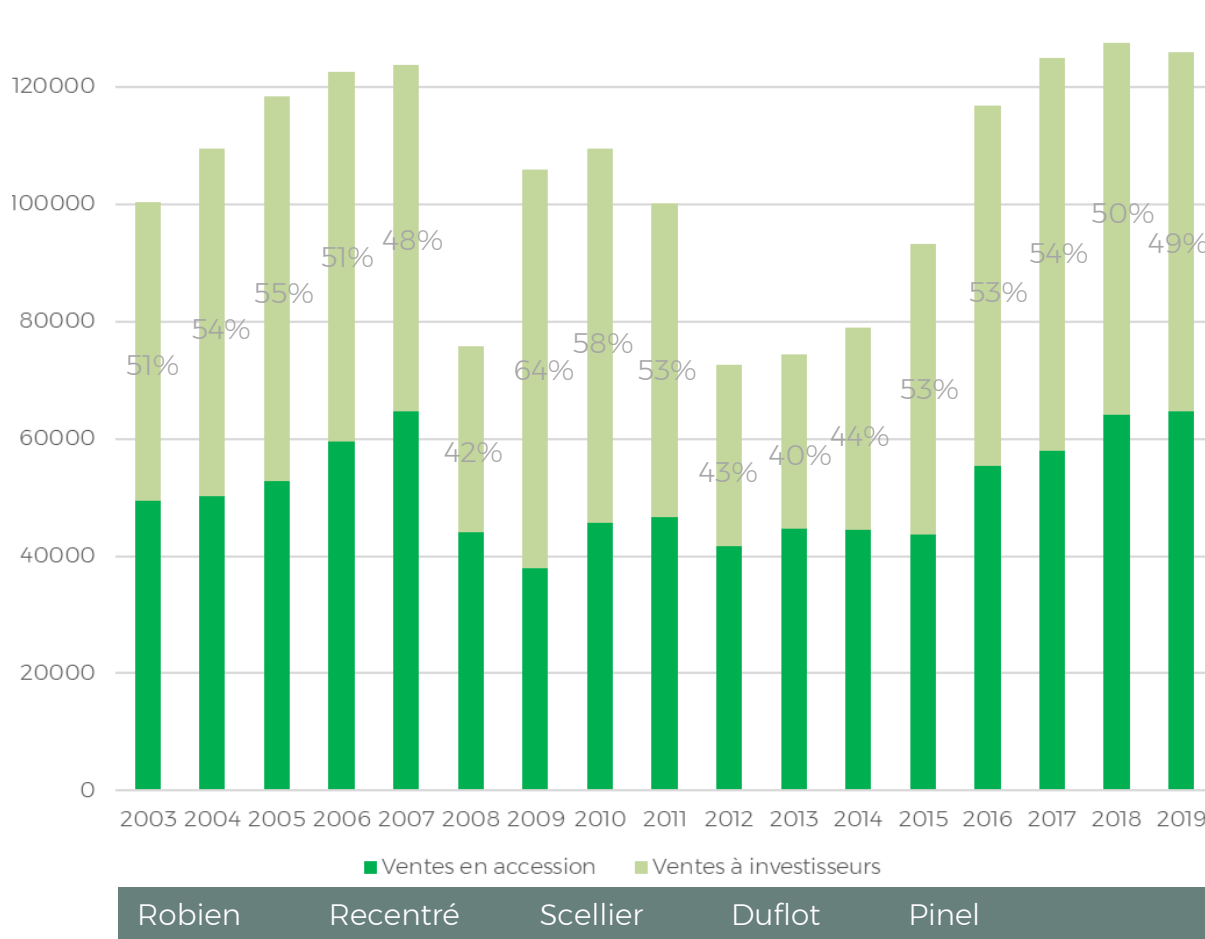
L'augmentation des prix contraint à créer une offre abordable pour les ménages locaux qui ne s'y retrouvent plus.

Source : entretiens conduits par Adéquation auprès des opérateurs

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Des dispositifs qui boostent la promotion immobilière notamment sous De Robien, Scellier et Pinel

Evolution de la répartition des ventes en promotion immobilière en France



L'objectif premier des dispositifs de défiscalisation était de soutenir la construction via la promotion immobilière.

On constate que l'objectif est atteint, la part de ventes à investisseurs se situant en moyenne à 50% soit 1 logement sur 2 avec un % plus bas, autour de 40%, sous l'aire Duflot (2012-2014), dispositif moins avantageux, et en 2008, année de crise.

61 200 logements vendus à investisseurs en 2019 sur les 125 900 soit 49%

Remarque : Les ventes à investisseurs comprennent les logements vendus dans le cadre de tous les dispositifs de défiscalisation ainsi que l'achat et la mise en location touristique et ce, en individuel groupé et collectif.

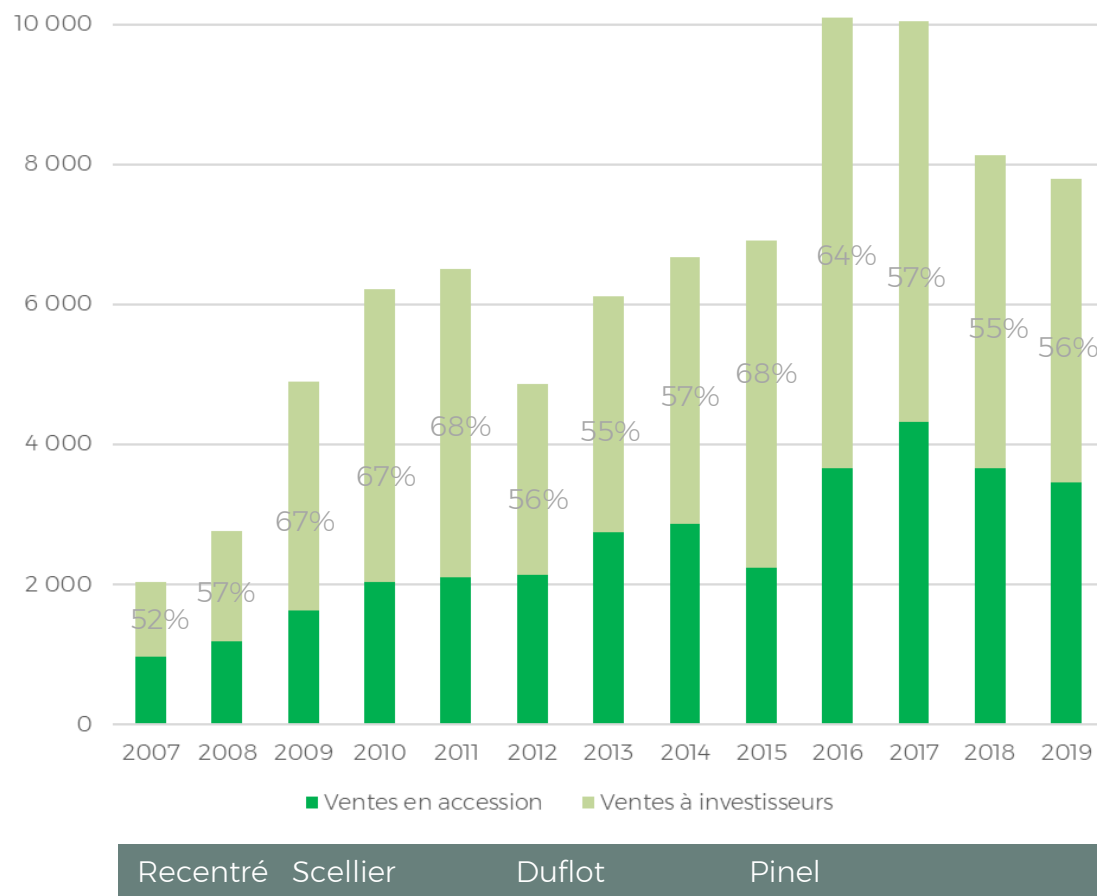
Remarque : 1/3 du marché de la promotion immobilière se fait en ile de France

Source : Adequation

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Une réaction en Nouvelle Aquitaine qui s'est faite principalement sous Pinel à travers le réveil de Bordeaux Métropole

Evolution de la répartition des ventes en promotion immobilière en Nouvelle Aquitaine



En Nouvelle Aquitaine, les évolutions ont été moins marquées entre les dispositifs notamment entre le Scellier et le Duflot sachant que les zonages ont peu évolué depuis 2006. Cependant un pic a été enregistré en 2016/2017 sous Pinel avec en grande partie le réveil Bordeaux Métropole qui a porté le marché de la promotion immobilière en région.

4 335 logements vendus à investisseurs en 2019 sur les 7 785 soit **56%**

Remarque : Le périmètre d'observation est limité aux principaux marchés néo aquitains et ce depuis 2007, année d'observation permettant la segmentation entre investisseurs et propriétaires occupants.

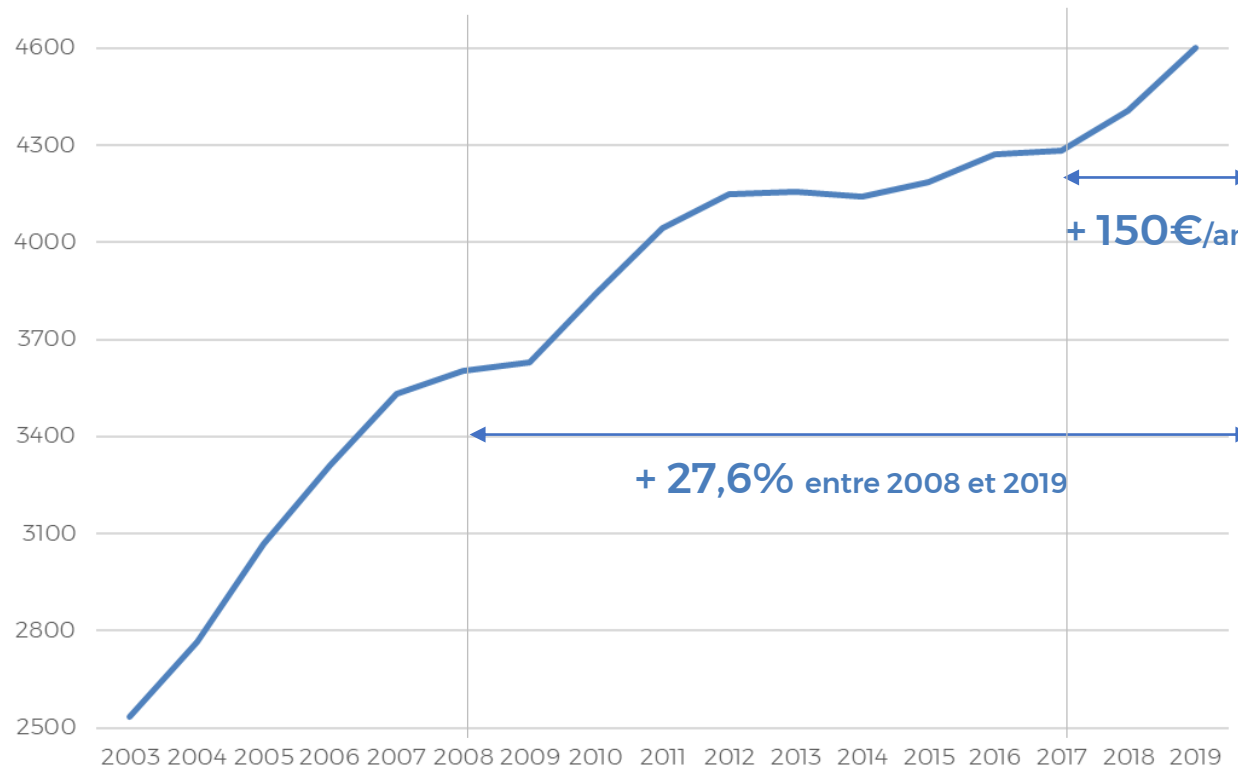
Remarque : 50% du marché néo aquitain se fait sur Bordeaux Métropole

Source : OISO

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Des dispositifs qui contribuent à l'augmentation des prix de ventes

Evolution des prix de ventes au m² parking compris en collectif en France



Les prix des ventes en promotion immobilière en collectif n'ont cessé de grimper (en dehors des paliers de 2008-2009 et 2016-2017) depuis 2003.

En cause non seulement le prix du foncier, le coût des matériaux et de la main d'œuvre qualifiée aux nouvelles normes mais également un emballement des marchés dû à des dispositifs fiscaux qui les portent.

Ainsi on note +27,6% du prix de vente depuis la crise des subprimes en 2008 et une accélération depuis 2017 avec 150€/m² en moyenne par an.

3600€/m² parking compris
prix des ventes en 2008

4600€/m² parking compris
prix des ventes en 2019

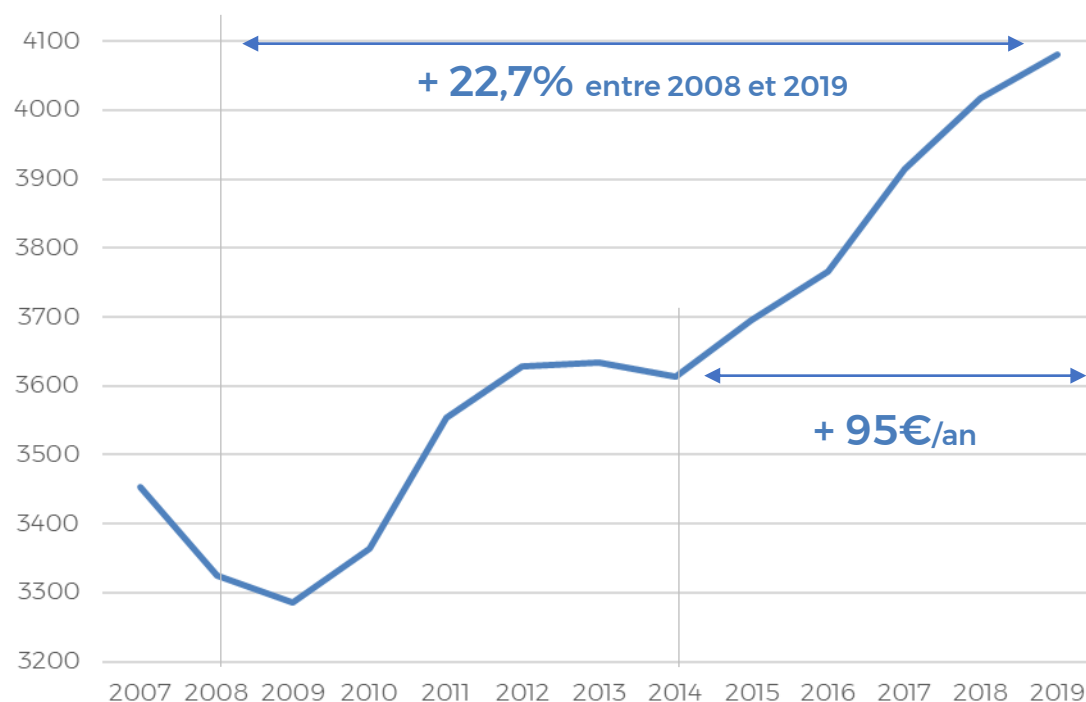
Remarque : 1/3 du marché de la promotion immobilière se fait en ile de France

Source : Adequation

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Un réveil de Bordeaux Métropole sous Pinel qui a fortement contribué à l'augmentation des prix

Evolution des prix de ventes au m² parking compris en collectif en Nouvelle Aquitaine



En Nouvelle Aquitaine, l'évolution des prix est différente de celle de la moyenne française avec une chute marquée en 2008 et 2009 puis un coup d'arrêt en 2014.

On enregistre une augmentation de 22,7% du prix depuis 2008, soit 5 points de moins qu'en France mais avec depuis 2015 une croissance forte et continue de près de 95€/an et par m².

A noter que la métropole bordelaise, qui enregistre une très grande partie de l'activité, se positionnait historiquement sur des prix bas. En 2019 elle se situe au même niveau que les autres métropoles.

3 325€/m² parking compris
prix des ventes en 2008

4080€/m² parking compris
prix des ventes en 2019

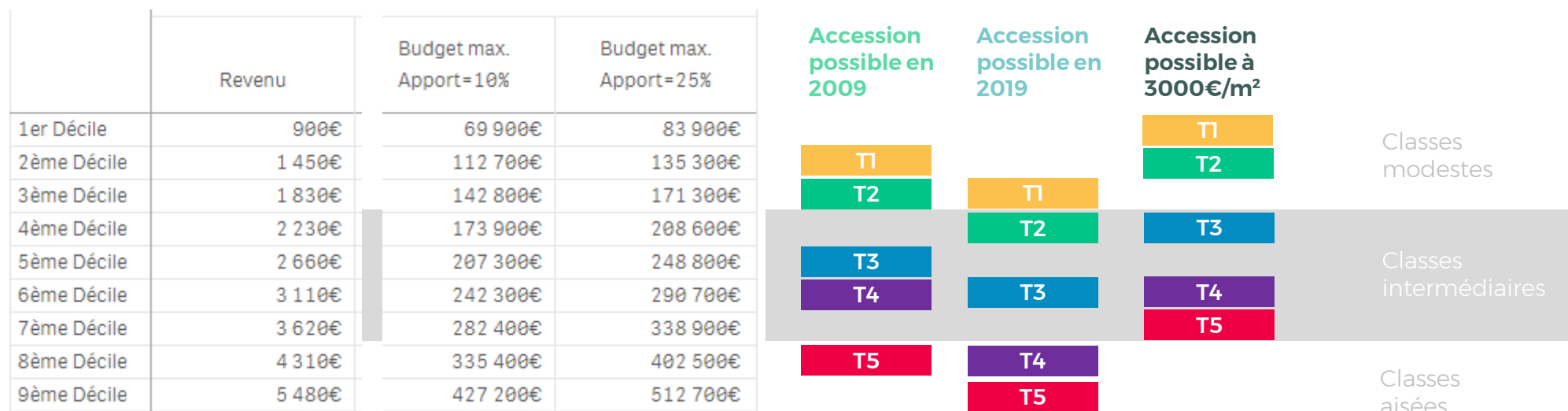
Remarque : 50% du marché néo aquitain se fait sur Bordeaux Métropole

Source : OISO

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Une augmentation des prix qui contraint les collectivités à développer une offre abordable

Enveloppe de prix et capacités budgétaires des ménages en Nouvelle-Aquitaine



Les budgets d'acquisition sont calculés avec un taux d'intérêt de 2,06% assurance comprise, sur 22 ans, avec un taux d'endettement de 33% et un apport de 10% et 25%, sans le PTZ+

Face à l'augmentation des prix, du au dynamisme du territoire porté par la défiscalisation, les ménages locaux ne peuvent plus se loger sur les typologies adaptées. En 10 ans sur la région, l'augmentation des prix a exclu notamment les ménages des classes intermédiaires des T4 et en grande partie des T3. Devant ce constat, de nombreux EPCI développent une offre abordable en complément ou en remplacement des dispositifs étatiques (TVA réduite ou PSLA). Située entre 2500 et 3000€/m² avec ou sans parking, cette offre s'adapte aux ménages locaux des classes moyennes qu'elle resolvabilise.

Certaines collectivités pointent du doigt cet effet pervers de la défiscalisation qui dynamise le marché, mais qui, avec le temps ne s'adresse plus aux ménages locaux si ce n'est à travers du logement aidé imposé qu'il soit social ou abordable dans les programmes neufs.

Source : Adequation

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Des copropriétés à risque lorsque la résidence concentre les investisseurs sur un nombre de logements conséquents

Facteurs de risque pour les territoires

Une part d'investisseurs à 80% et plus est définie par différentes études qui montrent que, passé ce seuil et cumulé à d'autres facteurs de risque, une opération peut devenir une copropriété dégradée nécessitant des mesures type POPAC

Ces autres facteurs sont :

La taille de la copropriété supérieure à 80 logements. Cela entraîne des charges élevées, or les investisseurs ne souhaitent pas payer de fortes charges étant dans une approche de rentabilité optimisée sur un temps court. On observe ainsi une dégradation de la résidence dans son enveloppe et ses parties communes

Une programmation concentrée sur les petites typologies (T1/T2). Avec un turn over de fait plus important de par la nature des locataires de studios et T2, l'intérieur des logements se dégrade plus rapidement.

La localisation dans les secteurs détendus qui ne garantit pas un loyer à plafond au départ et avec les dégradations successives entre le bâtiment et les logements, ce qui ne maintient pas un niveau de loyer. Ainsi les prix baissent. Les locataires de seconde main sont de plus en plus modestes

A la revente en fin de défiscalisation, non seulement l'investisseur ne s'y retrouve pas forcément car le prix du bien n'a pas grimpé, il a même baissé et la rentabilité n'a pas été maximale sur les loyers. Si la vente se fait, c'est à bas coût sur une résidence dégradée. On observe ainsi une paupérisation sur les acquéreurs de seconde main avec un effet d'entraînement qui mène aux copropriétés dégradées.

Données clés



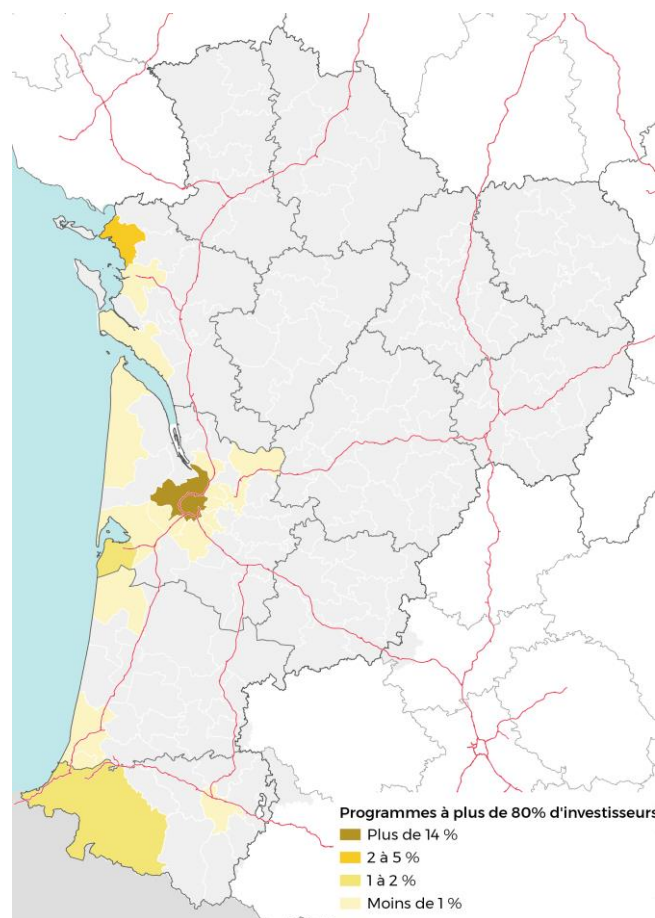
- Plus de 50% des investisseurs n'habitent pas le département du bien
- 1/3 sont extérieurs à la région d'acquisition du bien
- Une dégradation des résidences plus marquée sur celles construites après 2005 que dans les années 1990
- Processus lent de dégradation (+/-15 ans), à l'échelle de la vie d'un bâtiment
- Des marchés secondaires plus durement touchés avec des difficultés associées à la revente du bien

Sources : Etude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif aidé des ménages, CEREMA, 2012, Etude : les logements défiscalisés récents en Gironde, A'urba, 2019

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Une part importante de programmes vendus à plus de 80% à investisseurs sur la métropole bordelaise, un pourcentage plus mesuré ailleurs

Localisation des programmes vendus à plus de 80% d'investisseurs depuis 2015 (Pinel) en Nouvelle-Aquitaine



EPCI	Nbre de programmes > 80% d'invest 2015-1S2020	Part régionale des programmes > 80% dans le volume total d'opérations	Zonage Pinel majoritaire
Bordeaux Métropole	267	14,1%	B1
COBAS	30	1,6%	B1
COBAN	13	0,7%	B2
CA de La Rochelle	48	2,5%	B1
CA du Libournais	2	0,1%	B2
CA du Pays Basque	32	1,7%	B1
CA Pau Béarn	10	0,5%	B2
CA Rochefort Océan	1	0,1%	B2
CA Royan Atlantique	1	0,1%	B2
CC de Montesquieu	4	0,2%	B1
CC de Coteaux Bordelais	6	0,3%	B1
CC des Portes de l'Entre Deux Me	1	0,1%	B1
CC du Grand Cubzaguais	2	0,1%	B2
CC des Grands Lacs	3	0,2%	B1
CC du secteur de Saint Loubès	1	0,1%	B1
CC du Seignanx	1	0,1%	B1
CC Jalle Eau Bourde	4	0,2%	B1
MACS	7	0,4%	B1

1 896
programmes mises
en vente en secteur
observé entre 2015
et 2020

23% des
programmes
comptent 80%
d'investisseurs et
plus

Depuis le début du dispositif de défiscalisation Pinel, on recense près de 1900 programmes immobiliers mis en commercialisation en Nouvelle-Aquitaine. 410 d'entre eux ont été vendus à plus de 80% à des investisseurs, soit moins d'1 sur 4, ce qui représente un facteur de risque pour la gestion de la copropriété dans le temps.

On constate que la métropole bordelaise concentre ces ventes (267 programmes) et plus de 14% de son marché sur ce type d'opérations.

A contrario la plupart des territoires qui ont une activité ne comptent que quelques programmes qui représentent moins de 0,5% des opérations vendues.

C'est sur les territoires les plus sous tension comme la CdA de la Rochelle, la CA du Pays Basque ou la COBAS que le nombre de programmes concernés se situe entre 30 et 50 pour une part entre 1,6 et 2,5%.

Source : OISO / Carte : Adequation

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Exemple de Lormont qui concentre les investisseurs mais pose question sur le devenir de ces résidences dans une commune au lourd passé social

Exemple d'une résidence vendue intégralement à investisseurs Lormont



Stock initial

134 logements

Prix m² (pkg inclus)

3 460€/m²

Rythmes de ventes

4 ventes/mois

Type	Q	Repart.	Stock disp.	Part inv.	Surface	Prix m ² SI	Prix SI	Tx écou.
T1		46%	0/57	100%	22-37 m ²	3 420-5 170 €/m ²	75,0-145,3 K€	3,3%
T2		37%	0/46	100%	37-57 m ²	2 900-3 780 €/m ²	129,5-189,0 K€	4,1%
T3		16%	0/20	100%	62-75 m ²	2 990-3 640 €/m ²	195,0-249,0 K€	3,3%
Total		100%	0/123	100%	-	-	-	3,3%

La commune de Lormont se situe sur la rive droite de la métropole bordelaise. Elle est historiquement marquée par sa vocation sociale, concentrant les ensembles des années 1960-70. Avec l'ANRU 1, couplé à l'arrivée du tramway, de nombreuses barres sont tombées et les transformations ont commencé. Avec l'ANRU 2 la diversification est tentée. Le zonage en B1 facilite l'action sur cette commune peu recherchée.

Avec une pression locative majeure sur Bordeaux et par ricochet sur la métropole, le développement de Lormont, et notamment par une offre défiscalisée, permet de répondre aux besoins. Cela contribue aussi à la diversification souhaitée en proximité et au sein des QPV.

Cependant certains projets inquiètent quant à leur devenir. Plus de 16 programmes se sont vendus à 80% et plus d'investisseurs sous Pinel, avec 2 résidences à plus de 80 logements et d'autres projets sont à venir.

A noter que les opérateurs fonctionnent par tranches pour écouler au mieux les opérations et qu'en réalité 10 programmes font partie d'opérations d'ensemble.

Focus sur Lormont sous le dispositif Pinel

16 programmes
comptent 80% et plus
d'investisseurs

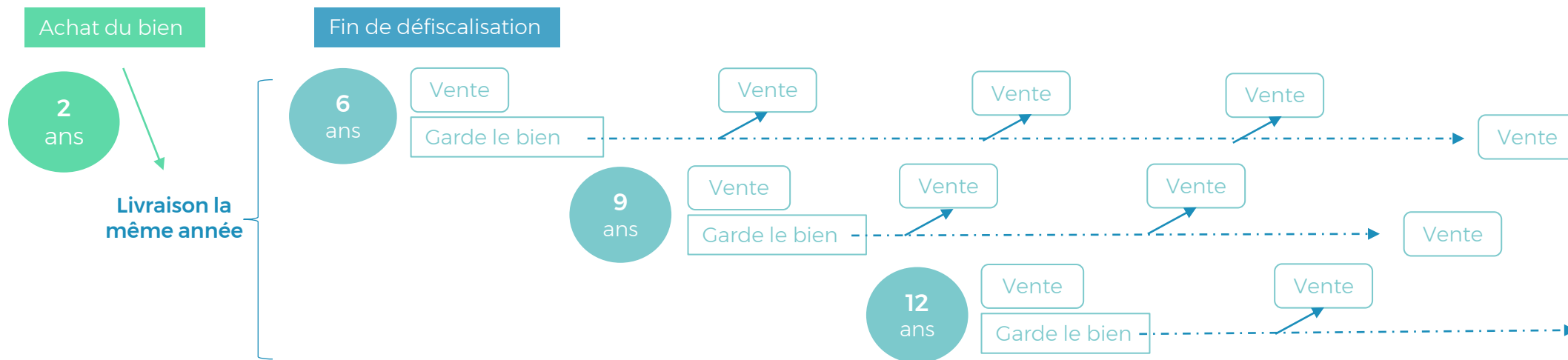
2 résidences à plus de
80 logements
comptent 80% et plus
d'investisseurs

Source : OISO

3. Quels impacts sur les marchés immobiliers ?

Un risque à la revente mais qui est aujourd’hui peu constaté en dehors de certains territoires détendus

Echéancier des ventes défiscalisées



En dehors des territoires détendus alimentés sous le dispositif Robien et qui n’avaient dès le départ pas de marché, il n’a pas été observé de bouleversement de marché à la fin des périodes de défiscalisation avec une arrivée massive de logements sur les territoires, tant à l’échelle régionale que nationale, et ce pour plusieurs raisons. La 1^{ère} est que les investisseurs défiscalisent sur des années différentes, sous 6, 9 et 12 ans. Ainsi, quand bien même l’intégralité d’une résidence serait vendue en 2016, la défiscalisation ne démarre qu’à la livraison soit autour de 2 ans après, les reventes n’auraient pas lieu en même temps (2024 puis 2027 puis 2030). De plus on constate que de nombreux ménages font le choix de garder le logement pour le mettre à la location sans bénéficier de la défiscalisation à la fin de celle-ci, notamment après 12 ans, certains logements étant pratiquement finis d’être payés et servant ainsi de rente à la retraite.

A noter que pour certains marchés, cette revente est une aubaine, permettant d’offrir du logement récent en complément de l’ancien et du neuf soit un logement plus qualitatif que l’ancien (thermiquement notamment) sur des prix abordables.

4. Définition des territoires à enjeux

4. Définition des territoires à enjeux

Entre demande et offre, comment appréhender la tension sur les territoires via des indicateurs existants et accessibles

Critères d'évaluation à l'EPCI

Indicateurs du besoin locatif	Pondération	Indicateurs de réponse dans le neuf ou le renové	Pondération	Facteurs d'aggravation ou d'amélioration	Pondération
Variation des ménages	4	Volume de production de logements locatifs par an	4	Ecart budget coll neuf	5
Part de locataires libre	3	Evolution du volume de logements sociaux	3	Ecart budget maison TAB	3
Part de locataires dans les emménagés	3	Volume de production en LLI	2	Ecart budget loyer T3	5
Nombre de moins de 30 ans	4	Volume de production ANAH	2	Ecart budget coll ancien	4
Part des moins de 30 ans	3	Taux de couverture en RSE	4	Ecart budget indiv ancien	4
Evolution	2	<i>Indicateurs inversés</i>			
Nombre d'étudiants	4	Part de résidences secondaires	5		
Ratio pour 1000	3	Importance de la cannibalisation par Airbnb	4		
Evolution	1				
Nombre d'emplois	4				
Indice de concentration d'emplois	4				
Variation des emplois	2				
<i>Indicateurs inversés</i>					
Part de logements vacants	5				

Pour évaluer la tension sur un territoire il faut connaître la demande locative et le degré de réponse aujourd'hui apportée ainsi que l'offre possible en accession. Cette dernière permet à une partie des ménages de basculer rapidement vers ce mode d'habiter, ou au contraire, la maintient dans le parc locatif voire la pousse vers le parc social. L'étude s'intéressant aux dispositifs de défiscalisation, il convient de se focaliser sur l'offre neuve proposée aux ménages.

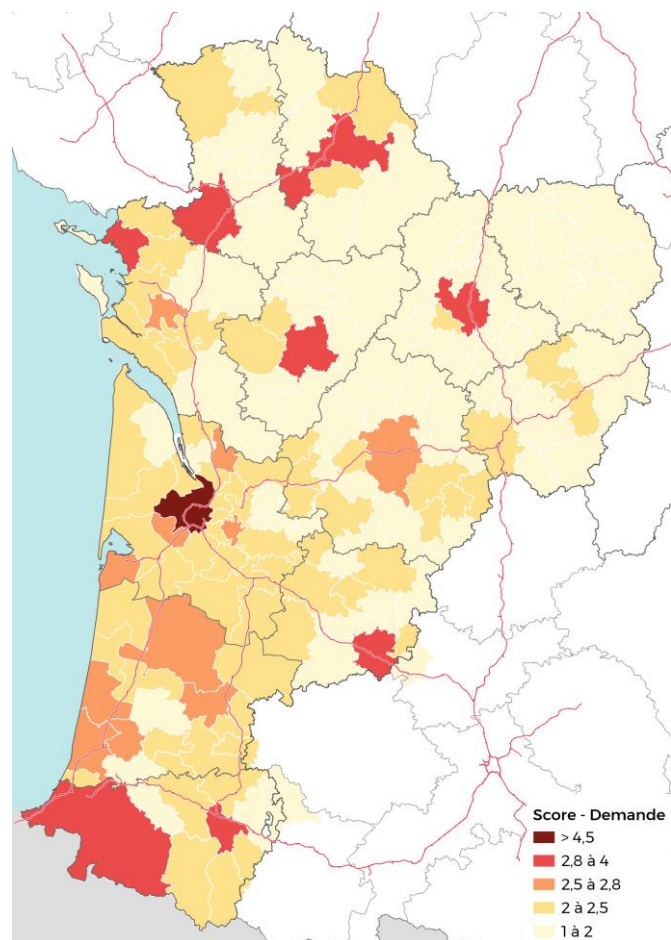
A noter que, quand bien même une tension existe avec une demande plus forte que l'offre neuve, l'offre défiscalisée n'est peut être pas la bonne réponse. Certains territoires ont d'ailleurs tout intérêt à travailler leur parc vacant ancien plutôt qu'à développer une offre neuve qui va renforcer le phénomène de paupérisation des centres bourgs.

Nous avons donc retenu différents indicateurs de demande, d'offre en neuf ou renové, de facteurs d'aggravation ou d'amélioration et d'écart entre les loyers actuels et le plafond Pinel du B1. Ces éléments nous permettront ainsi de mettre en exergue des territoires à enjeux que ce soit dans une démarche de changement de zonage Pinel, à la hausse ou à la baisse, mais également de propositions alternatives pour favoriser un logement locatif de qualité.

4. Définition des territoires à enjeux

Des besoins locatifs concentrés sur les pôles d'emplois structurés et les lieux d'études

Besoins locatifs en Nouvelle Aquitaine Par EPCI



Sources : INSEE, Etat, Adequation / Carte : Adequation

Le besoin locatif se localise essentiellement sur la métropole bordelaise et par ricochet sa périphérie, ainsi que sur les principales agglomérations de la région. Pour causes : l'évolution démographique, la présence d'emplois et donc d'actifs ou de mobilités ainsi que de pôles étudiants.

Bordeaux Métropole apparaît avec le score le plus important. S'en suivent 10 EPCI qui constituent les agglomérations majeures avec cette diversité de demandes notamment concernant les étudiants et les jeunes qui sont les 1^{ers} demandeurs de logements locatifs. Ainsi apparaissent les CU de Poitiers et Limoges ainsi que les CA de la Rochelle, Niort, Pau, Agen, Angoulême et du Pays Basque.

A noter une pression également sur le littoral notamment sur la COBAS et le sud des Landes, territoire entre autre de report de la métropole bordelaise pour l'un et de report des pôles bayonnais et dacquois pour l'autre.

1 EPCI au score supérieur à 4,5

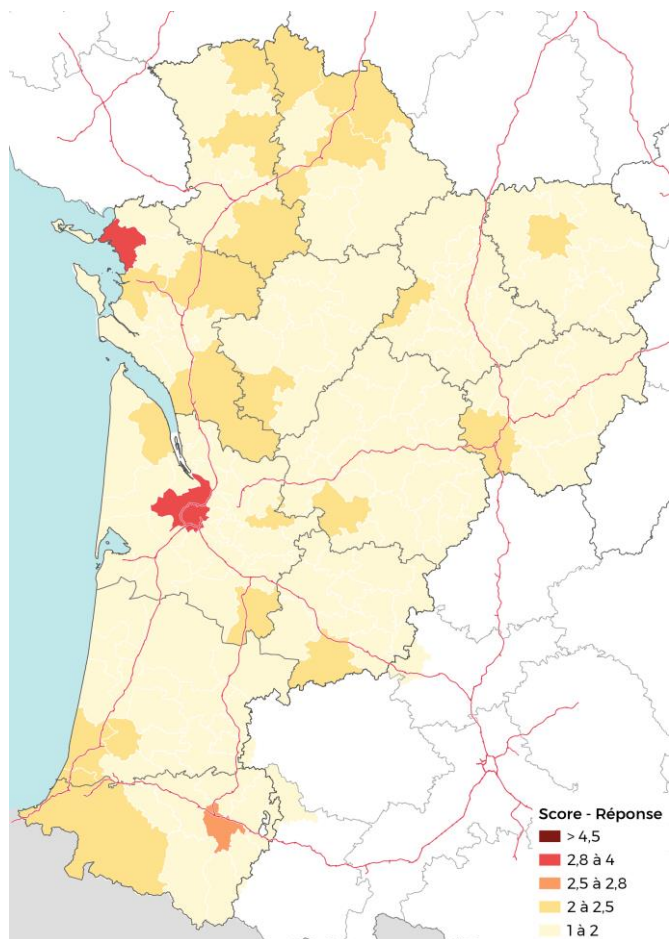
10 EPCI au score supérieur ou égal à 2,8/5

11 EPCI au score supérieur ou égal à 2,5/5

4. Définition des territoires à enjeux

Une réponse via une offre neuve ou renouvelée partiellement apportée en secteurs tendus

Offre neuve ou renouvelée en location en Nouvelle Aquitaine Par EPCI



La réponse via une offre neuve ou renouvelée est limitée. D'une part parce que la promotion immobilière n'est pas présente partout, d'autre part parce que les volumes de production des offres en locatif intermédiaire sont peu importants.

Cependant, malgré un fort écart avec la demande, celle-ci va s'orienter pour bon nombre de territoires vers le parc social pour les plus modestes et l'accèsion pour les autres (cf. page suivante).

A noter que la CdA de la Rochelle et la métropole bordelaise sont les secteurs qui offrent le plus important degré de réponse et c'était également ceux qui avaient des niveaux élevés de demandes. Cette offre est portée par le dynamisme de la promotion immobilière qui entraîne également la production de logements sociaux et de résidences dédiées.

0 EPCI au score supérieur à 4,5

2 EPCI au score supérieur ou égal à 2,8/5

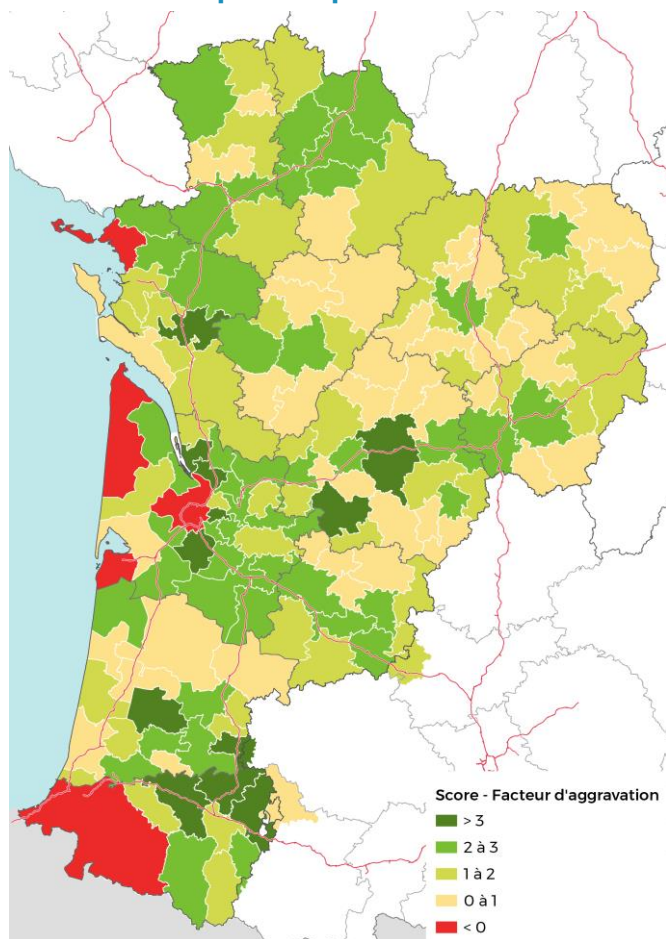
1 EPCI au score supérieur ou égal à 2,5/5

Sources : OISO, CDC, Etat, Adequation / Carte : Adequation

4. Définition des territoires à enjeux

Une alternative au locatif via l'accession sur un très grand nombre de territoires, des facteurs d'aggravation notables sur les littoraux

Facteurs d'aggravation et d'amélioration En Nouvelle Aquitaine par EPCI



L'offre neuve ou rénovée n'est pas la seule réponse à apporter aux territoires dans les parcours résidentiels. Pour preuve, plus de 60 EPCI ont une offre en accession qui permet le transfert des populations locatives vers la propriété et ce sur des remboursements mensuels parfois même moins chers que les loyers pratiqués.

Ainsi malgré une concentration de populations potentiellement inscrites dans un parcours locatif (exemple de la CA Pau Béarn Pyrénées ou du Grand Poitiers) la réponse se trouve dans l'acquisition. Le développement d'une offre neuve via des investisseurs est alors moins viable économiquement et peut participer à une paupérisation des centres anciens ainsi qu'à une augmentation artificielle des prix.

A contrario, on constate que sur le littoral, la situation est aggravée par un marché de l'accession au dessus des moyens des ménages locaux. Les prix de marché dans le neuf comme dans l'ancien pour certains favorisent le maintien et donc la pression sur le parc locatif ou le report des ménages vers les périphéries pour de l'accession.

7 EPCI aggravés

12 EPCI au score supérieur ou égal à 4

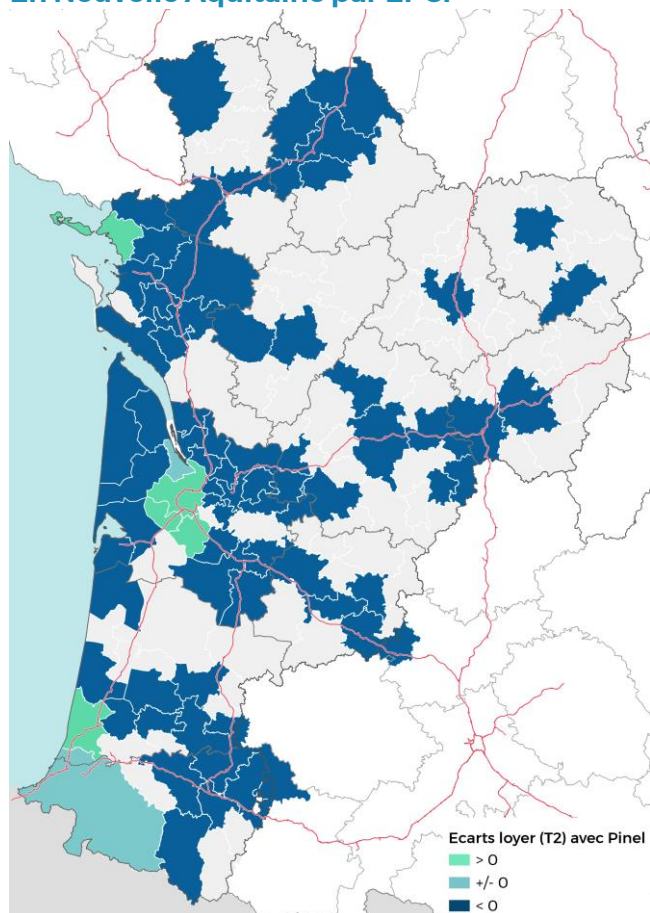
49 EPCI au score égal à 3

Sources : OISO, ECLN, DVF, Clameur, FILOSOFI, Adequation / Carte : Adequation

4. Définition des territoires à enjeux

La défiscalisation actuelle, une réponse pas toujours adaptée notamment au regard des valeurs locatives en libre

Écart de loyer entre le libre et le plafond Pinel pour un T2 En Nouvelle Aquitaine par EPCI



9 EPCI bénéficient de valeurs libres supérieures ou égales au plafond de loyer pratiqué en zone B1 et où le logement défiscalisé peut alors être appréhendé comme une réponse complémentaire pour offrir des logements locatifs aux ménages. Il s'agit de territoires déjà en B1, d'où une pertinence de l'action aujourd'hui mais peut être à réévaluer pour certains et à moduler à la commune.

A contrario, un décrochage est observé sur les autres territoires dont une partie est actuellement en B1. Cela pose question quant à la pertinence du zonage et des réponses à apporter pour favoriser le développement d'une offre locative de qualité. C'est notamment le cas en rive droite bordelaise et sur les agglomérations de Limoges et Poitiers.

Remarque : Sont en blanc sur la cartographie, les territoires ne bénéficiant pas de données actuelles disponibles. De plus les données CLAMEUR ont une limite dans leur approche des valeurs à la baisse, comprenant l'ensemble du marché locatif qu'il soit neuf, rénové ou ancien.

6 EPCI dont le loyer d'un T2 libre est supérieur au plafond du B1

3 EPCI dont l'écart de loyer est faible (CA Pays Basque, Seignanx, Médoc Estuaire)

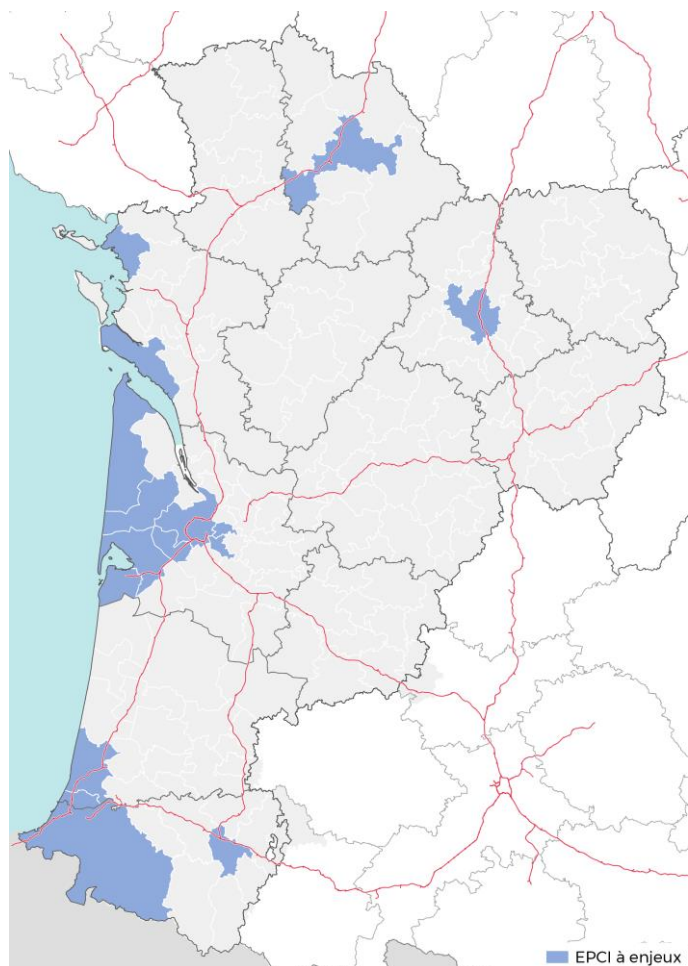
73 EPCI dont le loyer d'un T2 libre est inférieur au plafond du B1 dont **8** qui sont en B1

Sources : Clameur, Etat / Carte : Adequation

4. Définition des territoires à enjeux

16 territoires à enjeux où le logement défiscalisé n'est pas une réponse suffisante ou adaptée aux ménages

EPCI à enjeux en Nouvelle Aquitaine



Source : Adequation / Carte : Adequation

Que ce soit à la hausse ou à la baisse, en modulation ou en complémentarité, la défiscalisation est en enjeu majeur pour 16 EPCI avec un développement nécessaire de l'offre locative neuve et plus largement de logements neufs en libre et en social.

Parole d'acteurs

La défiscalisation est un levier pour toute la chaîne du logement mais ses inconvénients doivent être identifiés pour pouvoir les contrer.

Le B1 est ce qui sauve notre ville centre et permet de sortir des programmes neufs pour les jeunes actifs et les seniors

Les 16 EPCI retenus : Grand Poitiers, CdA de la Rochelle, Royan Atlantique, Limoges Métropole, Médoc Atlantique, CC de la Médulienne, CC Jalle Eau Bourde, COBAN, COBAS, Bordeaux Métropole, CC des Coteaux Bordelais, CC Portes de l'Entre Deux Mers, MACS, CC du Seignanx, CA Pays Basque, Pau Béarn Pyrénées.

5. Fiches territoires

5. Fiches territoires

16 fiches synthétiques pour comprendre les enjeux, appréhender les actions nécessaires et le positionnement des acteurs

Exemple de fiche

ADEQUATION

BORDEAUX METROPOLE

1 - Contexte et localisation des besoins localisés sur le territoire

380 000 ménages dont 137 000 à Bordeaux

+1,76% d'évolution annuelle mais - 0,91% à Bordeaux

- Des besoins concentrés sur la ville centre et sa première couronne qui progressivement se reportent à l'extérieur de la rocade
- 6 secteurs étudiants : Bordeaux (Carmine, Bastide et Chartrons), Pessac, Talence, Gradignan
- 3 pôles d'emplois : Bordeaux, Mérignac, Pessac, complétés de parcs d'activités et de zones commerciales autour de la rocade

Demande : 4,37/5
Score demande EPCI : 1/6

Localisation de la demande et des pôles générateurs

2 - Réponse actuelle en neuf et rénové

Nombre annuel de logements neufs ou rénovés produits

Zone	Local neuf	Local rénové	Local rénové intermédiaire	Local rénové social
Bordeaux	300	300	300	300
Villeneuve d'Ornon	300	300	300	300
Mérignac	300	300	300	300
Pessac	300	300	300	300
Gradignan	300	300	300	300
Bordeaux Métropole	1 500	1 500	1 500	1 500

7 communes bâtiesseuses qui concentrent 75% de la production locative libre de la métropole

Une production neuve annuelle concentrée sur la ville centre, en secteurs aménagés, et sur la première couronne

Un ratio de production locative libre neuve aujourd'hui modérée à 3,2% surtout au regard de la pression

Une production de logements sociaux permise notamment par la promotion immobilière

Une offre locative intermédiaire encore insuffisante

Une réponse complémentaire et spécifique, apportée par les résidents en service étudiants, aux abords des campus et le long des lignes de tramways

Taux de couverture en résidences services étudiants (libre et social) 12%

Réponse actuelle : 4,07/5
Score réponse EPCI : 1/6

3 - Facteurs d'aggravation ou d'amélioration

- Un décrochage entre les capacités budgétaires des ménages et les prix de ventes particulièrement marqué en collectif neuf et en individuel ancien maintenant une partie des ménages locaux dans le parc locatif
- Une offre en collectif ancien encore accessible autour de Bordeaux mais nécessitant souvent une enveloppe de travaux de rénovation supplémentaire et des frais de notaires plus élevés (7,5%)
- Des niveaux de loyers libres également décorrélés des capacités locatives des ménages locaux faisant la voie de l'intermédiaire et du social souvent. Le cas échéant, ces ménages sont contraints de se reporter aux extérieurs de la métropole.
- Budget moyen des ménages du 5^{ème} décile : 202 SDDC en accession, 650€ en location

	Collectif neuf	Collectif ancien	Individuel ancien	Individuel ancien	État	État
Bordeaux	43%	17%	38%	38%	10%	60%
Mérignac	29%	29%	30%	33%	1%	63%
Gradignan	33%	33%	33%	33%	2%	63%
Lormes	1%	1%	2%	2%	2%	63%
Bordeaux Métropole	29%	17%	39%	38%	1%	60%

4 - Territoires à enjeux et moyens d'intervention

Rappel du zonage Pinel actuel

Enjeu majeur : une modulation du zonage

- Envisageable par volume de logements : définir des objectifs de production par commune
- Par produit : quels formats urbains privilégier suivant les communes (individuel, semi collectif, collectif)
- Par destination des ventes : définir une part plafonds de ventes à investisseurs par commune, par secteur, par opération
- Impliquant une modulation des plafonds de loyers en lien avec les prix du marché et une clause pour assurer que le logement défiscalisé propose une offre locative intermédiaire

267 opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs (+/- 8 870 logements vendus à investisseurs)

Paroles d'acteurs

Promoteurs

C'est sur quoi ça va que les mêmes promoteurs et les mêmes investisseurs. Action en Carreau Bordeaux maintenant d'être un zone A ou d'avoir un plafond plus élevé.

Collectivité

On veut déjà mieux plusieurs acteurs comme l'investissement des loyers et des SDD sur les communes/acteurs qui n'en ont pas.

Bailleurs d'Aménageurs

Il faudrait que les bailleurs institutionnels soient plus présents. Un peu plus et leur gestion seraient plus qualifiée en mettant le locataire au cœur du bien.

Un format en 4 parties avec :

- Les points essentiels sur les besoins locatifs (spécificités et localisations)
- L'offre aujourd'hui en locatif neuf et rénové, l'analyse des écarts avec la demande locative
- Les aggravations ou les améliorations au regard des transferts possibles vers l'accession en neuf et en ancien
- Les enjeux que ce soit via le rezonage, le développement d'offres complémentaires pour répondre aux parcours résidentiels et le positionnement des acteurs (opérateurs et collectivités)

La fiche constitue un 1^{er} niveau de compréhension des problématiques locales et du positionnement de chacun permettant ainsi d'accompagner au mieux un territoire et de réintroduire la question de la défiscalisation dans l'offre globale du logement et notamment des besoins en logements locatifs.

Un modèle type de fiche ainsi que l'ensemble des fiches sont disponible en dehors de ce présent rapport, leur contenu ainsi que leur format étant différents.

Modèle : Adequation

© ADEQUATION · Logements défiscalisés en Nouvelle Aquitaine : état des lieux, enjeux et perspectives · DREAL Nouvelle-Aquitaine · 2020

37

6. Propositions des acteurs

6. Propositions des acteurs

Un thème qui fait réagir promoteurs, bailleurs, aménageurs ou collectivités qui foisonnent d'idées pour améliorer cet outil

Méthodologie



Les échanges avec ceux qui font les territoires sont indispensables à la compréhension et l'évolution du dispositif. Ils ont été réalisés en 3 temps via des entretiens individuels avec les acteurs puis des ateliers collectifs avec les collectivités à enjeux et leur DDTM. Cette phase a été complétée par des entretiens individuels pour ceux qui n'avaient pu être présents mais également ceux qui ont manifesté un intérêt particulier pour la démarche engagée (Dax et Mont de Marsan).

Tous les territoires à enjeux ont été sollicités pour connaître leur retour sur le dispositif. Les opérateurs retenus l'ont été suivant leur couverture géographique pour permettre une appréhension d'ensemble de la région et de couvrir l'intégralité des territoires à enjeux.

Au-delà des comptes rendus, les échanges foisonnant ont permis de classer les idées/propositions en 3 rubriques :

- La construction du zonage et les territoires à développer
- La modulation du dispositif au regard des caractéristiques des territoires
- L'appui sur les investisseurs institutionnels

Tous notent la nécessité du dispositif et ont confirmé les atouts et contraintes identifiés dans le présent rapport. Ils proposent ainsi des améliorations qui mettent en débat le futur zonage.

6. Propositions des acteurs

Construire le zonage Pinel (mais également social) avec les territoires pour la cohérence et l'adhésion

Parole d'acteurs

Il faut repartir de la base plutôt qu'imposer une vision depuis Paris

Il est important de s'adapter à chaque territoire

Certains sont en B1 et ne construisent pas alors que des B2 et C le veulent



Tous les acteurs ont fait part de critiques quant au zonage, certains territoires ayant un zonage pouvant bénéficier de la défiscalisation tandis que d'autres non, et parfois sans lien avec la tension du marché immobilier ni les projets d'aménagement. Jusqu'ici le zonage s'est construit depuis le ministère via une approche statistique mêlée à des tractations politiques, menant ainsi à des situations étonnantes et qui posent question avec, soit des zonages hauts inadaptés à la tension, soit des zonages bas malgré la pression immobilière. A cela s'ajoutent des communes en B1 qui ne veulent pas construire quand certaines en B2 ou C ont des projets qui ne peuvent se faire.

Il paraît donc essentiel, au-delà d'une approche chiffrée, de construire le zonage avec les territoires et de renverser la prise de décision en repartant de la base et des territoires. Cela réintègre le dispositif comme un outil de développement et d'accompagnement inscrit dans un projet de territoire qui sous-entend le portage politique et l'adhésion des acteurs ou des citoyens.

De plus, cela pourra permettre de proposer une modulation dès le début de la démarche (sur les volumes, les formes, les parts et les plafonds de loyer).

Aller vers un nouveau process en demandant aux territoires s'ils souhaitent bénéficier des dispositifs de défiscalisation et dans quel volume, avec un argumentaire soutenu par une volonté politique et donc inscrit dans un projet de territoire
Ne mettre en place l'accès au dispositif que sur ces territoires volontaires et capables de suivre ou maîtriser le développement de projets avec des logements défiscalisés

Sources : entretiens réalisés par Adéquation auprès des opérateurs et ateliers collectivités

6. Propositions des acteurs

Des volumes, formes et parts contrôlés par les EPCI via les documents d'urbanisme et les délégations d'aide à la pierre

Parole d'acteurs

Il faudrait pouvoir dire non quand il y en a trop

Le locatif via les investisseurs c'est bien mais pas partout

Nous avons besoin d'offres locatives en individuel, adaptées à notre bâti existant et aux demandes



Inscrire dans les PLU, PLUIH et PLH les objectifs de production en défiscalisation et les secteurs où il faut la développer, ceci en collaboration avec les opérateurs
Avoir des agréments via les aides à la pierre pour les opérations qui remplissent le cahier des charges défini par la collectivités que ce soit sur la taille de l'opération, la forme urbaine ou la part de logements défiscalisés

Malgré les atouts du dispositif notamment en termes de dynamique de marché, les écueils sur une production inadaptée de par son volume avec des opérations trop importantes, le choix de sa localisation, la part de ses ventes à investisseurs ou sa forme urbaine, pourraient être évités grâce au contrôle des collectivités sur la production.

Les documents d'urbanisme et autorisation de permis de construire sont la 1^{ère} étape pour définir des objectifs clairs et concertés avec les opérateurs. La 2^{ème} est la définition d'un cahier des charges précis permettant de définir les besoins de la commune en termes de volume par an, de taille d'opération et de parts investisseurs associées, de forme urbaine.

Cela permettrait également à des territoires qui ont des besoins de logements neufs, et notamment locatifs, de s'inscrire dans le dispositif à la mesure de la demande.

Sources : entretiens réalisés par Adéquation auprès des opérateurs et ateliers collectivités

6. Propositions des acteurs

Modérer les plafonds de loyer suivant les prix de marché

Parole d'acteurs

Les plafonds sont au dessus des prix de marché

On observe une augmentation des loyers qui se mettent au prix du plafond

Sans défiscalisation on signe l'arrêt de la production sur les territoires

Le manque de diversité du zonage (aujourd'hui seul le B1 est actif et disponible sur la région) crée de fortes disparités entre les territoires et est parfois contre productif. Certains secteurs ont désormais un loyer de marché au plafond Pinel devenu la norme, soit en forte augmentation par rapport aux loyers pratiqués jusqu'ici. D'autres ont des loyers bien inférieurs avec des promoteurs locaux qui savent et se mettent au bon prix pour le calcul de la rentabilité auprès des investisseurs mais également des promoteurs exogènes qui font parfois l'erreur de vendre des biens avec une forte rentabilité affichée qui n'est pas réelle. Enfin, dernier cas de figure, certains secteurs de communes tendus (métropole et littoral notamment) présentent des loyers bien au dessus.

La modulation des plafonds de loyer était déjà un sujet lors du rezonage de 2014. Elle va se mettre en place en Bretagne. Les territoires ont tout intérêt à les adapter à leurs besoins et leurs politiques d'autant plus dans une démarche de défiscalisation attachée à un projet de territoire.



Fixer avec les collectivités qui souhaitent bénéficier de la défiscalisation un plafond de loyer, soit basé sur le futur observatoire des marchés et une décote de 15%, soit sur les capacités budgétaires des ménages cibles

Sources : entretiens réalisés par Adéquation auprès des opérateurs et ateliers collectifs

6. Propositions des acteurs

Développer la participation des investisseurs institutionnels pour des produits plus pérennes et de qualité

Parole d'acteurs

La défiscalisation en oublie l'utilisateur final : le locataire

Pour faire de la qualité il faut aussi savoir la valoriser

Les investisseurs institutionnels doivent reprendre leur place dans l'offre locative

La défiscalisation étant un produit fiscal, et malgré quelques ajustements notamment sur la location possible à ses descendants et ascendants, le mécanisme en oublie parfois le futur locataire et la gestion du logement et a fortiori de la résidence.

Afin d'éviter certains écueils, notamment sur la dégradation des résidences où les investisseurs privés sont très présents et pour faciliter des projets de territoire là où les promoteurs le sont moins, les collectivités ont tout intérêt à se rapprocher des investisseurs institutionnels (comme la Caisse des Dépôts et Consignation). Elles ont également intérêt à les inclure dans les tours de table ainsi qu'à faciliter le lien entre les acteurs.

De plus ces acteurs peuvent proposer une diversité de logements locatifs (LLS, LLI, LAC) qui contribue à une mixité de peuplement et peut répondre à un large panel de ménages.



Inciter les collectivités à mettre les investisseurs institutionnels dans la boucle des décisions sur les documents d'urbanisme et de planification, en lien avec les opérateurs

Sources : entretiens réalisés par Adéquation auprès des opérateurs et ateliers collectivités

BIBLIOGRAPHIE



Le logement défiscalisé, moteur d'une métropole non durable ?, ENSAP, IATU, Université Bordeaux Montaigne, 2019
Evaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel, IGF, CGEDD, 2019
Les logements défiscalisés récents en Gironde, production, gestion, marché immobilier, AURBA, 2019
Etude exploratoire : les logements produits grâce à l'investissement locatif aidé des ménages, CEREMA, 2014
Evaluation de l'impact du dispositif Scellier sur les prix fonciers, HAL, 2013
Etude sur les impacts des produits de défiscalisation neufs sur le logement en Languedoc Roussillon, Adéquation, Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable de l'Energie, 2012

+ étude nationale (attente envoi DREAL)

ANNEXES

Listing des acteurs rencontrés en entretiens :

N°	Type	Structure
1	Fédération	FPI Nouvelle-Aquitaine
2	Aménageurs	EPA Euratlantique
3	Promoteurs	Pichet
4		Médiatim
5		Robert Alday
6		Le Point Immobilier
7		Duval
8		Nexity
9		LP Promotion
10	Bailleurs	CDC Habitat

Listing des EPCI rencontrés en ateliers et en entretiens complémentaires :

	EPCI
Atelier du 16/09	CU du Grand Poitiers, CU de Limoges Métropole, CA Pau Béarn Pyrénées
Atelier du 17/09	CA de La Rochelle, CA Royan Atlantique, Bordeaux Métropole, COBAN, CC MACS, CA du Pays Basque
Entretiens complémentaires	COBAS, CC du Seignanx, CC Médoc Atlantique, CC Jalle-Eau-Bourde, CC Médulienne, CC des Côteaux Bordelais, CA Grand Dax, Mont de Marsan Agglomération

ANNEXES

Nombre de logements vendus à investisseurs en Nouvelle-Aquitaine entre 2015 et 2020

EPCI	Nbre de logements vendus à investisseurs
Bordeaux Métropole	12492
CU du Grand Poitiers	nd
CU Limoges Métropole	nd
CA de La Rochelle	2308
CA du Pays Basque	2815
CA Pau Béarn Pyrénées	805
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	1291
CC Jalle-Eau-Bourde	294
CC Maremne Adour Côte Sud	763
CA Royan Atlantique	93
CC des Coteaux Bordelais	140
CA du Bassin d'Arcachon Nord	778
CC du Seignanx	291
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	52
CC Médoc Atlantique	32

*Estimatif du nombre de logements vendus à investisseurs sur la période 2015-1S 2020
**Source OISO

Nombre de logements vendus dans les opérations témoignant de plus de 80% d'investisseurs en Nouvelle-Aquitaine entre 2015 et 2020

EPCI	Nbre de lgts
Bordeaux Métropole	8869
CU du Grand Poitiers	nd
CU Limoges Métropole	nd
CA de La Rochelle	1426
CA du Pays Basque	747
CA Pau Béarn Pyrénées	374
CA Bassin d'Arcachon Sud-Pôle Atlantique (COBAS)	553
CC Jalle-Eau-Bourde	180
CC Maremne Adour Côte Sud	218
CA Royan Atlantique	7
CC des Coteaux Bordelais	105
CA du Bassin d'Arcachon Nord	347
CC du Seignanx	28
CC des Portes de l'Entre-Deux-Mers	21
CC Médoc Atlantique	0

*Estimatif du nombre de logements vendus à investisseurs sur les opérations vendues à plus de 80% d'investisseurs sur la période 2015-1S 2020

Propriété intellectuelle

Ce document est protégé par un copyright (©).

Il est destiné au seul usage de **la DREAL Nouvelle-Aquitaine** et ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord.

Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'ADEQUATION.

Auteurs

Cette mission a été conduite par **Nolwenn MALHERBE et Juliette FERREYROL**

Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition.

Nolwenn MALHERBE

P. 06 24 30 72 43

n.malherbe@adequation-france.com

Juliette FERREYROL

P. 06 09 71 29 61

j.ferreyrol@adequation-france.com

La société ADEQUATION

ADEQUATION aide les acteurs de la filière foncier - aménagement - immobilier à comprendre leurs marchés pour y développer les meilleurs projets et stratégies, sur l'ensemble du territoire national.

Nous intervenons ainsi quotidiennement pour les acteurs suivants :

- . promoteurs ;
- . bailleurs ;
- . aménageurs ;
- . opérateurs et propriétaires fonciers ;
- . état et collectivités ;
- . institutions financières ;
- . investisseurs ;
- . banquiers ;
- . industriels ;
- . énergéticiens.

L'ensemble des données utilisées sont contrôlées par nos équipes, que celles-ci soient issues de nos propres outils ou de sources externes, dans un souci constant de qualité. Quel que soit le segment de marché (immobilier résidentiel classique ou meublé, commercial ou d'entreprise), nous affirmons notre connaissance de son fonctionnement et des facteurs qui l'influent. A travers les données immobilières que nous utilisons au quotidien, nos missions d'études et de conseil, nous savons comment les acteurs agissent.

Le croisement de ces trois expertises rend nos préconisations fiables, pertinentes et opérationnelles.

Dans un objectif de réponse toujours plus personnalisée et adaptée aux besoins de nos clients et partenaires, nous investissons quotidiennement pour développer nos ressources humaines, digitaliser nos outils et élever notre niveau de conseil.

Nos agences

LYON

31 rue Mazenod
69003 Lyon
T. 04 72 00 87 87

PARIS

32 avenue de l'Opéra
75002 Paris
T. 01 40 28 12 00

MONTPELLIER

50 rue Ray Charles
34000 Montpellier
T. 04 67 07 99 00

BORDEAUX

74 rue Georges Bonnac
33000 Bordeaux
T. 06 24 30 72 43

NANTES

11 allée Duquesne
44000 Nantes
T. 02 40 95 64 64

NICE

23 rue Jean Canavèse
06100 Nice
T. 04 93 51 01 11