

Les logements locatifs aidés de 1995 à 2009 et leurs occupants

Au cours des quinze dernières années, environ un million de logements neufs destinés à la location ont été acquis dans le cadre d'un dispositif de défiscalisation. Cela représente 20 % de la construction neuve de logements et 80 % de la construction neuve de logements locatifs privés de la période.

Dix départements concentrent à eux seuls un tiers du parc locatif ainsi aidé. 40 % des maisons et 18 % des appartements sont situés en zone rurale. La distance séparant le logement loué et la résidence principale du bailleur est plus élevée pour les logements locatifs défiscalisés que pour les autres logements locatifs construits à la même période. À la fin de l'engagement de location imposé par le dispositif, la possibilité de continuer à amortir le bien acquis incite une majorité des propriétaires à le maintenir loué. Cependant, 5 % de ces logements sont vendus chaque année. La proportion de logements revendus est plus élevée que la moyenne en Île-de-France et en Haute-Garonne, plus faible sur la façade atlantique. Les bailleurs qui se défont de leur logement locatif habitent plus loin de ce dernier que ceux qui le gardent dans leur patrimoine.

Depuis 1984, les pouvoirs publics encouragent l'investissement locatif privé à travers des mesures d'incitation fiscales. Entre 1995 et 2009, près de 1 million de logements ont été acquis dans le cadre de ces dispositifs (*méthodologie*), ce qui représente 20 % de l'ensemble de la construction neuve des quinze dernières années, plus de 50 % de la construction neuve destinée à la location, et près de 80 % de la construction de logements loués dans le parc privé. Cette dernière proportion a fluctué au cours de cette période, avec un point bas à 60 % en 2001 et 2002. Depuis 2005, elle est supérieure à 80 % (*graphique 1*).

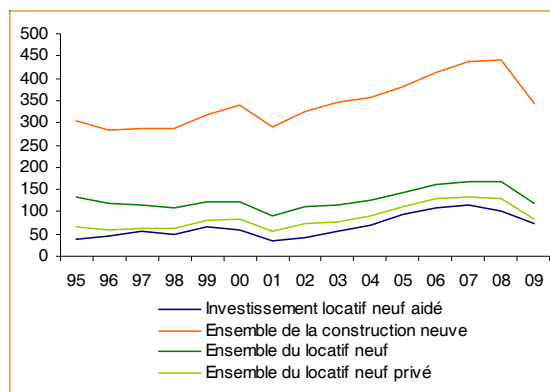
Les maisons représentent 33 % du parc locatif aidé

Par comparaison avec le reste du parc locatif construit au cours de la même période, les maisons sont surreprésentées dans le parc locatif aidé (33 % contre 27 %) et les logements y sont de taille moyenne (surreprésentation d'appartements de 2 et 3 pièces et de maisons de 4 pièces).

La taille des logements de ce parc a fluctué dans le temps. En 1995, sous le dispositif « Quilès-Méhaignerie », les appartements construits étaient majoritairement des studios, en raison du plafonnement de la réduction d'impôt dont bénéficiaient les propriétaires, lequel favorisait la construction de petits logements. À partir de 1996, année de la mise en place du dispositif Périssol (*méthodologie*), dont l'avantage fiscal reposait sur un amortissement et non plus sur un crédit d'impôt plafonné, la part des studios a chuté régulièrement pour se stabiliser autour de 10 % au début des années 2000 (*graphique 2*). Ce repli a profité aux 3 pièces dont la part est passée de 10 % à 35 %. Le même phénomène s'observe pour les maisons, mais dans une moindre mesure : la proportion de 4 pièces s'est élevée de 10 points au détriment des maisons de 3 pièces ou moins, conduisant aujourd'hui à une surreprésentation des 4 pièces, 50 % contre 43 % dans le parc locatif privé construit au cours de la même période.

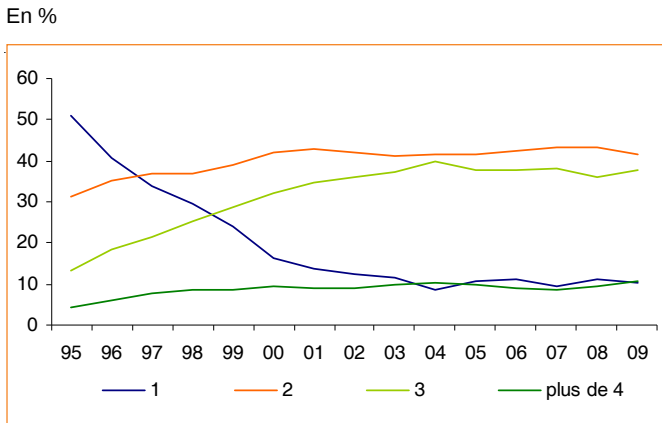
Graphique 1 - Destination
de la construction neuve

En milliers



Source : Filocom

Graphique 2 - Appartements locatifs aidés : répartition par nombre de pièces depuis 1995



Source : Filocom

Un tiers du parc se concentre sur dix départements

L'investissement locatif aidé, bien que fréquent dans les grandes villes, ne s'y limite pas. 40 % des maisons ont été construites en zone rurale. Les appartements sont en revanche situés massivement dans les pôles urbains (82 % contre 72 % pour le parc locatif privé non aidé construit au cours de la même période).

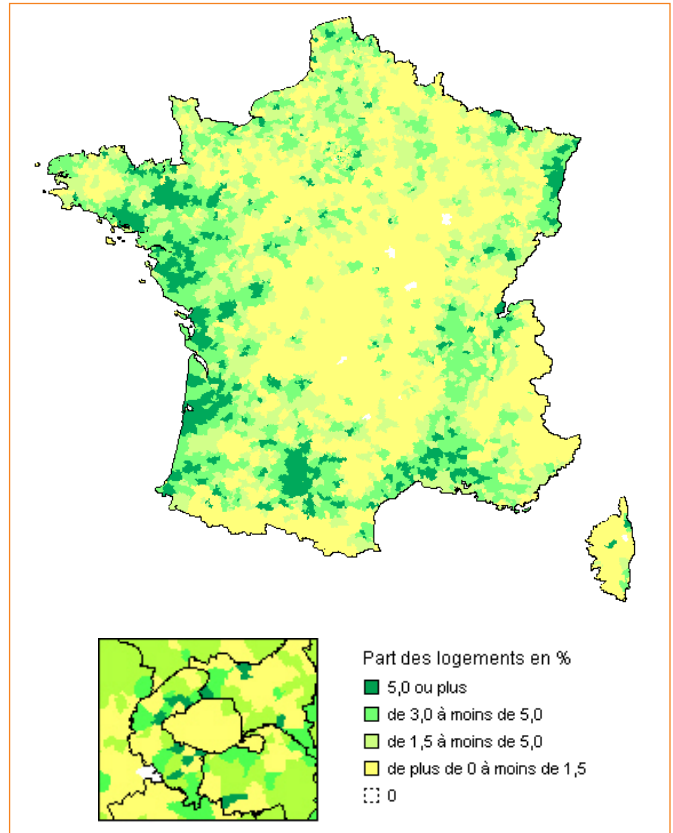
Le tiers du parc a été construit dans dix départements (*carte*). La Haute-Garonne, essentiellement Toulouse et ses alentours est le département le plus concerné. Il concentre à lui seul près de 6 % de l'ensemble des constructions à usage d'investissement locatif aidé réalisées en métropole au cours des quinze dernières années. La façade atlantique en représente 13 % (Morbihan, Loire Atlantique, Vendée, Charente-Maritime et la Gironde). L'investissement locatif aidé a également été important autour du bassin méditerranéen (Hérault et Bouches-du-Rhône), en Alsace, dans le Rhône et en Ile-et-Vilaine. L'Île-de-France compte également de nombreux logements locatifs aidés mais, hormis dans les Hauts-de-Seine, leur part est faible au regard du stock de logements franciliens.

Relativement peu d'acquisitions dans la commune de résidence du propriétaire pour les appartements

20 % des acquéreurs d'appartements bénéficiant d'un dispositif de défiscalisation résident dans la même commune que le logement qu'ils louent contre 32 % des acquéreurs ne bénéficiant pas de l'aide fiscale. À la fin des années 1990, 75 % des acquéreurs vivaient dans la région où était situé l'appartement, dont environ 55 % dans le même département. Depuis 2000, ils ne sont plus que 65 % dont 50 % dans le même département. Cette année correspond à l'introduction de plafonds de loyers assis sur des zonages, rendant certaines zones plus rentables que d'autres. Dans le cas des maisons, il n'y a pas de différence selon que l'on reçoit une aide fiscale ou non : près de 80 % des propriétaires habitent dans la même région, dont 75 % dans le même département et 40 % dans la même commune.

Plus de la moitié des personnes de référence des ménages acquéreurs des logements locatifs aidés ont entre 40 et 59 ans au moment de l'achat. La classe d'âge 40-59 ans représentait 70 % des investisseurs à la fin des années 1990. Sa part se replie continûment, pour s'établir à près de 60 % actuellement, au profit d'investisseurs se situant dans la tranche d'âge 25-39 ans (25 % des acquéreurs en 2008 et 2009).

Carte - Nombre d'investissements locatifs aidés entre 1995 et 2009 rapporté au parc total de logements en 2009

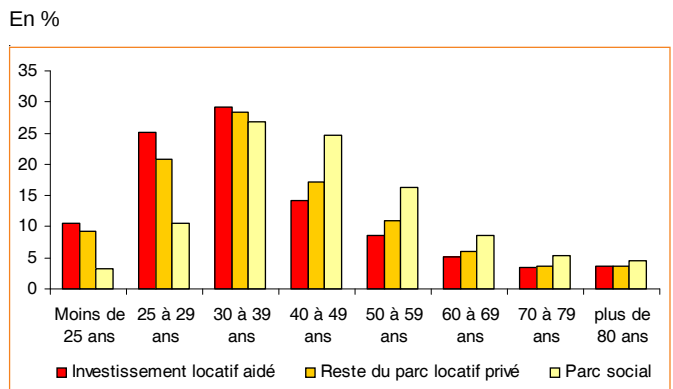


Source : Filocom

Des locataires jeunes

Les occupants des logements du parc locatif aidé sont très jeunes. Dans l'habitat collectif, 36 % des locataires ont moins de 30 ans, contre 30 % pour le parc privé non aidé construit à la même période (*graphique 3*). Dans l'individuel, 19 % des locataires sont âgés de moins de 30 ans, contre 16 % dans le privé non aidé récent. Les plus de 50 ans sont particulièrement peu présents dans ce parc : 21 % de l'ensemble des locataires, contre 24 % dans le parc locatif privé non aidé récent et 35 % dans le parc social récent.

Graphique 3 - Âge de l'occupant principal dans les appartements



Champ : logements construits entre 1995 et 2009.

Source : Filocom

Du fait de leur relatif jeune âge, les locataires dans les logements collectifs aidés sont plus souvent célibataires que ceux qui habitent les appartements des autres parcs locatifs construits au cours de la même période (60 %, contre 56 % dans le parc privé non aidé et 43 % dans le parc social). Les jeunes mariés ou pacsés représentent 43 % des occupants des logements individuels (39 % dans les parcs privé non aidé et social construits depuis 1995).

Les conditions de logements sont meilleures dans le parc locatif aidé que dans le locatif non aidé récent. Dans les appartements, le nombre moyen de personnes par logement est de 1,7, contre 1,9 dans le parc locatif non aidé de la même période et 2,4 dans le parc social récent. Chaque occupant dispose en moyenne de 1,35 pièce, contre 1,24 dans le parc privé non aidé récent (1,16 dans l'ensemble du parc privé non aidé) et 1,20 dans le social récent. Pour les logements individuels, les différences sont moindres : 1,38 pièce par occupant en moyenne contre 1,36 pour le parc privé et 1,22 pour le parc social.

Bien que plus jeunes que les locataires des autres parcs construits au cours de la même période, les ménages du parc locatif aidé perçoivent un revenu imposable médian plus élevé (de 6 % dans les appartements et de 3 % dans les maisons - *tableau 1*). À âge égal, les locataires du parc privé aidé ont également des revenus supérieurs à ceux du parc non aidé. Si à l'entrée dans la location, les revenus des occupants de logements aidés sont en moyenne plus faibles que ceux des occupants de logements non aidés, ils croissent davantage au cours du temps. Ceci pourrait être lié à une sélection endogène du locataire par le propriétaire. La qualité et les loyers attractifs des logements aidés pourraient avoir entraîné une forte demande de ces logements, ce qui a peut-être permis aux propriétaires de sélectionner les locataires aux revenus potentiellement les plus élevés. C'est dans les logements qui ne sont plus sous la contrainte de l'engagement de neuf années de location (c'est-à-dire ceux construits avant 2001) que les revenus sont les plus élevés, et ce quel que soit l'âge de l'occupant.

Tableau 1 - Revenus imposables médians des locataires en 2010

En euros

	Locatif aidé 1995-2009	Locatif non aidé 1995-2009	Locatif non aidé ensemble	Locatif social 1995-2009	Locatif social ensemble
Revenu médian					
Logements collectifs	19 549	18 438	16 475	17 311	15 213
Logements individuels	24 990	24 287	18 919	18 937	17 685
Revenu médian par unité de consommation					
Logements collectifs	15 902	14 577	13 252	11 969	10 448
Logements individuels	14 523	14 254	12 449	10 500	10 667

Source : Filocom

30 % des logements aidés construits avant 1998 ont été vendus

À l'exception du dispositif « Quilès-Méhaignerie », qui était en vigueur entre 1993 et 1998 et n'imposait que six ans d'obligation de location, tous les dispositifs couverts ont en commun une durée minimale d'engagement de location de neuf ans.

Au-delà de cette période, le propriétaire peut vendre le logement, y habiter ou le laisser en location tout en continuant à bénéficier des avantages fiscaux. En 2010, les propriétaires des 400 000 logements achetés pour un usage locatif entre 1995 et 2001 ne sont plus contraints par cet engagement de location.

Environ 5 % des logements du parc, qu'il s'agisse d'appartements ou de maisons, sont vendus chaque année à partir de l'année de fin de l'obligation (*tableau 2*). Aujourd'hui, 30 % des logements construits avant 1998, donc libérés de leur contrainte depuis au moins six ans, ont été vendus. La vente au locataire est exceptionnelle : elle représente moins de 1 % des ventes.

Tableau 2 - Part des logements vendus en 2010 depuis la fin de l'obligation selon l'année de construction

En euros

Date d'acquisition	Appartements	Maisons
1995	35	36
1996	31	30
1997	25	25
1998	16	13
1999	7	9
2000	3	4
2001	1	2

Lecture : en 2010, 35 % des appartements et 36 % des maisons construits en 1995 en vue d'un investissement locatif aidé ont été vendus après la fin des six années d'engagement de location, soit entre 2001 et 2010.

Source : Filocom

En Haute-Garonne, 40 % des logements construits avant 1998 ont été vendus, et à Paris la proportion est de 36 %. Sur la façade atlantique, en revanche, les propriétaires qui ont été aidés ont moins tendance à se défaire de leur bien.

Ceux qui ont vendu habitaient en moyenne plus loin de leur logement locatif : 21 % des propriétaires ayant vendu leur maison n'habitaient pas dans la même région, contre 12 % seulement pour ceux n'ayant pas vendu. L'écart est plus faible pour les appartements puisqu'on passe respectivement de 30 % à 26 %. Une maison vendue sur deux a été achetée pour être habitée par le nouveau propriétaire, ce qui est le cas pour à peine 30 % des appartements.

Les propriétaires qui n'ont pas vendu leur logement l'ont laissé en location, seule une toute petite fraction d'entre eux en a fait sa résidence principale : 1 % pour les appartements et 5 % pour les maisons.

Définition

Filocom

Filocom résulte de l'appariement de quatre fichiers gérés par la direction générale des finances publiques (DGFiP) : le fichier de la taxe d'habitation, le fichier foncier (des propriétés bâties), le fichier des propriétaires et le fichier de l'impôt sur les revenus. Il est fourni tous les deux ans, les années impaires (et exceptionnellement en 2010), au service statistique du MEDDTL. Le parc de logements est approché à partir du classement du propriétaire selon une nomenclature distinguant les personnes

physiques, l'État, les collectivités locales, les sociétés d'habitations à loyer modéré (HLM), les sociétés d'économie mixte (SEM), les autres personnes morales, etc. et à partir du statut d'occupation.

Le fichier contient des informations décrivant les logements (année de construction, nombre de pièces, surface du logement, commune, etc.), et leurs occupants (composition du ménage, nombre de personnes occupant le logement, revenu, durée d'occupation du logement, statut d'occupation, etc.). Les changements de propriétaires sont repérés grâce à l'année d'acquisition.

Méthodologie

Délimitation du parc locatif aidé

Aucune source ne permet de recenser et repérer sans ambiguïté les logements adossés aux différents dispositifs fiscaux mis en place par l'État. Filocom, qui permet de suivre chaque logement depuis le 1^{er} janvier 1999, constitue un outil intéressant pour approcher ce parc de logements au prix de quelques hypothèses. Le fichier permet de repérer parmi les logements neufs construits entre 1995 et 2009, ceux acquis par des personnes physiques qui ont été loués pendant au moins six ans, pour les logements acquis avant 1998 sous le dispositif Quilès-Méhaignerie, ou au moins neuf ans pour les acquisitions réalisées par la suite sous les autres dispositifs. Pour les logements construits après 2002, seule la condition de location jusqu'en 2010 est observable. La vacance occasionnelle est acceptée. Pour la période 2000-2002, pendant laquelle le dispositif Besson imposait un plafond de revenu pour les occupants, un filtrage supplémentaire a été

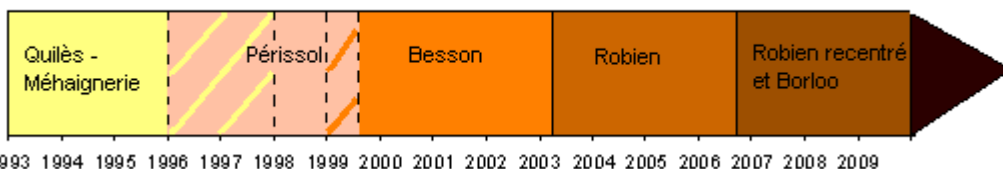
ajouté, ne retenant que les logements dans lesquels les revenus des locataires arrivants ne dépassent pas ces plafonds.

Certains propriétaires peuvent avoir acquis un logement sous un dispositif, puis, pour des raisons personnelles, ont dû cesser la location ; ils ne sont alors pas pris en compte dans le chiffrage. À l'inverse, certains propriétaires présentant toutes les conditions requises pour être éligibles à un dispositif, mais n'y ayant pas eu recours, peuvent avoir été comptabilisés indûment.

Le nombre de logements bénéficiaires de ces dispositifs estimé par cette méthode sont semblables à ceux avancés par les promoteurs.

Entre 1995 et 2009, 5,15 millions de logements ont été construits ; 1 million d'entre eux sont des logements locatifs aidés d'après la méthode d'estimation décrite ci-dessus, 300 000 appartiennent au parc locatif privé non aidé, 620 000 au parc locatif social, et 2,76 millions sont occupés par leur propriétaire. Les 470 000 restants sont occupés gratuitement, loués meublés ou non occupés.

Historique de l'investissement locatif depuis 1993



Lecture : les dispositifs « Quilès-Méhaignerie » et « Périissol » ont coexisté pendant deux années en 1996 et 1997. Le « Quilès-Méhaignerie » s'est terminé fin 1997, et le « Besson » a démarré début 1999.

Source : DGUHC

Tax benefit assisted rental housing from 1995 to 2009, and its occupants

In the past 15 years around 1 million new rental homes have been acquired with the aid of a tax benefit scheme. They represent 20% of newly built homes and 80% of homes built over the period for private rental.

Ten Departments concentrate one-third of the rental housing subsidised in this way; 40% of the houses and 18% of the apartments are located in rural areas. The distances between rented accommodation and landlords' main residences are higher for rented homes subsidised by tax incentives than for other rented accommodation built in the same period.

At the end of the obligatory period of rental imposed by the scheme, the possibility of continuing to pay off the asset acquired encourages most landlords to continue renting.

However, 5% of these housing units are sold every year. The proportion sold is above the average in the Île-de-France and Haute-Garonne areas, lower along the Atlantic coast. Landlords selling their rental units tend to live further away from them than those who retain their assets.

Pour en savoir plus

- Cinq millions de ménages multipropriétaires, *Le point sur*, n° 49, P. Kwok, avril 2010
- Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif, Rapport DGUHC, février 2008
- L'investissement locatif : à qui profite le dispositif Robien ? Anil, J. Bosvieux, novembre 2005

Élodie Lalonde (SOEs)

Ressources, territoires, habitats et logement
Énergies et climat
Prévention des risques
Développement durable
Infrastructures, transports et mer

Présent pour l'avenir

le point sur

Commissariat général
au développement durable

Service de l'observation
et des statistiques

Tour Voltaire
92055 La Défense cedex
Mel : diffusion.so.es.cgdd@
developpement-
durable.gouv.fr
Fax : (33/0) 1 40 81 13 30

Directeur de la publication :
Sylvain Moreau

Rédacteur en chef :
Anne Bottin

Coordination éditoriale :
Patricia Repérant

Conception :
Catherine Grosset

Impression :
Bialec, Nancy (France)



ISSN : 2100-1634

Dépot légal : Novembre 2011