

Septembre 2020

UNE FORTE CONTRIBUTION DES PRODUITS D'INVESTISSEMENT RÉCENTS À L'OFFRE LOCATIVE PRIVÉE

À partir des résultats 2018 des observatoires locaux des loyers



AVANT-PROPOS

Depuis 2013, le réseau des observatoires locaux des loyers améliore la connaissance du parc locatif privé. Ces outils, portés par des Agences départementales d'information sur le logement (ADIL), des agences d'urbanisme ou l'Observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP) réunissent une pluralité d'acteurs du logement : des collectivités locales, des communautés et métropoles, des syndicats professionnels de l'immobilier, des notaires, des acteurs du logement social, des associations représentant les bailleurs et les locataires. Ce réseau ne cesse de s'agrandir avec 51 agglomérations observées en 2020.

Les observatoires locaux des loyers s'appuient sur une méthode commune, fiable et transparente assurant une comparabilité des résultats. Ceux-ci offrent une vision segmentée de chaque parc locatif selon le type de bien, la période de construction, et selon un zonage « iso-loyers » dans les agglomérations grandes ou moyennes. Ces résultats concernent aussi bien les valeurs de marché, payées par les locataires venant d'emménager, que le prix du stock, à savoir les loyers de l'ensemble des locataires en place. Les observatoires du réseau permettent ainsi d'apporter un regard précis sur la disparité des dynamiques des différents marchés observés.

Les résultats 2018 disponibles pour 25 agglomérations illustrent la place et le prix du parc récent sur le marché locatif d'appartements, complétant ainsi les premiers constats publiés précédemment. Ils mettent en lumière les loyers des logements construits après 2005, généralement financés en recourant à des mécanismes d'incitations fiscales à l'investissement. La comparaison de ces prix de locations à ceux des parcs locatifs de générations précédentes éclaire dans quelle mesure la production récente contribue à la formation des prix.

Si cette publication propose quelques réponses sur ce sujet, elle constitue aussi une invitation à la recherche. Les données détaillées sont accessibles aux chercheurs qui souhaiteraient prolonger ces travaux par le biais d'un centre d'accès sécurisé garantissant leur confidentialité.

Investisseurs, promoteurs et collectivités locales pourront également s'approprier ces conclusions et affiner leurs projets en mobilisant l'ensemble des résultats détaillés publiés en open data et sur le site : www.observatoires-des-loyers.org

UN PARC LOCATIF SOUTENU PAR LES INCITATIONS FISCALES

Depuis 1984, le développement du parc locatif privé est soutenu par des incitations fiscales à l'investissement dans le neuf. Même s'il n'existe pas d'outils précis de suivi de ces biens, ces dispositifs ont largement contribué à la constitution du parc locatif actuel.

La prépondérance de produits d'investissement dans le parc locatif récent le rend quelque peu stéréotypé en présentant des caractéristiques nettement différentes de

celles du parc développé antérieurement (plus forte production en périphérie des villes centres des agglomérations, plus forte production de 3 pièces). Il s'est, en effet, inséré sur des segments de marchés où cette nouvelle offre pouvait satisfaire une certaine rentabilité pour les investisseurs. D'abord parce que cette offre spécifique satisfait une partie de la demande, ensuite parce qu'elle est concurrentielle en termes de niveaux de loyers.

Bien que contraints à des niveaux de loyers intermédiaires (dispositifs Scellier, Duflot et Pinel), les appartements du parc locatif produits récemment se louent, dans la plupart des agglomérations observées, à des prix équivalents aux biens similaires de la génération précédente. S'ils s'inscrivent dans des loyers plafonnés, ils ont également pu contribuer à la formation des prix de marché, notamment du parc locatif de la génération précédente.

LES DIFFÉRENTS RÉGIMES DE DÉFISCALISATION EN NEUF ET LEURS PLAFONDS DE LOYERS

Neuf dispositions se sont succédé depuis 1984 pour inciter l'investissement privé dans le parc locatif neuf. Les futurs bailleurs sont alors incités à investir grâce à des allègements fiscaux, notamment sur leurs futurs revenus locatifs, en contrepartie d'une durée de mise en location minimale (généralement 9 ans) voire de réductions de loyers. Les dispositifs dits Quilès (1984-1986), Méhaignerie (1986-1997) et Périssol (1996-1999) n'imposaient généralement pas de plafonds de loyers. Afin de proposer des produits plus adaptés à la demande, les dispositifs Besson (1999-2002), de Robien (2003-2006), de Robien recentré (2006), Borloo populaire (2006-2009), Scellier (2009-2012), Duflot (2013-2014) et Pinel (depuis 2014) ont soumis les bailleurs à des plafonds de loyers. Ces valeurs sont allées globalement en décroissant avec le temps (cf. graphique à droite pour la zone B1 à titre d'exemple). Et depuis 2014, le calcul du montant du loyer prend en compte un coefficient multiplicateur plafonné à 1,2 pour les logements dont la surface est

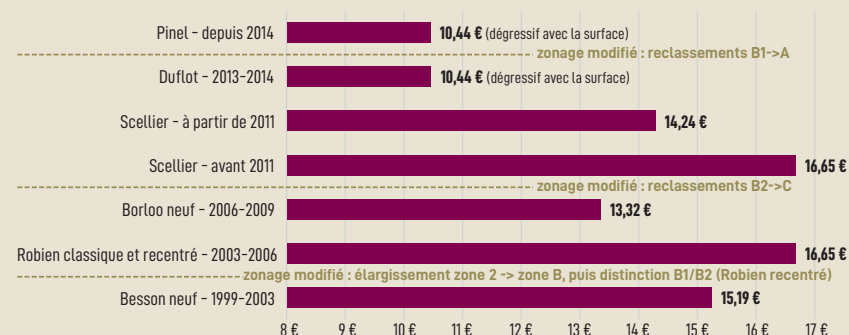
inférieure à 38 m², et décroissant ensuite afin de ne pas surestimer les loyers pour les plus grandes surfaces.

Certains de ces dispositifs proposaient une variante avec un loyer plafond dit intermédiaire : Quilès-Méhaignerie (1993-1997), Borloo intermédiaire et le Scellier intermédiaire, mais semblaient s'avérer moins attractifs auprès des bailleurs.

Les plafonds locatifs relèvent généralement d'un barème national appréciant le niveau de tension de marché selon 5 zones (Abis/A/B1/B2/C). L'éligibilité des agglomérations à certains dispositifs dépend également de ce zonage. Par exemple, depuis le 1er janvier 2018, seules les zones Abis, A et B1 sont éligibles au dispositif Pinel.

Plafonds de loyers pour les baux conclus en 2020 pour la zone B1 pour les principaux dispositifs en vigueur (€/m² de surface fiscale)

SOURCE : ANIL (POUR PLUS D'INFORMATION SUR CES DISPOSITIFS, RENDEZ-VOUS SUR LE SITE DE L'ANIL) www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/investissement-locatif/



DÉFINITIONS

PÉRIMÈTRE : la présente étude se focalise sur les appartements du parc locatif privé loué vide.

AGGLOMÉRATION : terme utilisé pour désigner le périmètre d'observation d'un observatoire. Afin d'assurer une stricte comparabilité, le périmètre retenu pour cette publication est, si possible, celui de l'agglomération au sens statistique (unité urbaine). Ce périmètre est généralement proche de l'agglomération définie institutionnellement (métropole ou communauté d'agglomération). L'agglomération parisienne est exclue en raison de son étendue singulière.

LOYER MÉDIAN : loyer en dessous duquel se situent 50% des loyers. La moitié des ménages paie un loyer inférieur au loyer médian et l'autre moitié paie un loyer supérieur au loyer médian. Les loyers présentés sont les loyers médians hors charges, par m² de surface habitable.

UNE PRODUCTION PARTICULIÈREMENT SOUTENUE CES 15 DERNIÈRES ANNÉES DANS CERTAINES AGGLOMÉRATIONS

Dans le parc locatif privé récent, c'est-à-dire construit après 2005, la part de logements encouragés par des incitations fiscales est prédominante. Un décompte précis des logements mis en location dans le parc privé faisant actuellement l'objet d'incitations fiscales est difficile, notamment parce que la durée des avantages fiscaux est variable (cf. encadré 1). Néanmoins, différentes évaluations de ces dispositifs d'aide fiscale à l'investissement¹ nous permettent d'estimer que le parc locatif construit après 2005 est largement constitué de produits d'investissement. Si ce parc locatif privé dénombre 820 000 logements loués vide en 2016 selon le recensement, 700 000 à 800 000 d'entre eux auraient fait l'objet d'incitations fiscales à l'investissement dans le neuf et sont donc soumis à

un plafond de loyers en 2016¹. Les logements récents contribuent diversement à l'offre dans le parc locatif privé d'appartements. Selon les agglomérations observées, ce parc récent représente 8 à 38% du parc locatif privé en collectif (cf. graphique 1), tandis qu'il représente 16% au plan national. Ce segment de l'offre est particulièrement présent dans des agglomérations de la façade atlantique (Vannes, Nantes, La Roche-sur-Yon et Bayonne) ou encore dans l'agglomération de Saint-Denis de la Réunion. Ces proportions marquées résultent en partie de la conduite des politiques publiques locales qui développent l'offre de logements avec la volonté de rendre encore plus attractifs leurs territoires et qui répondent également à des situations de tension (notamment sur les

petits logements) nécessitant la constitution d'une offre nouvelle. Les agglomérations de Lyon et Toulouse dénombrent quant à elles un parc locatif quantitativement important sur ce segment, avec plus de 30 000 logements.

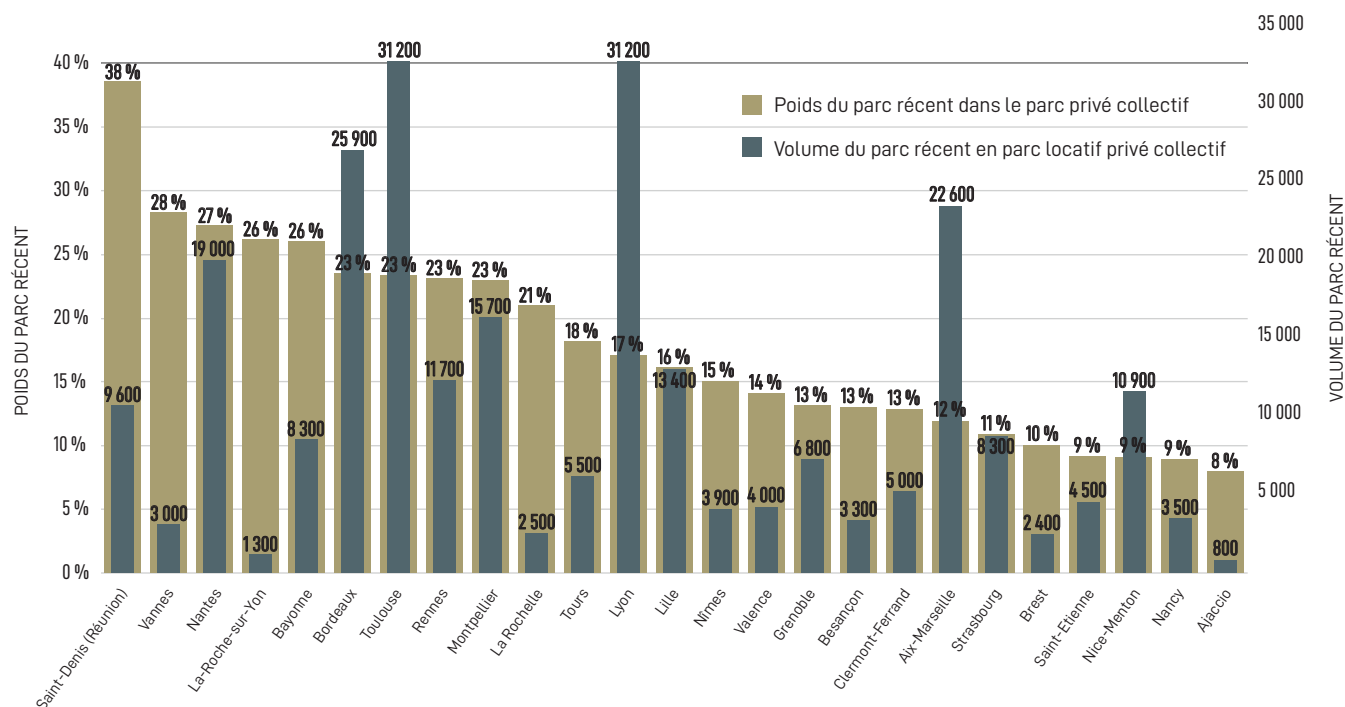
À l'inverse, dans certaines agglomérations, la production récente est plus faible (Ajaccio, Nancy, Nice-Menton, ou encore Saint-Étienne). Cela peut traduire des marchés « plus détendus » où la demande est moins forte ou des contraintes de disponibilités foncières.

1. Rapport d'information déposé par la mission d'information commune sur l'évaluation des dispositifs fiscaux d'encouragement à l'investissement locatif, Assemblée nationale, juillet 2008 & Évaluation du dispositif d'aide fiscale à l'investissement locatif Pinel, IGF, CGEDD, novembre 2019

GRAPHIQUE 1

Poids et volume du parc récent d'appartements construits après 2005 dans différentes agglomérations

SOURCE : INSEE, RECENSEMENT 2016



Ecoquartier de Bonne, Grenoble

© SIMDAPERCE



UN PARC RÉCENT ÉVOLUANT VERS LA PÉRIPHÉRIE

Par rapport à la période de construction précédente (1991-2005), la proportion d'appartements du parc locatif privé récent situés dans la ville centre a diminué au profit de celle des appartements situés en leur périphérie et ce sur l'ensemble des agglomérations observées à l'exception de celle de Marseille. C'est dans l'agglomération lilloise que ce phénomène s'observe le plus nettement. Sur la production plus ancienne (période 1991-2005), la proportion de logements construits dans la ville de Lille était de 59%, et 41% de logements construits en périphérie. La production plus récente s'est largement déplacée vers la périphérie, avec 69% des logements construits hors de la

ville centre (cf. carte 1).

Ce glissement de la production des villes centres vers les périphéries a deux explications principales. D'une part, les loyers plafonnés des biens en défiscalisation sont généralement comparables en ville centre et en première couronne, alors que les loyers de marchés sont plus chers en ville centre. En conséquence, comparés à ceux des villes centres, les loyers plafonnés en périphérie se rapprochent plus des loyers de marché. D'autre part, le coût du foncier est plus accessible en périphérie, et les prix d'achat de logements neufs sont ainsi inférieurs à ceux des villes centres, notamment dans les moyennes et grandes agglomérations.

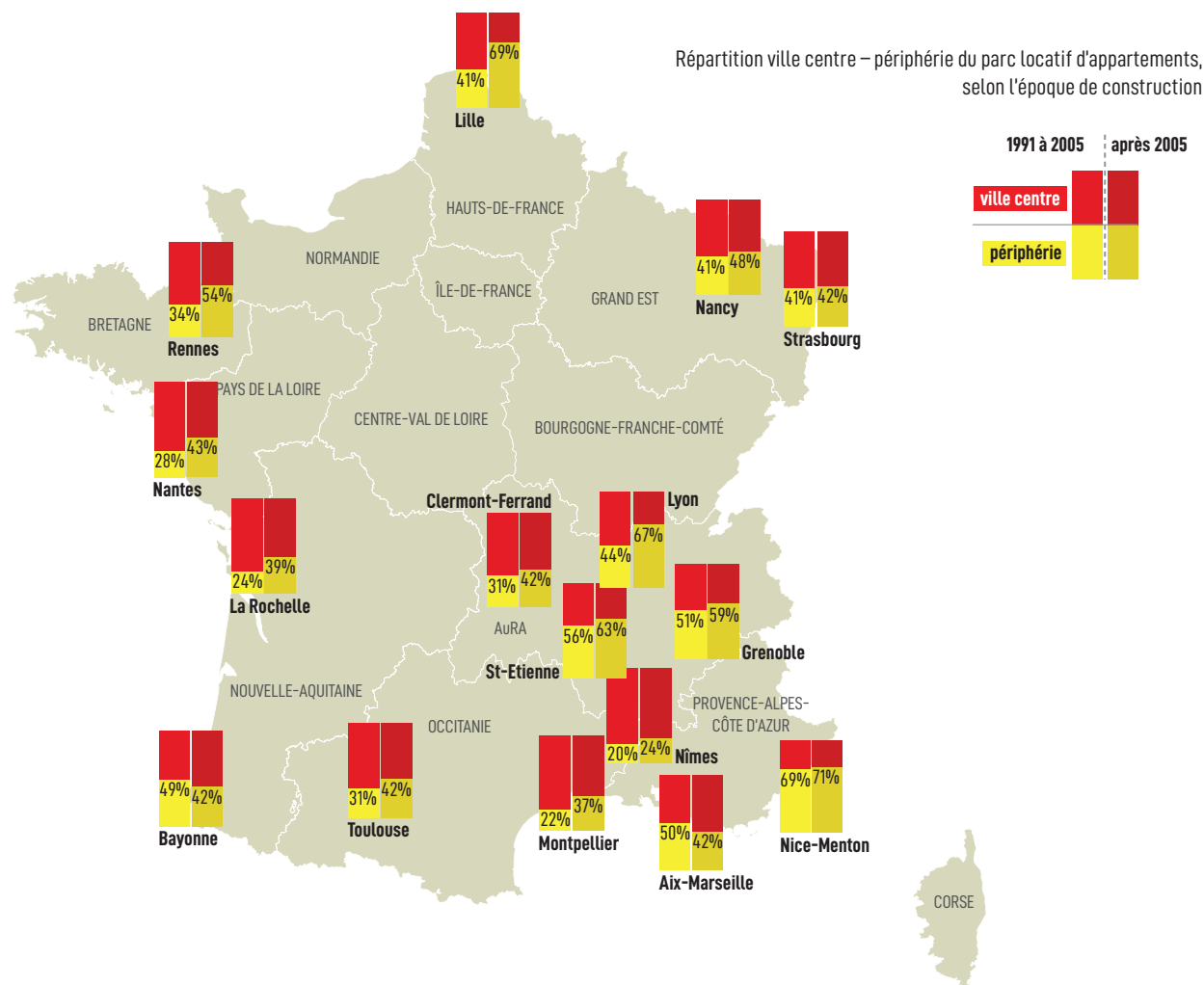
Ainsi, mécaniquement la rentabilité des opérations de défiscalisation est plus élevée en périphérie qu'en ville centre pour les appartements produits et destinés à des investisseurs privés dans le cadre d'un mécanisme d'incitation fiscale.

De plus, avec ces stratégies de développement du parc, la rentabilité obtenue par ces bailleurs qui investissent dans le parc récent peut être proche ou supérieure à la rentabilité obtenue avec un investissement dans l'ancien, notamment au sein des marchés tendus. De fait, les promoteurs immobiliers commercialisent plus facilement leurs opérations en première couronne et arrivent à mieux les équilibrer.

CARTE 1

Répartition des appartements du parc locatif, selon l'époque de construction et leur localisation centre-périphérie, par agglomération

SOURCE : INSEE, RECENSEMENT 2016



UNE PRODUCTION RÉCENTE D'AVANTAGE Tournée VERS LES LOGEMENTS DE 2 OU 3 PIÈCES

Autre conséquence du positionnement concurrentiel du parc récent par rapport à l'offre déjà existante, la typologie des logements a été adaptée. Dans chacune des agglomérations observées, le parc de logements locatifs construits après 2005 est davantage composé d'appartements de 2 et 3 pièces et comporte moins de studios. Cette baisse de la part des studios entre la période 1991-2005 et celle après 2005 a été particulièrement marquée sur certaines agglomérations. C'est notamment le cas dans l'agglomération de la Roche-sur-Yon où la part des appartements d'une pièce est passée de 30% à 8%, dans l'agglomération de Brest (de 30% à 10%) ou encore dans l'agglomération de Strasbourg (de 20% à 7%). Ces évolutions structurelles relèvent en partie des stratégies de construction des promoteurs. Sur le segment des studios, le marché du

logement étudiant génère une diversité d'offre dans le secteur privé qui permet une rentabilité pour les bailleurs difficile à concurrencer avec des produits d'investissement locatif. D'une part, une offre « dédiée » s'avère déjà très implantée du fait de la présence d'un marché haut de gamme de résidences étudiantes privées et d'investissements de bailleurs privés dans le cadre de précédents dispositifs de défiscalisation. D'autre part, le parc diffus capte une large part de ce marché (y compris en colocation) et présente des prix de loyers élevés, palliant régulièrement le manque d'offre. Ces niveaux de loyers de marché sont d'autant plus éloignés des loyers soumis aux barèmes des dispositifs de défiscalisation que ces derniers sont plus strictement plafonnés pour les petites surfaces. *In fine*, la préexistence d'une offre

chère (à la location et à l'achat) bride la rentabilité et le développement d'une offre privée à loyer plafonné.

Enfin, sur le segment des plus grands logements (4 pièces), le rendement locatif est généralement plus faible (aussi bien dans le neuf que dans l'ancien) et la demande est moindre. Les ménages demandeurs de ce type de logement s'orientent davantage vers un projet d'accession à la propriété, dans un contexte favorable à l'endettement. Ainsi, sur le plan économique, les appartements de 3 pièces constitueraient alors un juste milieu entre petits logements et grands logements familiaux. Par ailleurs, ce type de bien est adapté à différentes structures familiales : des personnes seules désirant de la place, des couples sans enfant, des parents ou futurs parents et ren-contre potentiellement une forte demande.

DANS LE PARC RÉCENT, DES LOYERS GLOBALEMENT MOINS CHERS...

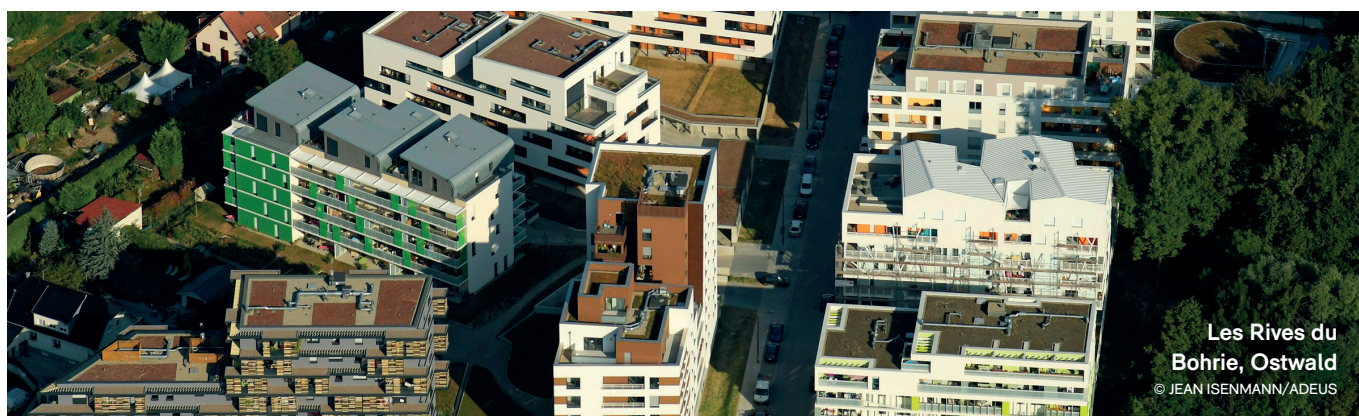
Les données des observatoires locaux des loyers permettent de connaître les loyers du parc récent, à défaut d'observer spécifiquement ceux des produits bénéficiant d'avantages fiscaux².

Les loyers médians dans le parc récent d'appartements montrent une variété des prix selon les marchés (cf. carte 2). Ils sont plus chers autour du bassin méditerranéen : 15,1€ du m² dans l'agglomération de Nice et Menton, 13,1€ du m² dans l'agglomération d'Aix-Marseille ou encore 12,5€ du m² dans l'agglomération montpelliéraine. Les agglomérations situées sur la façade atlantique nord affichent quant à elles des loyers médians dans leur parc récent moins onéreux, variant de 9€ à 11€ du m².

Les loyers médians des appartements du parc récent sont moins élevés que ceux du segment du parc construit entre 1991 et 2005 dans la majorité des agglomérations observées. En effet, la production récente davantage tournée vers la périphérie et sur des 3 pièces est structurellement moins chère au m² que celle de la période précédente, plus fréquemment composée de studios ou de logements situés en centre-ville. L'écart de loyer est en particulier marqué sur les agglomérations de Brest et de La Rochelle où le parc récent est 10% moins cher que celui de la génération 1991-2005 (cf. graphique 2). Ce constat d'ensemble se vérifie également pour les emménagés récents autrement dit

les ménages ayant emménagé dans leur appartement depuis moins d'un an. Par exemple, toutes typologies de logements confondues, les emménagés récents de l'agglomération bordelaise s'acquittent d'un loyer de 11,2€ du m² lorsqu'ils logent dans le parc récent contre 12,9€ du m² si leur logement a été construit entre 1991-2005.

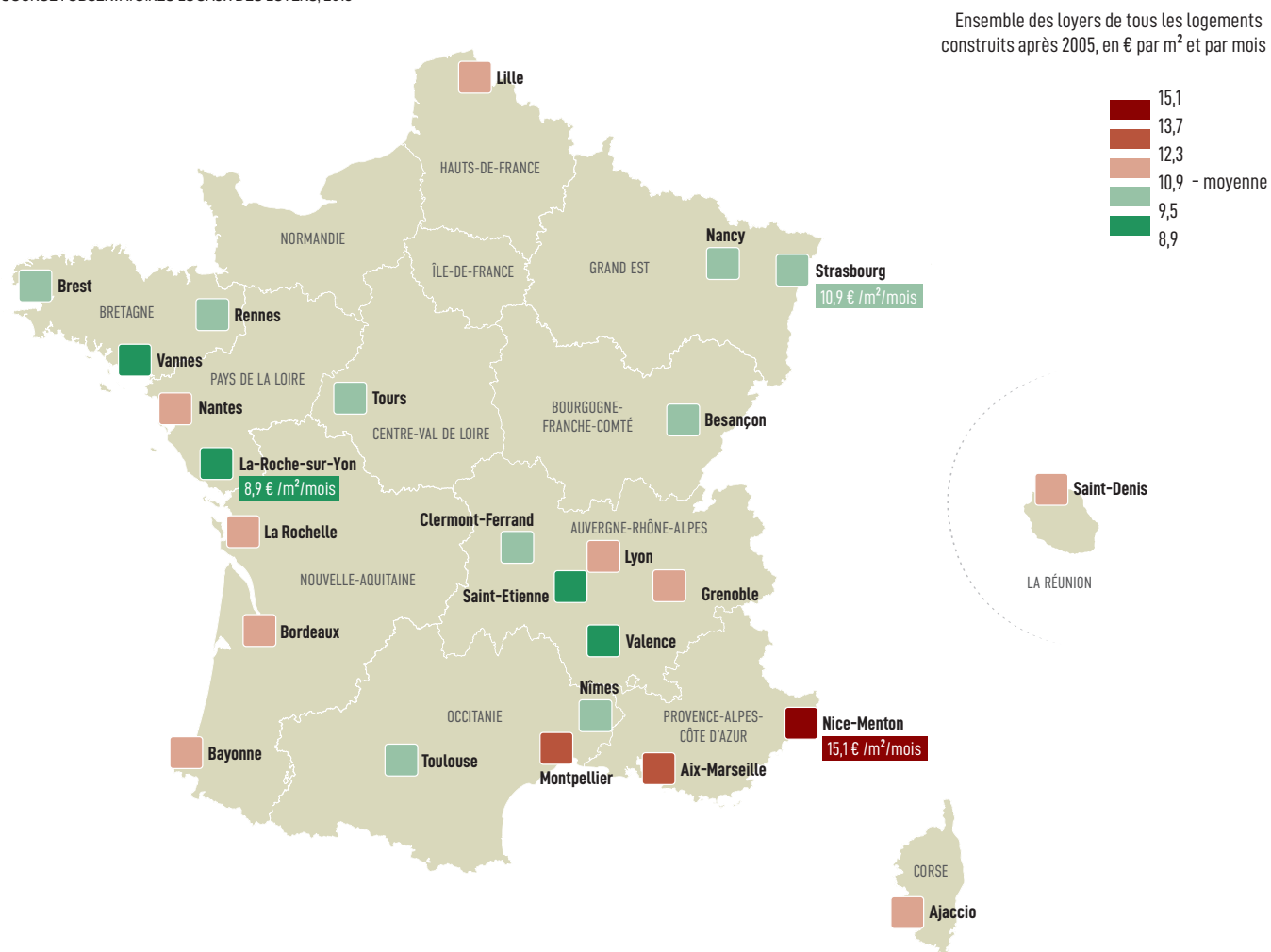
2. Dans les données des observatoires des loyers utilisées dans cette étude, nous ne pouvons pas identifier les logements soumis à des plafonds de loyers pour déduction fiscale. Ainsi, si les niveaux de loyers du parc récent proposés dans cette étude reflètent principalement les niveaux de loyer du marché des produits d'investissements locatifs, une autre partie des biens ne sont pas soumis à des plafonds de loyers.



Les Rives du Bohrie, Ostwald
© JEAN ISENMANN/ADEUS

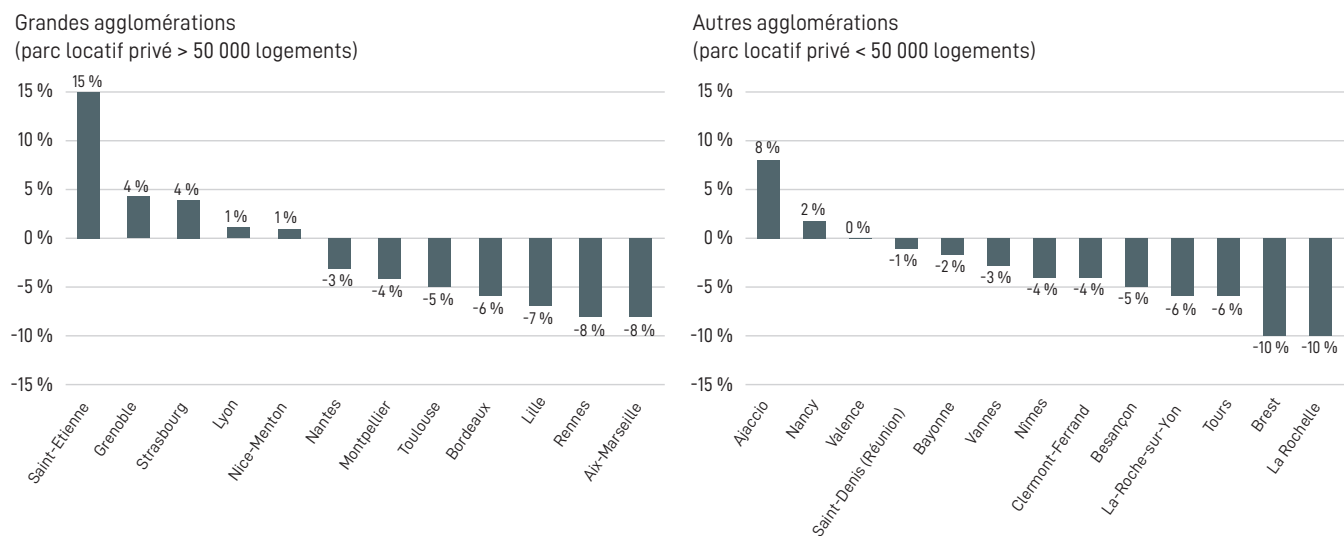
CARTE 2
Loyers médians des appartements du parc locatif privé construits après 2005

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2018



GRAPHIQUE 2
Écarts du loyer du parc récent par rapport à la génération 1991-2005 selon la taille de l'agglomération

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2018



... MAIS DES 2 ET 3 PIÈCES GÉNÉRALEMENT PLUS CHERS QU'AUPARAVANT

Les appartements de type 2 et 3 pièces ont connu une production soutenue ces dernières années. Ce sont sur ces segments que les loyers du parc récent sont comparativement plus élevés que ceux de la période précédente pour une grande majorité des agglomérations observées. Seul le segment des studios (1 pièce) présente des loyers notablement moins chers

dans le parc récent pour toutes les agglomérations (cf. tableau 1) en raison du plafonnement spécifique sur ce type de bien. On pourrait penser qu'il s'agit d'une optimisation économique de ce type d'investissement car la production a été plus active sur les segments où les loyers sont les plus élevés par rapport à la génération précédente.

De fait, les plafonds de loyers pourraient être relativement plus proches des loyers de marché sur ces typologies (2 et 3 pièces). L'exemple le plus marquant est celui de l'agglomération stéphanoise où les appartements de 2 pièces du parc récent sont 25% plus chers que ceux construits sur la période 1991-2005 (et ceux des 3 pièces sont 8% plus chers).

TABLEAU 1

Écarts des loyers du parc récent par rapport à ceux de la génération 1991-2005 selon le nombre de pièces

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2018

| Grandes agglomérations | Ensemble | | 1 pièce | | 2 pièces | | 3 pièces | | 4 pièces et plus | |
|------------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | Après 2005 | Écart 1991-2005 | Après 2005 | Écart 1991-2005 | Après 2005 | Écart 1991-2005 | Après 2005 | Écart 1991-2005 | Après 2005 | Écart 1991-2005 |
| Saint-Etienne | 9 | 15 % | nd | nd | 10,1 | 25 % | 8,3 | 8 % | nd | nd |
| Grenoble | 12 | 4 % | 14,2 | -11 % | 13,2 | 7 % | 11,3 | 10 % | 11 | 12 % |
| Strasbourg | 10,9 | 4 % | 13,5 | -11 % | 11,9 | 6 % | 10,4 | 9 % | 9,3 | 9 % |
| Lyon | 11,9 | 1 % | 15 | -9 % | 13,2 | 4 % | 11,4 | 5 % | 10,2 | -2 % |
| Nice-Menton | 15,1 | 1 % | 17,9 | 0 % | 15,6 | 0 % | 13,6 | 0 % | 11,9 | -2 % |
| Nantes | 11,1 | -3 % | 12,6 | -18 % | 11,5 | -3 % | 8,3 | -19 % | 10 | 0 % |
| Montpellier | 12,5 | -4 % | 15,3 | -15 % | 13,4 | 2 % | 11 | -4 % | 10,4 | 7 % |
| Toulouse | 10,5 | -5 % | 12,9 | -12 % | 11,3 | -2 % | 9,9 | -1 % | 9 | -2 % |
| Bordeaux | 11,3 | -6 % | 12,9 | -22 % | 11,9 | 1 % | 10,7 | 1 % | 9,9 | 3 % |
| Lille | 11,6 | -7 % | nd | nd | nd | nd | nd | nd | nd | nd |
| Aix-Marseille | 13,1 | -8 % | 15,8 | -13 % | 14,8 | -1 % | 12,2 | 2 % | 11,5 | 3 % |
| Rennes | 10,2 | -8 % | 13,1 | -13 % | 10,9 | -5 % | 9,5 | 0 % | 8,9 | -1 % |

| Autres agglomérations | Ensemble | | 1 pièce | | 2 pièces | | 3 pièces | | 4 pièces et plus | |
|-----------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | Après 2005 | Écart 1991-2005 | Après 2005 | Écart 1991-2005 | Après 2005 | Écart 1991-2005 | Après 2005 | Écart 1991-2005 | Après 2005 | Écart 1991-2005 |
| Ajaccio | 12,3 | 8 % | nd | nd | 14,1 | 5 % | 11,5 | nd | nd | nd |
| Nancy | 10,1 | 2 % | 11,9 | -4 % | 10,5 | 5 % | 9,3 | 0 % | 8,4 | 2 % |
| Valence | 9,3 | 0 % | 11,4 | -2 % | 10,7 | 7 % | 9,1 | 6 % | 8,6 | 9 % |
| Saint-Denis (Réunion) | 11,2 | -1 % | 13,1 | -10 % | 11,4 | -3 % | 9,2 | -10 % | 10 | 3 % |
| Bayonne | 11,3 | -2 % | 13,9 | -19 % | 11,9 | -2 % | 10,6 | 3 % | 11 | 17 % |
| Vannes | 9,3 | -3 % | 10,6 | -17 % | 9,6 | -1 % | 8,8 | 2 % | 8,7 | 9 % |
| Nîmes | 10,1 | -4 % | 12 | -17 % | 11 | 2 % | 9,2 | -1 % | 9,5 | 22 % |
| Clermont-Ferrand | 9,7 | -4 % | nd | nd | 10,6 | 1 % | 9,4 | 4 % | 7,6 | -8 % |
| Besançon | 10,1 | -5 % | 11,5 | -13 % | 10,6 | 4 % | 9,4 | 6 % | 8,4 | -2 % |
| La-Roche-sur-Yon | 8,9 | -6 % | 11,3 | 3 % | 9,4 | 0 % | 8,2 | nd | nd | nd |
| Tours | 10,3 | -6 % | 12,3 | -12 % | 11 | 2 % | 9,7 | 2 % | 8,7 | -10 % |
| La Rochelle | 11,6 | -10 % | 14,9 | -7 % | 12,2 | -5 % | 10,6 | -4 % | nd | nd |
| Brest | 9,6 | -10 % | nd | nd | 9,8 | -7 % | 9,2 | 8 % | nd | nd |

À STRUCTURE COMPARABLE, DES LOYERS DU PARC RÉCENT PROCHES DE CEUX DE LA PÉRIODE PRÉCÉDENTE

Il est enfin possible de comparer les écarts de loyers en neutralisant l'effet des principales caractéristiques des logements (la typologie des logements, la surface des pièces, le type de gestion, la période de construction et le quartier, cf. encadré Méthodologie). *In fine*, pour les biens loués depuis moins de deux ans, les écarts de loyers entre les deux périodes de construction (1991-2005 et après 2005) sont généralement faibles.

Cependant, certaines agglomérations où les marchés sont moins tendus se distinguent : à Saint-Étienne, Brest, La Roche-sur-Yon et Nancy. Les loyers du parc récent sont net-

tement plus élevés toutes choses égales par ailleurs (entre 7% et 10%) que ceux de la génération précédente (cf. graphique 3). Dans ces marchés où les niveaux de loyers sont bas, et la production généralement faible depuis 1990, cela est le signe que les loyers des logements récents reflètent une qualité supérieure, pour une taille de logement et une localisation donnée. Le parc de la génération 1991-2005 a pu subir une décote particulièrement forte lors de la mise en location de la génération suivante.

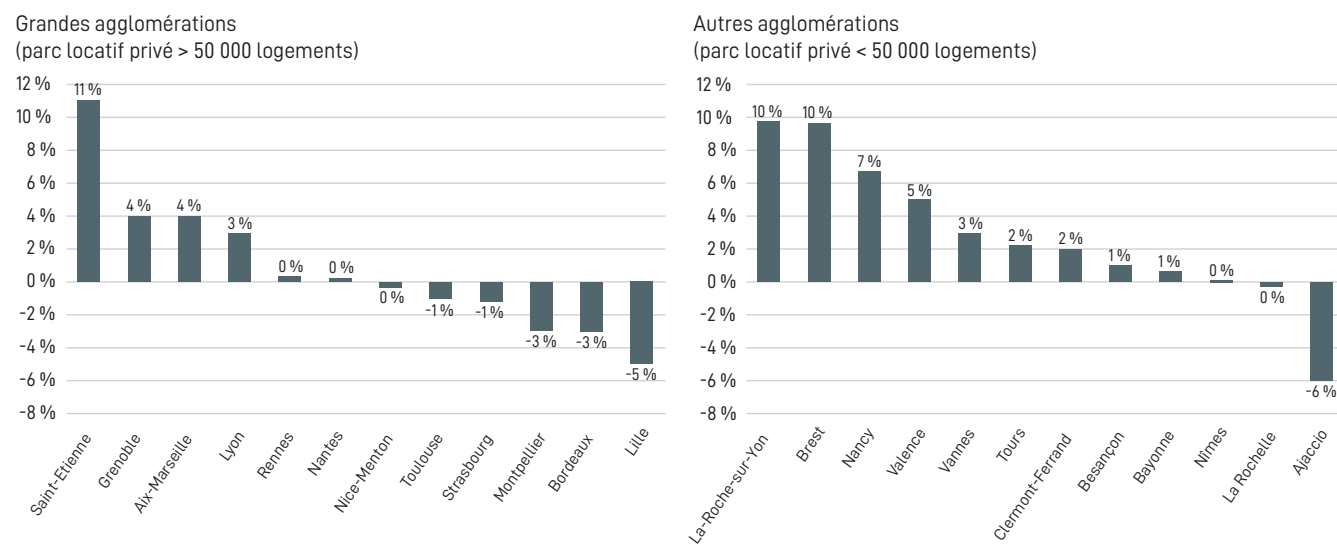
Dans les autres agglomérations, un logement récent est loué à des prix analogues à un logement de la génération précédente,

présentant le même nombre de pièces et situé dans le même quartier. L'offre récente abondante et à prix plafonnés pourrait là aussi influencer les loyers des parcs préexistants. En effet, il est possible que les bailleurs des biens construits précédemment (notamment entre 1991 et 2005, période plus précisément étudiée ici), se soient adaptés à la nouvelle offre arrivée sur le marché (biens d'après 2005). Ils auraient alors eu tendance à diminuer leurs loyers lors d'une nouvelle mise en location d'un bien afin d'afficher un prix concurrentiel par rapport aux loyers souvent plafonnés du parc récent.

GRAPHIQUE 3

Écarts de loyer « toutes choses égales par ailleurs » du parc récent par rapport à la génération 1991-2005, selon la taille de l'agglomération

SOURCE : OBSERVATOIRES LOCAUX DES LOYERS, 2018



MÉTHODOLOGIE

L'objectif est d'observer l'effet du parc récent sur le niveau des loyers par la méthode des Moindres carrés ordinaires (MCO). L'étude consiste à analyser l'effet de ce segment du parc sur le loyer des emménagés récents en contrôlant l'effet des variables structurantes du loyer : la typologie des logements, la surface des

pièces, le type de gestion, la période de construction et le quartier en utilisant une régression linéaire multiple de type MCO. On parle alors d'analyse toutes choses égales par ailleurs.

Le périmètre retenu comprend seulement les loyers de marchés, soit ceux des appartements où l'emménagement a eu

lieu dans les 2 ans précédents l'enquête afin de se limiter à des loyers fixés dans un laps de temps rapproché³.

3. Une note annexée à cette publication (« Note méthodologique - Mesure de l'effet de l'époque de construction sur le niveau des loyers ») présente des résultats complémentaires.

PAROLE D'ACTEUR

JEAN SAINT AMAN

Chargé d'études habitat, Grenoble-Alpes Métropole

« Impliquée depuis les années 1990 dans la connaissance de son parc de logements locatifs privés, Grenoble-Alpes Métropole a mis en place un observatoire local des loyers en 2016. Outil d'aide à la décision, cet observatoire, grâce aux données collectées, doit permettre à la Métropole d'agir sur trois axes : la définition des plafonds de loyers pour le conventionnement dans le parc privé, une territorialisation plus fine des objectifs de production de logements locatifs, et enfin une amélioration du suivi et de l'évaluation des démarches menées en faveur de la réhabilitation dans le parc ancien. Cet outil s'inscrit par ailleurs dans l'éven-

tuelle mise en place d'un encadrement des loyers, si cela semble nécessaire à Grenoble-Alpes Métropole. Les premiers résultats issus des campagnes d'observation sont cohérents avec la composition du parc locatif métropolitain : essentiellement composé de petits logements (T1-T2) construits entre 1945 et 1970, le stock de logements construits après 2005 est en constante augmentation du fait des nombreuses livraisons ces dernières années. Si ces logements récents présentent une étiquette énergétique performante, une grande majorité de logements affiche une classe énergétique moyenne. Ce constat incite la Métropole à s'impliquer forte-

ment dans des campagnes de réhabilitation thermique pour éviter un décrochage en termes de prix et de confort entre les parcs existants et neufs. Les résultats de l'observatoire montrent également que les loyers en € par m² du parc récent sont plus élevés que ceux du parc ancien. Néanmoins, il s'agit d'un parc dont les typologies et les surfaces sont plus petites. Les petits ménages à faibles ressources ainsi que les grands ménages risquent alors de rencontrer des difficultés à trouver des solutions dans le parc locatif récent, avec comme conséquence, une pression accrue sur le parc locatif social notamment sur les petites typologies. »

CONCLUSION

Les politiques en faveur de l'investissement locatif privé ont eu un net impact sur le parc locatif produit après 2005, a minima sur sa structure voire sur ses prix. L'introduction massive de biens avec des niveaux de loyers plafonnés pourrait même avoir modéré les loyers des logements produits avant cette période. D'abord, ces politiques d'incitation fiscale à l'investissement, semblent avoir orienté les stratégies de construction des promo-

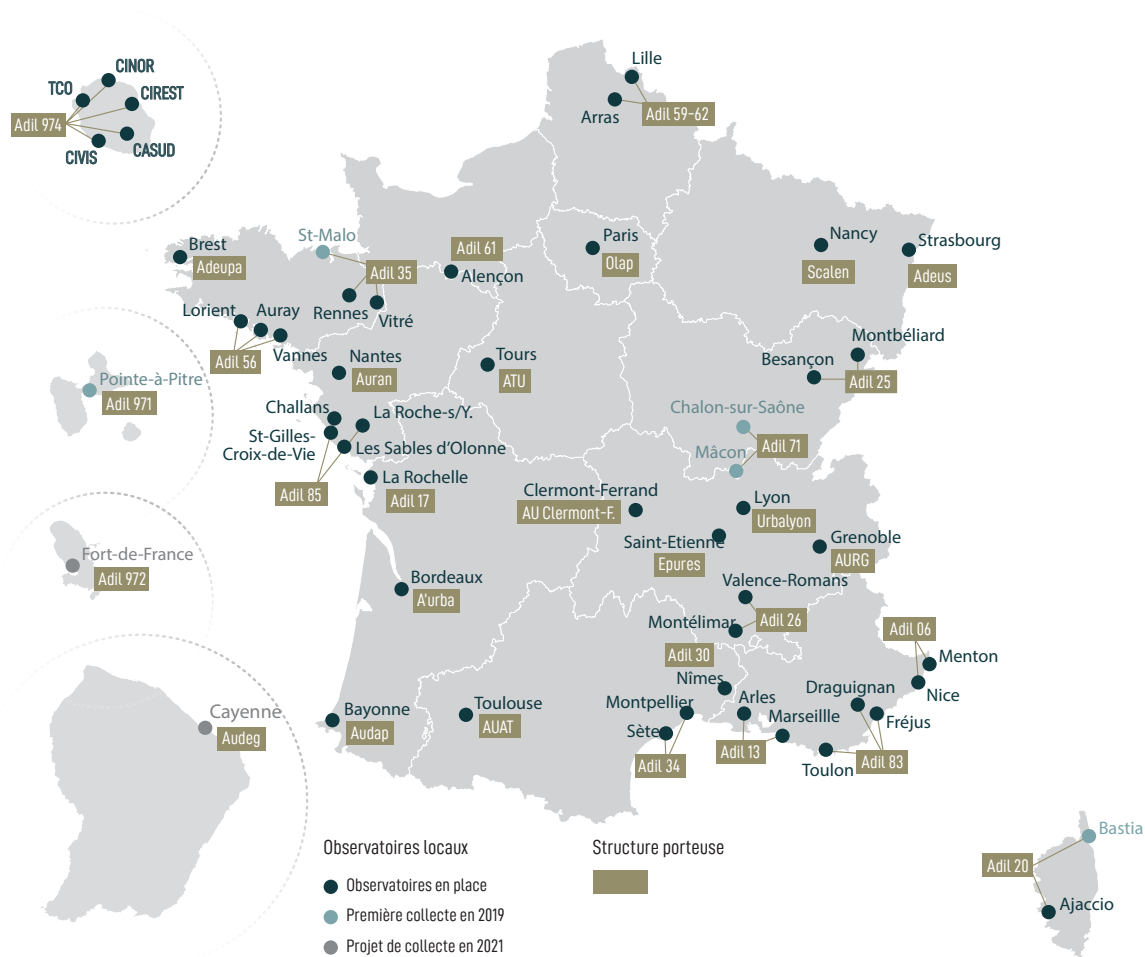
teurs. Combinées aux conjonctures foncières et de demande locative, elles ont eu pour effet d'orienter une production vers les périphéries des agglomérations avec une production moindre de studios que lors de la période 1991-2005. Ensuite, cette production spécifique, sur des segments de marché restreints, visait également à la rendre concurrentielle par rapport aux rendements locatifs générés avec des investissements dans l'ancien. Aussi, les

loyers des logements produits après 2005 sont légèrement moins chers que ceux de la période 1991-2005, voire identiques une fois les effets de structure neutralisés (notamment l'effet des loyers élevés des studios moins représentés dans le parc récent). Si cela peut être le signe d'éventuels effets d'aubaine, cela montre également l'influence qu'a pu avoir le parc récent sur la formation des prix, notamment sur les niveaux de loyers des générations précédentes.



Quartier confluence, Lyon

© NICOLAS TREZEGUET



DIRECTRICES DE LA PUBLICATION : Brigitte Bariol-Mathais (FNAU), Roselyne Conan (ANIL)

COORDINATION ÉDITORIALE : Karine Hurel (FNAU)

AUTEURS : Maxime Chodorge, Laura Delorme, Clément Pavard (ANIL)

Les auteurs remercient l'ensemble des chargés d'études des observatoires locaux des loyers cités dans ce document pour leurs relectures avisées

GRAPHISME ET CARTOGRAPHIE : Camille Bressange, François Lefebvre, Héroïse Tissot

CRÉDIT PHOTOGRAPHIQUE POUR LA COUVERTURE : Bassin Dusuzeau, Strasbourg © Jean Isenmann/ADEUS

IMPRESSION : Imprimé avec des encres végétales par l'Imprimerie de la Centrale Lens, 62302 Lens, septembre 2020

Retrouvez ce document et plus de résultats des observatoires locaux des loyers sur www.observatoires-des-loyers.org et leurs données en libre accès sur www.data.gouv.fr



Agence Nationale
pour l'Information
sur le Logement



FÉDÉRATION
NATIONALE
DES AGENCES
D'URBANISME

2, boulevard Saint-Martin - 75010 Paris - France
01 42 02 05 50 - anil@anil.org - www.anil.org

22, rue Joubert - 75009 Paris - France
01 45 49 32 50 - fnau@fnau.org - www.fnau.org