

# L'impact des dispositifs ALL sur le marché du logement en Poitou-Charentes



Sous le tutorat de  
M.Samuel BROCHARD  
M.Bruno CHARPENTIER



BERNARD Angélique  
DOUSSARD Thomas  
GRAVELEAU Guillaume  
MAHE Sophie  
QU Yi  
SEGUIN Clément







## L'impact des dispositifs d'aide à l'investissement locatif (AIL) sur le marché du logement en Poitou-Charentes.

Étude réalisée par :  
Bernard Angélique, Doussard Thomas,  
Graveleau Guillaume, Mahé Sophie,  
Qu Yi et Seguin Clément.  
Polytech'Tours, Département Aménagement  
35 allée Ferdinand de Lesseps, 37200 Tours  
Tel : 02 47 36 14 52  
Polytech.da@univ-tours.fr

Étude encadrée par :  
Bruno Charpentier, chargé d'étude  
bruno-r.charpentier@developpement-  
durable.gouv.fr  
Samuel Brochard, assistant d'étude  
samuel.brochard@developpement-  
durable.gouv.fr  
Service Habitat Logement et Construction  
DRE Poitou-Charentes  
Tel : 05 49 55 63 63

## Remerciements

---

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont, de près ou de loin, contribué à la réussite de cette étude en nous faisant partager leurs informations, leurs connaissances ou en nous apportant le soutien logistique et matériel dont nous avons besoin. Nous adressons donc nos sincères remerciements à :

- ✓ Mme. Michèle Personnier, chef du service habitat logement et construction (SHLC) pour son accueil et son soutien tout au long de cette étude.
- ✓ MM. Bruno Charpentier (chargé d'étude) et Samuel Brochard (assistant d'étude), nos tuteurs de stage, pour leur accueil, leur soutien, et leurs précieux conseils tout au long de cette étude.
- ✓ M. Hervé Amiot, notre tuteur-enseignant qui nous a suivis durant tout ce stage.
- ✓ Mme. Marie-Neige Lebourg (responsable du service SIG) et M. Éric Vergeau (responsable du service statistique), pour les précieuses données qu'ils nous ont fournies ainsi que pour leurs conseils en matière statistique et cartographique.
- ✓ Melle. Émilie Mançois, pour son aide sur le fonctionnement du logement social et les données qu'elle nous a fournies.
- ✓ M. Francis Arnaud, pour nous avoir fourni des données importantes sur le numéro unique.
- ✓ L'ensemble des membres des comités de pilotage qui ont montré leur intérêt pour cette étude, et plus particulièrement ceux présents lors des deux présentations : Mme. Brigitte Boisgard, M. Bernard Bretaudeau, Mme. Dominique Gallas, Melle. Sylvina Gorski, Melle. Anaïs Guignard, Mme. Monique Le Guennec, Mme. Françoise Lesbros, M. Fabien Maillet et Mme. Sabrina Renaud.
- ✓ Les promoteurs et les agences immobilières qui nous ont aimablement consacré une partie de leur temps pour répondre à nos questions et sans qui cette étude n'aurait pas été possible.
- ✓ L'ensemble des personnes au sein de la DRE et de la DDE qui nous ont aidé et soutenu : Stéphane (service informatique), Christine et Aurélien (service SIG), l'ensemble du service SHLC, le personnel de la reprographie et le personnel de la restauration.

# Sommaire

---

## Introduction

### **I. Le cadre législatif des aides à l'investissement locatif**

---

- 1.1 La nécessité d'inciter à l'investissement privé
- 1.2 Qu'est-ce qu'un dispositif AIL ? Comment profite-t-il aux bailleurs ?
- 1.3 Les différents dispositifs d'aide à l'investissement locatif
- 1.4 Le financement du logement social

### **II. Le contexte du marché du logement**

---

- 2.1 A l'échelle nationale
- 2.2 L'habitat en Poitou-Charentes
- 2.3 Etat démographique de la région : vers une anticipation de la demande en logement

### **III. La commande**

---

- 3.1 La phase 1 : la quantification et la localisation des logements bénéficiaires d'AIL
- 3.2 La Phase 2 : l'évaluation des dispositifs AIL sur le marché du logement en Poitou-Charentes

### **IV. La Démarche**

---

- 4.1 Le planning prévisionnel
- 4.2 La méthodologie

### **V. Résultats et analyse de la phase d'enquête**

---

- 5.1 Résultats à l'enquête et localisation des logements enquêtés
- 5.2 Le profil des opérations enquêtées
- 5.3 Positionnement des logements enquêtés sur le marché de l'immobilier en Poitou-Charentes
- 5.4 Évaluation de la logique des promoteurs

## Conclusion

## Introduction

---

Avant de rendre compte du travail réalisé pendant trois mois, il convient de définir et de préciser plusieurs points. Ainsi, dans un premier temps, il s'agira de présenter brièvement l'organisme d'accueil puis le service qui a suivi l'étude. Dans un deuxième temps, aura lieu une rapide présentation du sujet ainsi que du contexte dans lequel il entre afin de comprendre les raisons ayant encouragé le lancement de l'étude en question. Après avoir précisé la signification de certains termes utilisés dans le rapport, nous annoncerons la problématique et le plan du rapport. Enfin, nous évoquerons les moyens mis à notre disposition par l'établissement d'accueil.

L'étude dont fait l'objet le présent rapport a été lancée par la Direction Régionale de l'Équipement (DRE) du Poitou-Charentes. La DRE, présente dans chaque région française est un service déconcentré de l'État qui appartient au ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) permettant d'en appliquer les missions au niveau régional. Elle participe à la définition de la politique générale d'aménagement urbain d'une région et coordonne son exercice. Elle intervient dans les domaines du Bâtiment et des Travaux Publics (BTP), des transports et de l'aménagement, des routes et de la Sécurité Routière, du logement et de l'urbanisme et enfin, des fonds européens. La DRE prépare les choix de l'État dans les grands dossiers d'aménagement d'une région, elle met en œuvre les politiques de l'État, fournit des informations et anime des observatoires. Elle est l'interlocuteur régional des professionnels, et met en œuvre le contrôle et la réglementation des transports routiers. En définitive, la DRE exerce une mission de réflexion et de programmation.

L'étude a été suivie par le Service Habitat Logement et Construction (SHLC) de la DRE Poitou-Charentes. Ce service mène des études sur des thèmes tels que la construction neuve, la commercialisation des logements, la qualité de la construction mais également le logement social, le logement des personnes âgées ou le logement des jeunes. Il traite aussi de questions relatives à l'urbanisme et veille au respect des réglementations. Le service est découpé en trois pôles : le pôle logement social, le pôle foncier et le pôle qualité de la construction.

Depuis les années 80, des dispositifs ont été mis en place par les gouvernements successifs pour relancer la construction immobilière et inciter à l'investissement. Ces différents dispositifs appelés dispositifs d'Aide à l'Investissement Locatif (AIL) permettent à ceux qui investissent dans l'immobilier de bénéficier de réduction d'impôts sous certaines conditions. Depuis plusieurs mois, des voix s'élèvent pour dénoncer les pratiques de certains promoteurs constructeurs qui détourneraient

l'utilisation de ces dispositifs au détriment des investisseurs. C'est dans ce contexte que des études ont été menées sur le sujet dans plusieurs régions françaises telles que la Bretagne ou la Normandie. De même, un rapport national a été rendu au Parlement en février 2008 afin d'évaluer l'impact des aides à l'investissement locatif sur le marché du logement en France. Aucune étude de la sorte n'avait encore été menée en Poitou-Charentes même si certains promoteurs commençaient à être montrés du doigt et que certaines villes semblaient saturées par ce type de logement. La DRE Poitou-Charentes a donc décidé il y a près d'un an de lancer un appel d'offre pour réaliser une étude sur le sujet au niveau régional.

Tout au long du rapport, le terme « logement AIL » sera utilisé pour désigner les logements pour lesquels les propriétaires-bailleurs perçoivent un avantage fiscal grâce à un dispositif d'aide à l'investissement locatif. De la même façon, le terme « logement non AIL » sera employé pour évoquer les logements ne bénéficiant pas d'un dispositif AIL.

Le bureau d'étude Inventaires a été retenu pour réaliser la première phase de l'étude qui s'est achevée en octobre 2007. Ce premier travail a permis de quantifier et de localiser les logements AIL dans la région mais aucun aspect qualitatif n'a pu être apporté lors de cette phase. La DRE a donc décidé de poursuivre l'étude avec une seconde phase en faisant appel à un groupe d'étudiants du département aménagement de l'Ecole Polytechnique Universitaire de Tours (ex CESA). En confiant cette mission à des étudiants, cela permettait de mobiliser six personnes à temps plein pendant trois mois. Un bureau d'étude n'aurait engagé que deux ou trois personnes au maximum pour réaliser ce travail tout en traitant d'autres dossiers ce qui aurait allongé la durée de l'étude. De plus, les étudiants permettent d'apporter des idées novatrices et un regard extérieur sur le sujet.

C'est dans ce contexte que nous avons débuté la deuxième phase de cette étude au mois d'avril 2008 avec pour objectif de situer les logements AIL réalisés en Poitou-Charentes sur le marché immobilier par rapport aux logements non AIL (notamment en termes de prix de vente, loyers, consommation foncière...). Afin de réaliser cet objectif, il a fallu mettre en place un processus d'enquête pour récolter un certain nombre de données sur ce type de logements.

Afin de faciliter la lecture du rapport, il a fallu différencier les logements pour lesquels des questionnaires d'enquête ont été envoyés (avec ou sans réponse de la part des promoteurs) et ceux pour lesquels les promoteurs ont répondu au questionnaire d'enquête. Les logements concernés par le premier cas évoqué seront appelés « logements enquêtés », les autres seront nommés « logements sondés ». Conscients de la proximité de ces deux termes, il a toutefois fallu trouver des expressions appropriées afin de faciliter la rédaction sans répéter à chaque fois la signification exacte (ce qui aurait alourdi considérablement le style d'écriture du rapport).

Ce rapport permet de rendre état des résultats obtenus après trois mois d'étude. Une première partie permet de présenter le cadre législatif dans lequel entrent les aides à l'investissement locatif. Dans celle-ci, sont évoqués les différents dispositifs et les formes de financement du logement social. Ensuite, un état des lieux du marché immobilier est présenté au niveau national et régional puis, vient le contenu détaillé de la commande. Un rappel du travail fourni lors de la première phase est ensuite suivi d'une présentation précise de la démarche adoptée pour l'élaboration de la phase 2. Enfin, dans une dernière partie, les résultats de la phase enquête sont exposés et analysés avant un bilan général de l'étude et de ses limites.

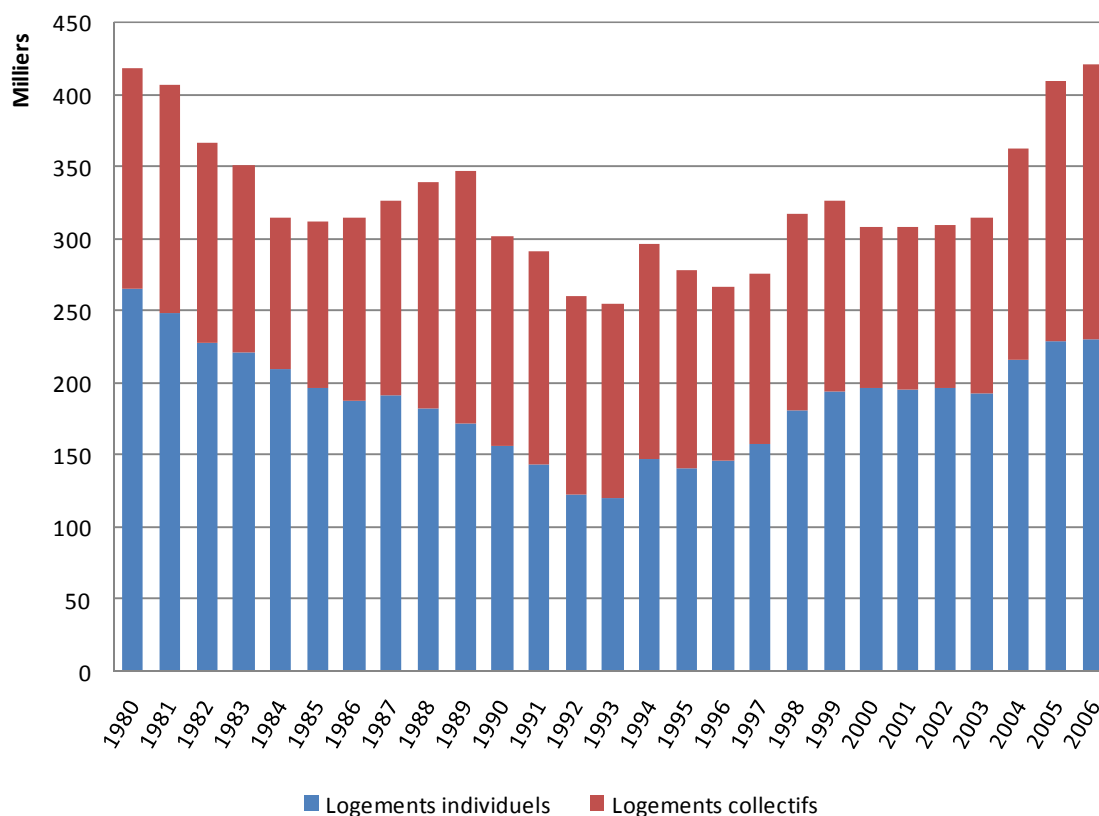
Afin de réaliser l'étude en question dans les meilleures conditions, la DRE Poitou-Charentes a mis à notre disposition des moyens adaptés. Nous avons bénéficié pendant trois mois d'une ligne téléphonique fixe afin de pouvoir contacter les acteurs du marché du logement ainsi que les personnes appropriées pour nous aider à avancer dans notre étude. De plus, ont été mis à notre disposition des ordinateurs pour pouvoir accéder à l'Intranet de la DRE, au réseau pour partager des fichiers, à Internet pour effectuer des recherches et enfin pour pouvoir réaliser les documents indispensables à l'étude. Le logiciel Map Info nous a également été fourni afin que nous puissions réaliser des cartographies. Des extraits de la base des permis de construire SITADEL nous ont été transmis pour pouvoir identifier les opérations que nous allions enquêter. Enfin, un certain nombre de données sur le logement en Poitou-Charentes nous a été communiqué pour que nous puissions mener notre étude à bien.

# 1 Le cadre législatif des aides à l'investissement locatif (AIL)

## 1.1 La nécessité d'inciter à l'investissement privé

La construction de logements a connu une phase de déclin au cours des années 1970, notamment avec l'arrêt de la construction de grands ensembles en 1973. Cette diminution s'accroît avec la loi Barre qui institua les Aides Personnalisées au Logement (APL) et privilégia les aides à la personne. Devant le manque croissant de logements sociaux produits depuis plus de deux décennies, les gouvernements successifs se sont attelés à inciter les contribuables souhaitant se constituer un patrimoine immobilier, à investir dans le logement locatif à vocation « sociale ». La politique employée depuis 1986 se veut incitative grâce à différents dispositifs de défiscalisation, permettant de déduire des impôts une part de l'investissement engagé dans la construction de logements. Les premiers dispositifs plafonnaient le montant de l'investissement, mais par la suite, un système d'amortissement a été retenu ; parfois complété par une déduction forfaitaire des impôts sur les revenus fonciers. Les dispositifs les plus récents intègrent désormais la problématique sociale en imposant des plafonds de loyers et parfois des critères de ressources pour les locataires.

Figure 1 : Logements mis en chantier en France entre 1980 et 2006.



Sources : INSEE, Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, DAEI-SESP.

Les différents dispositifs mis en place en 1987, 1992, 1997, 1999, 2003 et 2006 ont tous généré une hausse, plus ou moins forte, de la mise en chantier de logements en majorité collectifs. Si les répercussions positives sur la production de logements sont indéniables, les types de logements produits sont directement dépendants des avantages fiscaux procurés par les différents dispositifs de défiscalisation.

En région Poitou-Charentes, la construction de logements a suivi les grandes tendances nationales avec une baisse significative entre 1980 et 1986, la production passant de 12 500 à 8 700 logements réalisés en 6 ans. On constate une reprise de la production après 1987, puis une seconde après 1993, ce qui peut laisser supposer que les dispositifs AIL lancés ces années là ont produit des effets positifs sur la construction neuve, à des moments où elle atteignait des niveaux extrêmement bas. La production ne redémarre vraiment qu'à partir de 1994, ce qui coïncide avec une augmentation de la démographie régionale. A cela s'ajoute une diminution très nette du taux d'intérêt légal qui est trois fois moins élevé en 1999 qu'en 1993. La part de logements collectifs en augmentation régulière jusqu'en 1994 (43 % des logements produits) tend à diminuer depuis lors et est repassé sous le seuil des 20% en 1999. Cela confirme la possible nécessité de relancer la construction de logements collectifs grâce aux dispositifs AIL, dont les deux tiers des logements produits sont collectifs, dans une région où le logement individuel domine largement (80 % de logements individuels).

## **1.2 Qu'est-ce qu'un dispositif AIL ? Comment profite-t-il aux bailleurs ?**

### **1.2.1 Quelles différences avec le logement conventionné ?**

En premier lieu, le bailleur ne signe pas de convention avec l'Etat, condition sine qua non pour que le logement soit considéré comme conventionné. Un logement conventionné fait l'objet d'un prêt à un taux avantageux accordé par l'Etat, pour sa construction ou sa réhabilitation. En contrepartie, le bailleur s'engage à ne louer qu'à des locataires dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds. Une partie des logements est généralement réservée à une certaine catégorie de locataires. Il existe plusieurs type de logements conventionnés suivant les prêts : plus un prêt est avantageux, plus les impératifs sociaux sont contraignants pour le bailleur. (Voir partie 1.4).

Les dispositifs AIL imposent certes des impératifs sociaux similaires, mais ils ne constituent en aucun cas un prêt. De plus, le bailleur n'est pas tenu de réserver une partie de ses logements à une catégorie particulière de locataires, mais de respecter des plafonds de ressources suivant les différents dispositifs.

## **1.2.2 Une aide fiscale, entre aide à la pierre et à la personne.**

Les dispositifs AIL sont considérés comme étant des aides dites fiscales. Ils se situent à mi-chemin entre les aides à la pierre et les aides à la personne.

En effet, ils peuvent être considérés comme des aides à la pierre car ils octroient des avantages fiscaux importants aux bailleurs-investisseurs suivant le montant des investissements réalisés. Plus les montants de ceux-ci sont élevés, plus les avantages fiscaux sont importants ; dans la limite d'un plafond. Les dispositifs AIL avantagent donc, en ce sens, la production de logements.

Dans le même temps, les dispositifs AIL les plus récents imposent des impératifs sociaux plafonnant les montants des loyers et les ressources des locataires admis pour pouvoir bénéficier de la défiscalisation. Un des dispositifs, le Besson, permettait par ailleurs de bénéficier de garanties contre les impayés et de versements directs des aides sociales aux bailleurs. Ces dispositifs de défiscalisation ne fonctionnent pas de la même manière que les aides à la pierre classiques, c'est-à-dire sous forme de prêts avantageux, mais constituent un retour sur investissement consenti directement aux bailleurs.

## **1.2.3 Le fonctionnement des différents avantages fiscaux.**

### ***1.2.3.1 La déduction fiscale***

La déduction fiscale a été utilisée entre 1987 et 1997 pour réduire le coût de l'investissement engagé par les bailleurs. Cet avantage est simple, il déduit directement du montant des impôts une part de l'investissement. Ce montant n'est donc pas dépendant du taux d'imposition, et ne favorise donc pas particulièrement les ménages à hauts revenus. Pour éviter la surproduction de grands logements, les dispositifs utilisant la déduction fiscale limitaient le montant des investissements.

### ***1.2.3.2 La déduction forfaitaire***

La déduction forfaitaire représente un pourcentage qui peut être soustrait aux revenus fonciers<sup>1</sup> lors de leur déclaration aux impôts. Le montant imposable se retrouve alors minoré, ce qui diminue du même coup le montant des impôts. Initialement tous les logements locatifs pouvaient bénéficier d'une déduction forfaitaire de droit commun fixée à 14 %, mais celle-ci a été supprimée avec la réforme fiscale de 2006.

---

<sup>1</sup> Revenu foncier : montant annuel des loyers perçus.

### 1.2.3.3 L'amortissement fiscal

L'amortissement fiscal, utilisé depuis 1996 et toujours d'actualité, est un système plus complexe qui crée une charge fiscale et non une déduction. Dans une situation où le logement est régi par le droit commun, la loi autorise le bailleur à déduire les charges réelles qu'il supporte (charges d'entretien et intérêts d'emprunt) des revenus fonciers qu'il déclare. Le principe d'amortissement crée une charge supplémentaire équivalente à une fraction du montant total de l'investissement. Cette charge est ensuite soustraite aux revenus fonciers au même titre que les charges réelles. La somme cumulée des charges et de la déduction forfaitaire étant supérieure au montant des revenus foncier, ces derniers se transforment en déficit foncier ; qui est ensuite imputé aux revenus imposables. Les revenus sont ainsi virtuellement diminués et engendrent une baisse d'impôts. Ainsi plus le revenu foncier est élevé, plus le déficit se réduit, diminuant du même coup les avantages. Cela incite les bailleurs à investir en fonction du montant des loyers, créant ainsi une meilleure adéquation entre la qualité de l'offre et le montant des loyers. Ce principe est généralement plus favorable aux ménages à hauts revenus (payant au moins 3 500€ d'impôts annuels sur le revenu) puisque les gains réalisés sont proportionnels à leurs taux d'imposition.

*Exemple de calcul de l'amortissement fiscal d'un logement De Robien recentré en 2008 :*

*Considérons un ménage ayant acquis un logement neuf en 2006 pour 100000€. Leurs revenus fonciers pour ce logement sont de 4000€ annuels. Ils versent 1000€ d'intérêt d'emprunt et 500€ de charges pour ce logement. La déduction forfaitaire sur les revenus fonciers est fixée à 0 % et le taux de l'amortissement est de 6 % pour l'année en cours.*

*Ce ménage déclare annuellement 50000€ de revenus bruts, hors revenus fonciers, et est imposé à hauteur de 30 % sur leurs revenus.*

*Ce ménage calcule son déficit foncier en déduisant des revenus fonciers qu'ils déclarent les intérêts d'emprunt et les charges ce qui abaisse les revenus fonciers à déclarer à 2500€. Ensuite, ils soustraient à ce montant la valeur de l'amortissement soit 6000€. Par conséquent, les revenus fonciers qu'ils déclarent deviennent négatifs et se transforment alors en déficit foncier de - 3500€.*

*Ce ménage déclarera  $50000 - 3500 = 46500€$ , et versera donc aux FISC 13950€ ; ils ont gagné cette année 40050€ nets. S'ils n'avaient pas utilisé de dispositif AIL et loué leur logement au prix du marché (40 % plus cher), ils n'auraient gagné que 39370€ nets.*

## 1.3 Les différents dispositifs d'aide à l'investissement locatif

### 1.3.1 Les dispositifs Méhaignerie (1987-1997) et Quilès-Méhaignerie (1992-1997)

Du nom de l'ancien garde des sceaux, Pierre Méhaignerie, ce dispositif prévoyait une déduction fiscale à hauteur de 5 % du montant de l'investissement sur une période de 2 ans, à la condition de louer le logement en question pendant une durée minimum de 6 ans. L'investissement ne pouvait toutefois pas dépasser 200 000 F (30 490 €) pour une personne seule et 300 000 F (45 735 €) pour un couple, plafond rehaussé en 1986 à 300 000 F pour une personne seule et 600 000 F (91 470 €) pour un couple. Dans le même temps, la déduction était revalorisée à 10 % et accompagnée d'une déduction forfaitaire de 35 % sur les revenus fonciers. Devant l'attractivité de ce dispositif, la déduction avait été diminuée à 25 % en 1990. Le plafond du déficit foncier dû à la déduction était de 70 000 F, soit 10 671 €.

En 1992, ce dispositif fut complété par le Quilès-Méhaignerie<sup>2</sup> qui peut être considéré comme le premier dispositif AIL social car il intégrait le principe de plafonnement des loyers et des ressources des locataires. La réduction d'impôts (initialement de 25 %) avait été réévaluée à 15 % étalée sur 4 ans. En compensation, le montant maximal de l'investissement était augmenté à 400 000 F (60 980 €) pour une personne seule et 800 000 F (121 960 €) pour un couple.

Ces investissements concernaient les logements neufs ou les logements vacants transformés. La principale critique faite à ces dispositifs était de ne pas répondre à la demande (logements de surfaces intermédiaires) en ayant incité davantage à construire des petits logements. Rappelons que 80% des logements construits ont été des studios et des T2, principalement dans les villes de province dans lesquelles ces marchés se sont retrouvés saturés.

### 1.3.2 Le dispositif Périssol (1996-1999)

Mis en vigueur le 4 avril 1996, ce dispositif<sup>3</sup> a inauguré le principe d'amortissement fiscal (voir 1.2.3.3). Il est considéré comme ayant été le plus avantageux car il permettait de bénéficier d'un amortissement de 10 % par an, durant les 4 premières années, puis 2 % par an les 20 années suivantes, soit un total cumulé de 80 % étalé sur 24 ans. Toutefois, Le déficit foncier maximum ne pouvait excéder 15 300€. Ce dispositif, au contraire du Quilès-Méhaignerie, n'était pas accompagné d'impératifs sociaux plafonnant les loyers ou les ressources des locataires, mais simplement d'une obligation de location pour une période de 9 ans dans un délai minimum de 12 mois à compter de l'acquisition du logement. La déduction forfaitaire sur les revenus fonciers était de 6 %.

---

<sup>2</sup> L. 86-1290 (23 décembre 1986)

<sup>3</sup> Code Général des Impôts, art. 31 (I, 1°, f) et art. 1 de l'annexe II

Ce dispositif a surtout incité à construire des logements de surfaces importantes car le plafond du déficit fiscal avait été très largement rehaussé. La plupart des logements construits le furent à Paris et dans sa proche périphérie là où la demande pour ce type de logements et la solvabilité des ménages est la plus forte.

### 1.3.3 Les dispositifs Besson et Besson ancien (1999-2002)

Partant de ce constat, le dispositif Besson<sup>4</sup> s'est voulu plus social mais aussi plus sûr pour les bailleurs en leur faisant bénéficier d'un statut de bailleur privé conventionné, tout en reprenant le principe de l'amortissement introduit avec le dispositif Périssol. Le bailleur bénéficiait de garanties contre les impayés et d'un versement direct des allocations sociales et familiales. Ce dispositif se voulait pérenne pour permettre aux bailleurs de faire face aux fluctuations du marché.

Le dispositif Besson garantissait un amortissement de 8 % par an les 5 premières années, puis 2,5 % par an pendant 4 ans à condition que le logement soit loué pour une durée minimum de 9 ans. Cet amortissement était prorogable deux fois 3 ans à hauteur de 2,5 % par an, à la condition que le bailleur continue de respecter les engagements sociaux contractés durant les neuf premières années. Cela portait le total de l'amortissement de 50 % à 65 %. A cela il fallait ajouter une déduction forfaitaire minorée à 6 %, au lieu des 14 % de droit commun, pendant la durée de l'amortissement. Le plafond du déficit foncier avait été basé sur celui du dispositif Quilès-Méhaignerie, soit 10 700 €, pour limiter la surproduction de grands logements engendrée par le dispositif Périssol.

Ce dispositif a introduit des impératifs sociaux dont les valeurs varient d'une commune à l'autre suivant un découpage en trois zones (I, II, III). Chaque zone disposant de plafonds de loyers et de ressources des locataires, fixés annuellement par décret.

A ce dispositif a été ajouté un volet concernant le logement ancien<sup>5</sup> qui ne donnait pas lieu à un amortissement, mais à une simple déduction forfaitaire. Celle-ci était de 26 %, au lieu de 14 % de droit commun, pendant la durée minimum de la location (6 ans), à condition que le logement soit loué. Le déficit était le même que pour le Besson « classique ». Les plafonds de loyers et des ressources des locataires étaient également conservés.

Le dispositif Besson a rencontré un moindre succès car les plafonnements de loyers qu'il imposait étaient bien en deçà des loyers pratiqués sur le marché, notamment dans les zones franciliennes (zone I). De fait, le manque de rentabilité de ce type de logement par rapport aux logements non-

---

<sup>4</sup> Code Général des Impôts, art. 31 (I, 1°, g) et art. 2 duodécies de l'annexe III

<sup>5</sup> Code Général des Impôts, art. 31 (I, 1°, j) et art. 2 duodécies de l'annexe III

conventionnés a expliqué qu'ils aient été construits le plus souvent dans les communes classées en zone III ; où les plafonds sont les plus bas mais aussi les plus proches des prix du marché.

#### 1.3.4 Le dispositif De Robien « classique » (2003-2006) puis recentré (depuis 2006)

Arrivant à un moment où le marché locatif est en expansion depuis 2001, le dispositif De Robien<sup>6</sup> se veut plus simple et moins contraignant que le Besson de manière à inciter à la production de logements dans les zones où le marché est le plus tendu (aires littorales, franges franciliennes, zones transfrontalières) et en particulier en centre-ville. Il a aussi pour objectif de remettre sur le marché les logements vacants et/ou dégradés, et d'améliorer la qualité des logements locatifs.

Initialement, le De Robien reprenait le même amortissement que le Besson (8 %/an pendant 5 ans, puis 2,5 %/an pendant 4 ans prorogeable deux fois 3 ans), la même déduction forfaitaire (6 % puis 14 %), la même durée de location minimum (9 ans), et le même plafond de déficit foncier (10 700 €). La principale différence réside dans les impératifs sociaux. Il impose des plafonds de loyers indexés sur la base de ceux du dispositif Besson, mais légèrement supérieurs à ces derniers. Mais il n'impose pas de plafonds des ressources des locataires et autorise la location à un ascendant, un descendant ou un membre du foyer fiscal. Cela permet de rassurer les bailleurs concernant l'obligation de trouver un locataire dans les 12 mois qui suivent la fin des travaux ou l'acquisition du bien.

Les plafonds de loyers sont découpés tel qu'il suit (valeurs 2008) :

- ⇒ Zone A (agglomération parisienne, Côte d'azur, Genevois français) : 16,81 € / m<sup>2</sup>
- ⇒ Zone B (villes de plus de 50 000 habitants + villes littorales, transfrontalières aux loyers élevés et franges franciliennes) : 10,98 € / m<sup>2</sup>
- ⇒ Zone C (reste du territoire) : 7,95 € / m<sup>2</sup>

Constatant le manque de finesse du zonage des plafonds de loyers et l'importance de l'avantage fiscal accordé, le dispositif De Robien a été recentré<sup>7</sup>. Les autres caractéristiques du dispositif restent inchangées. L'amortissement a été rééchelonné à 6 % par an pendant 7 ans puis 4 % par an pendant 2 ans, soit un total de 50 %, désormais non-prorogeable. La déduction forfaitaire de 6 % sur les revenus fonciers a été depuis lors supprimée.

---

<sup>6</sup> Code Général des Impôts, art. 31 (I, 1°, g) et art. 2 duodécies A de l'annexe III (abattement spécial : art. 31 (I, 1°, K))

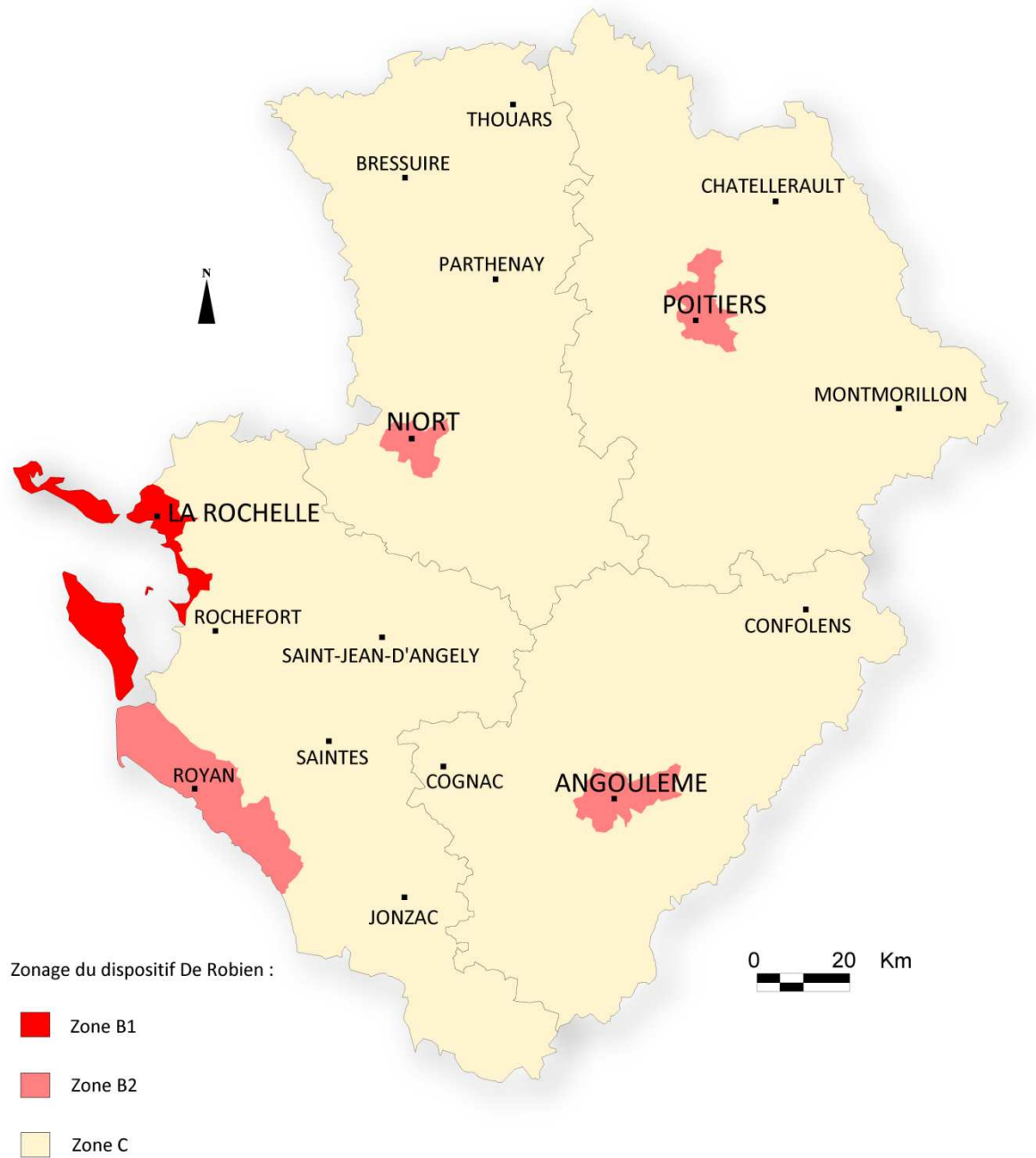
<sup>7</sup> Code Général des Impôts, art. 31 (I, 1°, h) et art. 2 terdecies B

Le nouveau zonage découpe les villes situées dans la zone B en deux catégories suivant les tensions du marché (valeurs 2008).

- ⇒ Zone A (agglomération parisienne, Côte d'azur, Genevois français) : 21,02 € / m<sup>2</sup>
- ⇒ Zone B1 (villes de plus de 250 000 habitants + franges franciliennes, DOM, Corse + Annecy, Bayonne, Chambéry, Cluses, La Rochelle, Saint-Malo) : 14,61 € / m<sup>2</sup>
- ⇒ Zone B2 (autres villes de 50 000 habitants + zones littorales, transfrontalières, reste de l'Île-de-France) : 11,95 € / m<sup>2</sup>
- ⇒ Zone C (reste du territoire) : 8,76 € / m<sup>2</sup>

Le dispositif De Robien est très controversé pour ses conséquences sur les loyers et le foncier jugées inflationnistes, la faiblesse de ses contreparties sociales, et le manque d'adéquation entre les logements construits et la demande. Ce dispositif peut entraîner une surcote des biens et s'adapte mal aux zones où le marché n'est pas assez tendu. Il s'adapte bien aux zones où le marché est tendu et offre aux investisseurs un bon équilibre entre trésorerie et défiscalisation.

Figure 2 : Localisation des différentes zones de plafonds de loyer du dispositif De Robien recentré par commune en Poitou-Charentes en 2008.



Source : INSEE - © IGN Paris, Géofla®, 2007.  
Réalisation cartographique : BERNARD Angélique, DA-SHLC, 2008.

### 1.3.5 Les dispositifs Borloo neuf et ancien (depuis 2006)

Dernier dispositif en date, introduit avec le De Robien recentré dans le cadre de la loi ENL, Le Borloo neuf<sup>8</sup> ou Borloo « populaire » se veut plus « social » mais en compensation plus avantageux que le De Robien grâce à une déduction forfaitaire revalorisée. Le montant de l'amortissement est le même que le De Robien recentré, à savoir 6 % par an pendant 7 ans puis 4 % par an pendant 2 ans. Il peut être prorogé deux fois pour un amortissement de 2,5 % par an pendant 3 ans ; comme l'était le De Robien « classique ». La déduction forfaitaire a été portée à hauteur de 30 % pendant toute la durée de l'amortissement ; y compris lorsque celui-ci est prorogé. Le plafond du déficit foncier est toujours égal à 10 700 €. Les loyers maximums autorisés sont équivalents à 80 % des plafonds par zones du De Robien recentré. Les plafonds de ressources sont alignés sur ceux du dispositif Besson, avec un redécoupage suivant les 4 zones introduites avec le recentrage du dispositif De Robien.

Ce dispositif a été, comme le dispositif Besson, complété par un volet sur l'ancien<sup>9</sup> qui faisait défaut au De Robien. Celui-ci prévoit une déduction forfaitaire allant de 30 % à 45 % des revenus bruts, avec un plafond des loyers et des ressources suivant l'ancien zonage en trois zones (I, II, III).

Le dispositif Borloo neuf est peu intéressant dans les zones où le marché est tendu et pour les logements de petites surfaces, de même son zonage est encore perfectible. Les dispositifs Borloo neuf et ancien étant relativement récents, il est très difficile de mesurer leurs impacts sur le marché de l'investissement locatif. On peut néanmoins supposer qu'ils seront moindres que ceux du dispositif phare, De Robien, recentré la même année car ils sont beaucoup moins suivis par les investisseurs que ce dernier.

*La loi Engagement National pour le Logement (ENL), n° 2006-872, constitue une partie du volet logement du plan de cohésion sociale. Elle s'articule autour de 4 grands axes : Aider les collectivités à construire (accroissement de la TFPNB, maintien des objectifs de la loi SRU, ...), Augmenter l'offre de logements à loyers maîtrisés (création du « Borloo neuf » et du « Borloo ancien », déduction forfaitaire de 30 % pour les logements anciens remis sur le marché, ...), Favoriser l'accession sociale à la propriété (maisons à 100 000 €, ...), et Renforcer l'accès à un logement confortable (renforcement des moyens de lutte contre l'habitat indigne, ...).*

<sup>8</sup> Code Général des Impôts, art. 31 (I, 1°, h et l) et art. 2 terdecies B, et 2 terdecies C de l'annexe III

<sup>9</sup> Code Général des Impôts, art. 31 (I, 1°, m) et art. 2 duodecies de l'annexe III

### 1.3.6 Récapitulatif des différents dispositifs d'Aide à l'Investissement Locatif

Figure 3 : Tableau de synthèse de l'ensemble des différents dispositifs AIL.

	Méhaignerie	Quilès-Méhaignerie	Périssoil	Besson	Besson ancien	De Robien	De Robien recentré	Borloo neuf	Borloo ancien
Mise en vigueur	1984	1993	12/04/1996	01/01/1999	01/01/1999	01/01/2003	01/09/2006	01/01/2006	01/10/2006
Abrogation	31/12/1997	31/12/1997	31/08/2009	31/12/2002	31/12/2002	31/08/2006	en vigueur	en vigueur	en vigueur
Déduction fiscale	10% sur 2 ans	15% sur 4 ans							
Plafond de l'investissement	300000 à 600000 F	400000 à 800000 F							
Déduction forfaitaire	25%	25%	6%	6%	26%	6%	6%	30%	30 à 45%
Amortissement			10% pendant 4 ans 2% pendant 20 ans	8% pendant 5 ans 2,5% pendant 4 à 10 ans		8% pendant 5 ans 2,5% pendant 4 à 10 ans	6% pendant 7 ans 4% pendant 2 ans	6% pendant 7 ans 4% pendant 2 ans 2,5% pendant 0 à 6 ans	
Plafond du déficit foncier	10 671 €	10 671 €	15 300 €	10 671 €	10 671 €	10 700 €	10 700 €	10 700 €	10 700 €
Loyers plafonnés	non	oui	non	oui	oui	oui	oui	oui	oui
Ressources des locataires plafonnés	non	oui	non	oui	oui	non	non	oui	oui
Location à un parent*	autorisé	autorisé	autorisé	interdit	interdit	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
Location à un membre du foyer fiscal	autorisé	autorisé	interdit	interdit	interdit	autorisé	autorisé	autorisé	autorisé
Durée de la location	6 ans	6 ans	9 ans	9 à 15 ans	6 ans	9 à 15 ans	9 ans	9 à 15 ans	6 à 9 ans
Type de logements concernés	Neufs Vacants transformés	Neufs Vacants transformés	Neuf VEFA** Résidence 4 services***	Neufs VEFA** Locaux mixtes neufs Réhabilitations assimilables à des reconstructions	Logements anciens	Neufs VEFA** En réhabilitation	Neufs VEFA** En réhabilitation	Neufs VEFA** En réhabilitation	Neufs VEFA** En réhabilitation

Sources : Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif, Les dispositifs de défiscalisation en matière de logement, Code général des impôts.

\* ascendant ou descendant

\*\* vente en l'état futur d'achèvement

\*\*\* Résidence de tourisme, étudiante ou médicalisée

## 1.4 Le financement du logement social

Il existe de nombreux mécanismes mis en place par les pouvoirs publics, pour aider les ménages à se loger (production de logements neufs, réhabilitation des logements existants, ...), en fonction de leurs situations économiques et sociales. L'objectif étant de permettre au plus grand nombre de ménages, surtout les plus modestes, de se loger (propriétaires ou locataires) dans des conditions (confort, prix, surface, ...) que le marché privé ne peut assurer.

Il existe trois catégories d'aides accordées par l'Etat :

- Les aides à la pierre (PLAI, PLUS, PLS, ...);
- Les aides à la personne (APL, ...);
- Les aides fiscales (Borloo, De Robien, ...).

Aujourd'hui la majorité des organismes de logements sociaux et investisseurs privés, bénéficient d'une aide publique pour la construction de logements locatifs. Cependant, certaines aides sont réservées aux bailleurs sociaux. La Caisse des Dépôts et Consignations détient le monopole de leur distribution (PLUS, PLAI, ...). D'autres aides (PLS, ...) sont mises à disposition de tout investisseur, qu'il soit public ou privé (Société économie mixte<sup>10</sup>). Celle-ci sont destinées à des opérations moins sociales et ne sont donc pas aidées par l'Etat de la même façon. Distribuées par des établissements bancaires choisis après adjudication annuelle, elles peuvent être mobilisées aussi bien par les organismes de logement social que par les investisseurs privés. En contrepartie des aides de l'Etat, les investisseurs sont tenus de respecter les deux obligations suivantes :

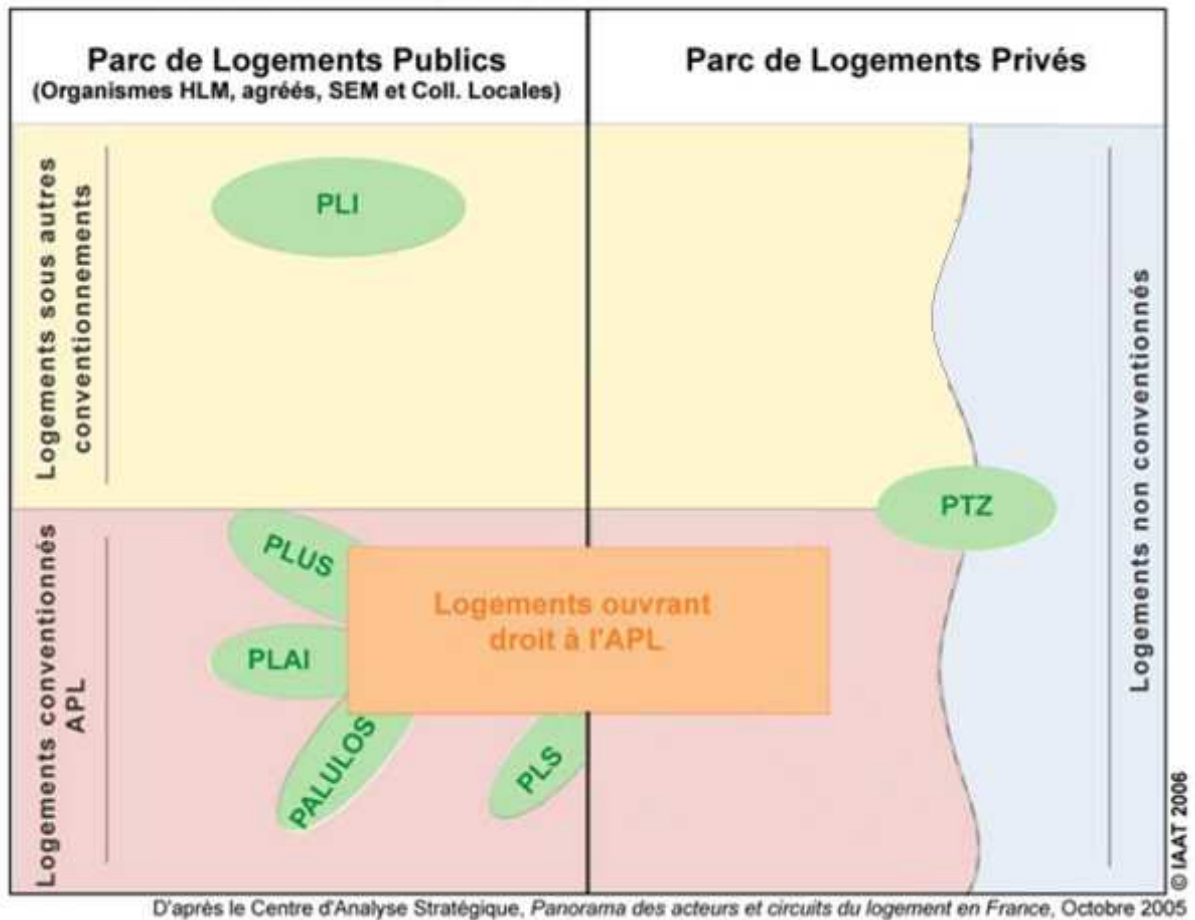
- Obligation de loyers réglementés ;
- Obligation de plafonds de ressources des ménages.

---

<sup>10</sup> SEM : société anonyme dont le capital est majoritairement détenu par l'État ou par des collectivités locales telles que la commune, le département, la région mais soumise aux règles du droit privé.

Figure 4 : Positionnement des aides à la construction sur le marché du logement.

### Aides à la construction de logements sociaux et à l'accèsion sociale à la propriété



Aides à la personne

APL : Aide Personnalisée au Logement

Aides à la production de logements sociaux et d'accèsion sociale à la propriété

PALULOS : Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Social

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

PLI : Prêt Locatif Social

PLS : Prêt Locatif Social

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

PTZ : Prêt à Taux Zéro

### 1.4.1 Le prêt locatif à usage social (PLUS)

Le prêt locatif à usage social (PLUS), a remplacé en 2000 le prêt locatif aidé (PLA), mis en place dans le cadre de la grande réforme du logement social de 1977. Le prêt locatif à usage social a permis aux bailleurs sociaux, de construire 90 % de la production des logements en 2004 et 50 000 logements en 2005. Le PLUS représente donc le principal financement mis à disposition des organismes de logements sociaux. 64 % de la population française a des ressources inférieures aux plafonds fixés et peut prétendre à ce type de logements. Le prêt locatif à usage social ouvre droit à des subventions, des aides fiscales et des prêts bonifiés.

Le PLUS finance principalement la construction de logements à usage locatif, ainsi que l'acquisition et les travaux d'amélioration correspondants à la liste exhaustive des opérations finançables de l'article R.331-1 du code de la construction de l'habitation (CCH). Le montant du prêt est fixé en fonction du plan de financement prévisionnel, de manière à couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions. La durée du prêt est de 40 ans maximum, avec une option à 50 ans, lorsque la charge foncière ou immobilière est trop importante.

Le remboursement se fait par échéances annuelles fixes ou faiblement progressives (0,5 % maximum), le taux d'intérêt est indexé sur le taux du livret A. La subvention de l'Etat est calculée sur la base de la surface utile au taux maximal de 5% du coût de l'opération dans le neuf, et 10% dans l'acquisition-amélioration. Une seconde subvention pour surcharge foncière peut être ajoutée à la première, en cas de dépassement des valeurs foncières de référence<sup>11</sup>. Les opérations financées bénéficient de la TVA à 5,5 % et d'une exonération de taxe foncière sur le patrimoine bâti (TFPB) pendant 25 ans au lieu de 2 pour le droit commun.

Les plafonds de ressources des logements locatifs sont définis en termes de revenu imposable de l'année n-2 en fonction de la composition du ménage et de la localisation du bien. Chaque opération doit respecter des contraintes de mixité sociale :

- 30 % minimum des logements doivent être occupés par des ménages dont les ressources n'excèdent pas 60 % des plafonds ;
- 10 % maximum des logements peuvent être loués à des ménages dont les ressources sont comprises entre 100 et 120 % des plafonds.

---

<sup>11</sup> Valeurs foncières de référence : définie par arrêté du ministre chargé du logement, voir annexe.

Les loyers maximums sont fixés par la convention APL en fonction d'un prix au mètre carré de surface utile qui varie notamment selon la zone géographique. Il évolue au 1er juillet de chaque année, en fonction de la variation sur quatre trimestres de la moyenne de l'indice INSEE du coût de la construction.

Depuis 2001, le PLUS-CD (Construction-Démolition) permet de financer :

- les constructions de logements sociaux à la suite d'une démolition ;
- l'acquisition-amélioration de logements sociaux à la suite d'une démolition ;
- la construction de logements pour le relogement d'habitants de copropriétés en difficulté.

Ce dispositif s'applique dans le cadre d'une rénovation menée avec l'aide de l'ANRU<sup>12</sup>. Le PLUS-CD a les mêmes caractéristiques que le PLUS, seul le taux d'intérêt change, fixé à 3,20 % pendant 35 ans (Prêt renouvellement urbain).

#### **1.4.2 Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)**

Le prêt locatif aidé d'intégration a remplacé le prêt locatif aidé très social (PLATS), qui avait lui-même succédé au prêt locatif aidé d'insertion, mis en place au début des années 1990. Comme ces deux formules antérieures, il est destiné à des ménages qui cumulent de faibles ressources et des difficultés d'adaptation sociale. Ses caractéristiques sont proches de celles du PLUS, avec les différences suivantes liées à son caractère plus social :

- Le taux d'intérêt est de 2,55 % ;
- La subvention maximale est portée à 20 % (25 % en cas d'acquisition-amélioration).

Les ressources des ménages doivent être inférieures à 60 % des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au PLUS, et le loyer est d'environ 89 % du loyer PLUS pour un logement équivalent.

Le PLAИ sert également à financer des lieux d'hébergement pour des personnes en grande fragilité (résidences sociales, foyers de travailleurs migrants, foyers de jeunes travailleurs, maisons-relais, ...).

---

<sup>12</sup> ANRU : l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine est un établissement public industriel et commercial créé par l'article 10 de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine du 1<sup>er</sup> août 2003, afin d'assurer la mise en œuvre et le financement du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

Figure 5 : Total de logements aidés PLUS, PLUS-CD et PLAI en France sur la période 2000-2006 (hors ANRU)

ANNEE	NEUF	ACQUISITION	TOTAL
2000	29 329	8 707	38 036
2001	37 193	10 458	47 651
2002	32 546	11 910	44 456
2003	32 554	11 212	43 766
2004	38 950	13 156	52 106
2005	41 392	11 890	53 282
2006	45 650	13 124	58 774

Source : Ministère du logement et de la ville, mission ville et logement.

### 1.4.3 Le prêt locatif social (PLS)

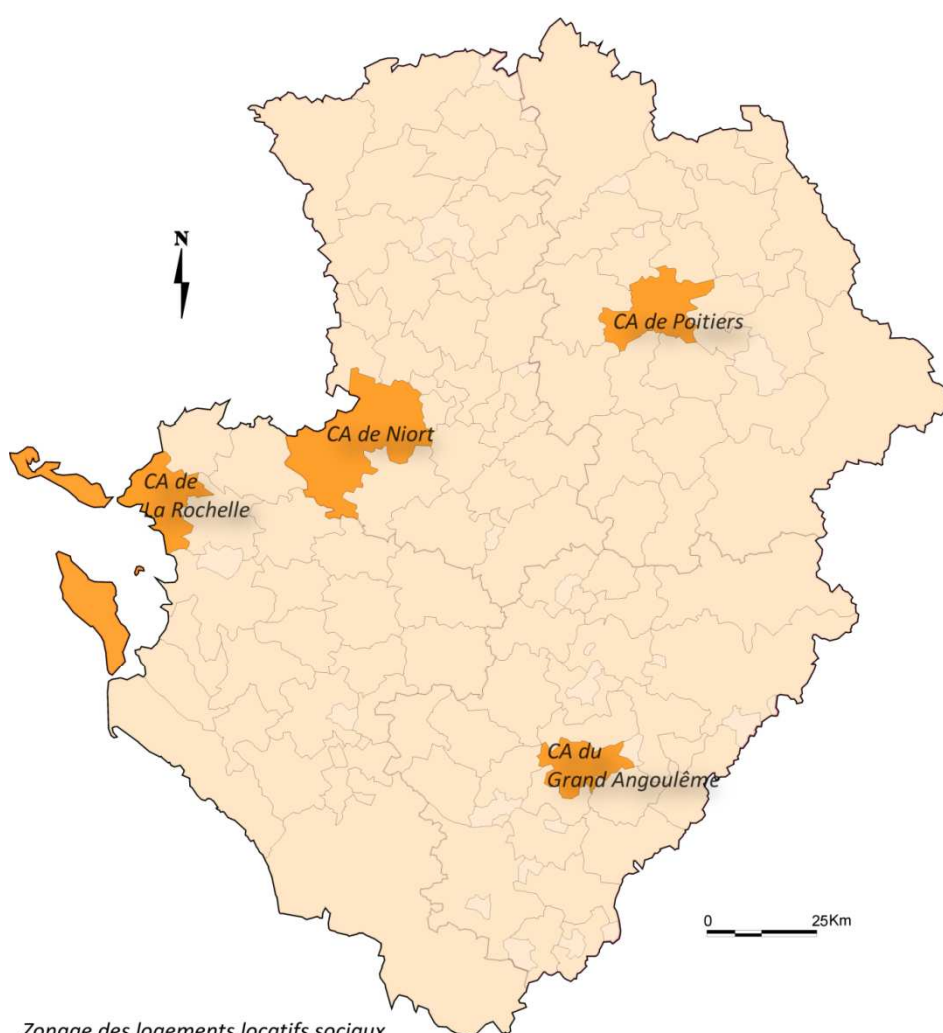
Il a pris le relais en 2001 du prêt locatif aidé crédit Foncier de France (PLACFF). Ce prêt n'est pas assorti de subvention de l'Etat mais peut être accompagné de subventions des collectivités locales, en contrepartie d'engagements spécifiques pris par les bailleurs sociaux. Le PLS peut principalement financer la construction de logements à usage locatif ou l'acquisition, ainsi que le cas échéant, les travaux d'amélioration correspondants. En 2006, 37 593 logements bénéficiant du PLS ont ainsi été construits.

Le montant minimum est égal à 50 % du prix de revient de l'opération. Il peut couvrir au plus la totalité du prix de revient, déduction faite des subventions. La durée du prêt est de 15 ans minimum et 30 ans maximum, et le taux, révisable, est indexé sur le livret A. S'il n'ouvre pas droit à une subvention de l'Etat, le PLS permet de bénéficier de la TVA à taux réduit et d'une exonération de TFPB pendant au moins la durée du prêt et au maximum 25 ans. Les plafonds de ressources applicables aux ménages candidats sont égaux à ceux du PLUS majorés de 30 %. Les loyers maximums sont limités à 150 % de ceux du PLUS. Le PLS est également destiné à financer des hébergements spécifiques (logements pour étudiants, foyers pour handicapés, établissements pour personnes âgées, ...).

Figure 6 : Répartition territoriale des logements locatifs sociaux financés en 2006 (hors ANRU).

Les plafonds de ressource des ménages changent en fonction de la localisation suivant 3 zones :

- Zone 1 : l'agglomération parisienne et les villes nouvelles de la région Ile-de-France ;
- Zone 1 bis : le centre à forte densité de la zone 1 (Paris et 29 communes limitrophes) ;
- Zone 2 : la région Ile-de-France hors zone 1, les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants, les villes nouvelles hors Ile-de-France, certains cantons de l'Oise et les îles non reliées au continent ;
- Zone 3 : le reste du territoire métropolitain.



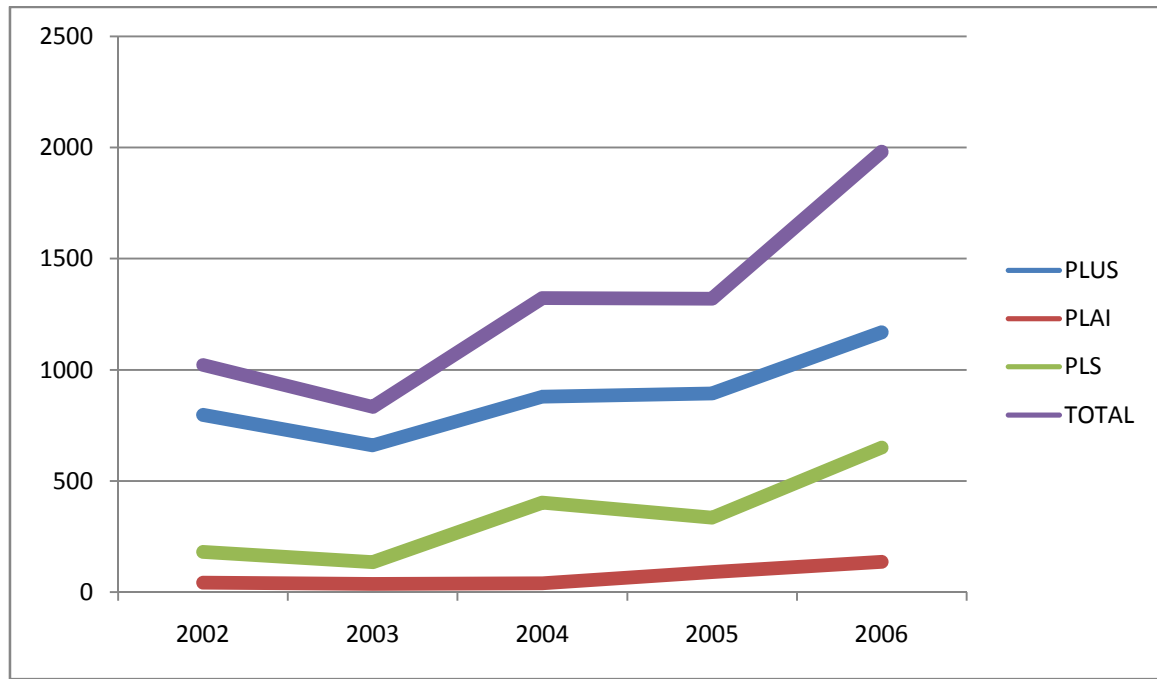
Source : © IGN Paris, GéoFla®, 2007.  
Réalisation cartographique : BERNARD Angélique, DA-SHLC, Mai 2008.

Figure 7 : Proportion de logements sociaux suivant le zonage des aides au logement social

Zone 1 et 1 bis	21 %
Zone 2	39 %
Zone 3	40 %

Source : Ministère du logement et de la ville, mission ville et logement.

Figure 8 : Les logements subventionnés en parc locatif social public de 2002 à 2006 en Poitou-Charentes (hors ANRU)



Source : Ministère du logement et de la ville, mission ville et logement.

#### 1.4.4 Les autres dispositifs (PALULOS, PLI,...)

##### 1.4.4.1 La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS)

Créée dans le cadre de la réforme de 1977, elle a constitué le premier financement mis en place par les pouvoirs publics et destiné à la réhabilitation du parc de logements locatifs. Très utilisée dans les années 1980-1990, elle a joué un rôle majeur dans le cadre de la politique de développement social des quartiers, puis de la politique de la ville en permettant d'améliorer plusieurs centaines de milliers de logements. Aujourd'hui, elle est pour l'essentiel mobilisée par l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

La PALULOS est versée par l'Etat pour financer des travaux dans les immeubles appartenant ou gérés par les bailleurs sociaux, notamment des travaux de mise aux normes d'habitabilité, d'économie d'énergie, d'économie de charges, de renforcement de la sécurité des personnes et des biens et d'amélioration de la vie quotidienne. Le montant maximal de la prime est de 10 % du coût

prévisionnel des travaux. Ce taux peut être porté à 15 %, 25 % ou 40 % sous certaines conditions. Le coût prévisionnel des travaux est pris en compte dans la limite de 13 000 € par logement. Depuis 1998, les travaux financés avec la PALULOS bénéficient d'une TVA à 5,5 %.

#### **1.4.4.2 Le prêt locatif intermédiaire (PLI)**

Le PLI est destiné aux ménages dont les ressources excèdent les plafonds PLUS d'accès au logement social et qui rencontrent cependant des difficultés à se loger aux prix du marché.

Il ne comporte ni subvention d'Etat, ni aide fiscale. Ce prêt sur fond d'épargne, est assorti éventuellement d'un prêt du 1 % logement et d'aides de certaines collectivités locales. Le montant total des aides est limité à 9000 € par logement.

#### **1.4.4.3 Le prêt à taux 0 % (PTZ)**

Le PTZ créé en 1995 a mis fin au mécanisme de financement de l'accession aidée par distribution de prêts bonifiés par des établissements spécialisés, qui prévalait notamment depuis 1977, avec les prêts à l'accession à la propriété (PAP).

Il s'agit d'un prêt complémentaire sans intérêts, destiné aux ménages primo-accédants<sup>13</sup>, qui est soumis à des plafonds de ressources.

#### **1.4.4.4 Le 1 % logement**

Depuis 1953, les entreprises privées non agricoles de plus de 20 salariés sont obligées de verser 0,45 % (à l'origine 1 %, d'où le titre de "1% logement") de la masse salariale à des organismes paritaires dont la vocation principale est de financer le logement des salariés, en leur facilitant :

- l'accession à la propriété (par des prêts bonifiés) ;
- l'accès au logement locatif privé (en particulier par le cautionnement loca-pass<sup>14</sup>) ;
- l'accès au logement locatif social (par un subventionnement des opérations en contrepartie de droits de réservation des logements).

Par ailleurs, les collecteurs contribuent largement au financement du programme de rénovation urbaine par le biais de l'ANRU, et sont également souvent actionnaires majoritaires d'organismes HLM.

---

<sup>13</sup> Primo-accédants : personne non propriétaire de sa résidence principale au cours des deux années précédentes.

<sup>14</sup> Loca-pass : Il s'agit de deux aides, l'avance LOCA-PASS et la Garantie LOCA-PASS, distribuées par les organismes 1 % Logement pour devenir locataires.

Figure 9 : Tableau récapitulatif des différents prêts publics d'aide à la construction de logements sociaux

Dispositif	Objectif principal	Montant du prêt	Durée du prêt	Taux d'intérêt	Subvention de l'Etat	TVA	Exonération	Plafond de ressources	Contraintes	Loyers maximum
<b>PLUS</b>	Construction de logements à usage locatif	Fonction du plan de financement prévisionnel	40 ans max. + option sur 10 ans supplémentaire	Fixe, indexé sur le taux du livret A	Calculée sur la base de la SU (5 % de l'op. maximum)	5,5 %	TFPB pendant 25 ans	Revenus imposables à l'année n - 2	30 % min. de locataires dont les ressources sont < 60 % aux plafonds, et 10 % min dont les ressources sont 20 % > aux plafonds	Fixés par convention APL
<b>PLAI</b>				2,55 %			TFPB pendant 25 ans		Ressources des locataires < 60 % des plafonds	89 % des loyers PLUS
<b>PLS</b>	Construction de logements à usage locatif	5 % du prix de revient de l'op. au minimum	15 à 30 ans	Révisable, indexé sur le taux du livret A	20 % de l'op. max. (25 % si acquisition - rénovation)	5,5 %	TFPB pendant la durée du prêt 25 ans max.		Idem au PLUS, mais majorés de 30 %	150 % des loyers PLUS maximum

### 1.4.5 Synthèse des différentes aides publiques à la construction de logements sociaux

Le PLUS répond à un double objectif :

- donner aux bailleurs sociaux les moyens, notamment juridiques, de répondre aux exigences de mixité sociale en leur permettant d'accueillir dans les mêmes immeubles des ménages avec des ressources différenciées ;
- mieux maîtriser les loyers des opérations ; à ce titre, le loyer maximum des logements PLUS a été réduit à 90 % de celui du plafond des logements PLA, soit généralement le loyer plafond servant au calcul de l'APL.

Le PLAI est destiné aux ménages cumulant difficultés économiques et difficultés sociales et qui, de ce fait, se trouvent souvent exclus des filières classiques d'attribution de logement. Il s'agit de leur offrir une solution de logement pérenne, adaptée à leurs difficultés, avec si nécessaire un accompagnement social, de manière à favoriser leur intégration.

Le PLS est destiné aux ménages dont les ressources excèdent celles requises pour accéder aux logements financés par les prêts PLUS (dans la limite de 30 %) et qui rencontrent des difficultés pour trouver un logement, notamment dans des zones de marché tendu. Il permet également de financer des logements spécialisés (logements pour étudiants, foyers pour handicapés, établissements pour personnes âgées, ...).

## 2 Le contexte du marché du logement

### 2.1 A l'échelle nationale : synthèse du rapport national d'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif

A l'occasion de la modification du dispositif de Robien et de la création du dispositif Borloo avec la loi ENL du 13 juillet 2006, un rapport a été remis au Parlement en septembre 2007 afin de dresser le bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif et d'analyser les effets de ces mesures sur l'investissement immobilier locatif, notamment en ce qui concerne leurs coûts et leurs bénéficiaires.

Ce rapport permet d'établir une synthèse des différents dispositifs mis en place depuis une vingtaine d'années et d'apporter des réponses à différentes questions concernant l'investissement locatif.

L'évaluation des systèmes fiscaux mis en place nécessite un minimum de recul temporel. En effet, après l'entrée en vigueur d'un dispositif, il faut attendre plusieurs années (en général 1 à 2 ans) avant de pouvoir observer des résultats concrets en termes de construction. Le rapport national s'intéresse donc aux dispositifs entrés en vigueur avant l'application de la loi portant Engagement national pour le logement. L'étude porte en particulier sur les dispositifs relatifs aux logements neufs car ils concentrent la plus grande part des logements et la plus grande part de la dépense fiscale.<sup>15</sup>

La présentation des différents dispositifs ayant déjà été effectuée dans la première partie (cf. I. Le cadre législatif), le but de cette partie sera de dresser une synthèse des conclusions du rapport national afin de mieux appréhender les conséquences que peuvent avoir la mise en place de dispositifs fiscaux sur le marché du logement mais, également, pour pouvoir comparer dans la cinquième partie (cf. V. Phase analyse), les résultats observés au niveau national à ceux recueillis lors la présente étude menée en Poitou-Charentes.

Une des caractéristiques essentielles des dispositifs AIL est la dépense fiscale qu'ils engendrent.

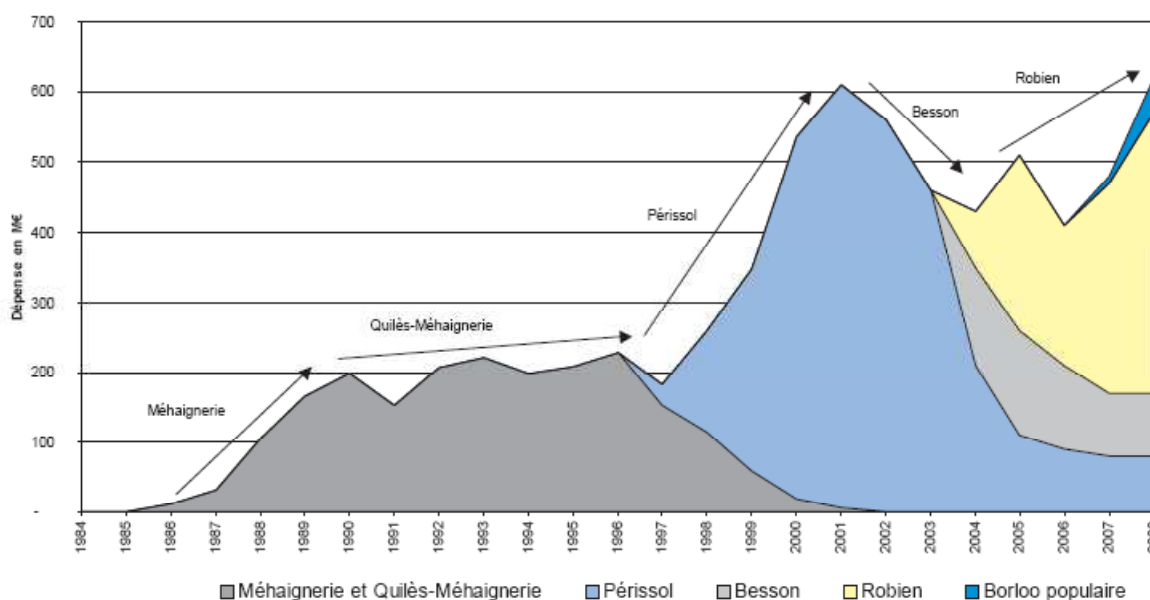
---

<sup>15</sup> On entend par dépense fiscale, le manque à gagner subi par l'Etat en raison des réductions d'impôts accordées aux investisseurs pouvant bénéficier des dispositifs AIL.

## 2.1.1 La dépense fiscale

Les différents dispositifs AIL ont un impact sur les dépenses fiscales. Selon les dispositifs, les avantages fiscaux sont accordés sur des périodes allant de 2 à 15 ans (9 à 15 ans depuis le dispositif Périssol). La courbe suivante présente le cumul du coût des avantages fiscaux accordés par an.

Figure 10: Dépense fiscale en millions d'euros au titre de la réduction d'impôt et de l'amortissement en faveur de l'investissement locatif de 1984 à 2008.



Source : rapport national sur l'évaluation des dispositifs AIL.

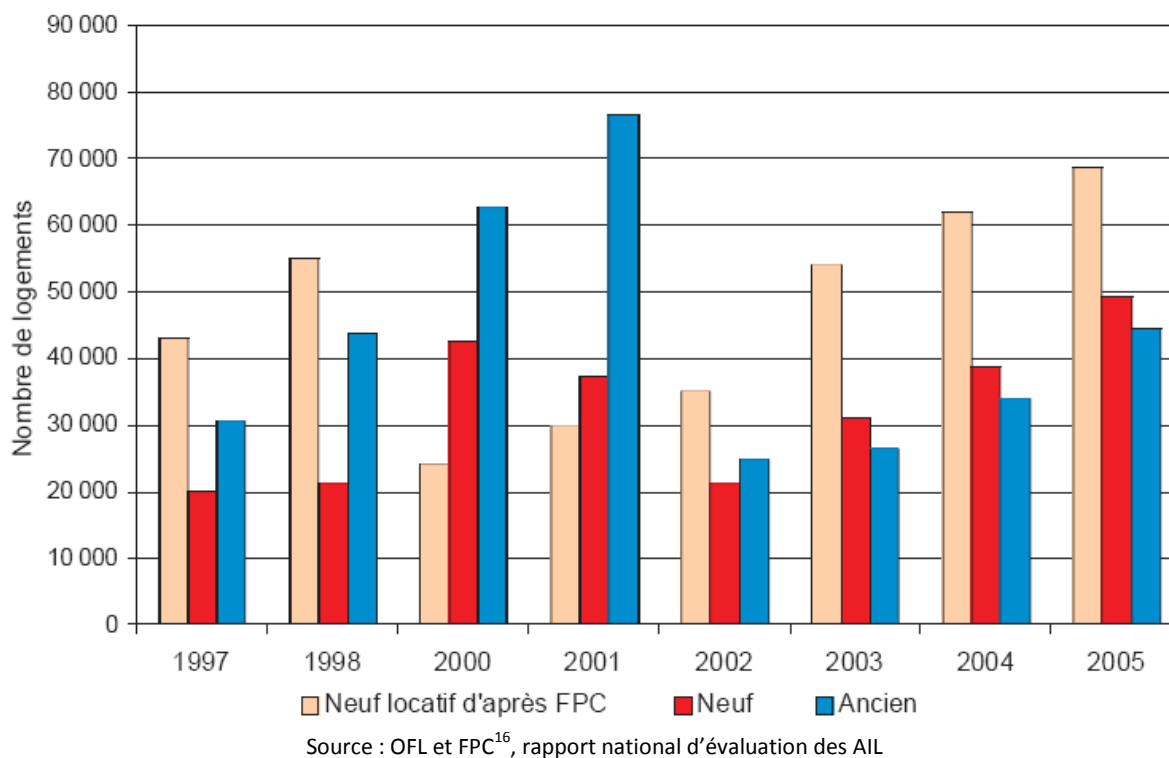
Le graphique présente quatre phases dans l'évolution de la dépense fiscale. La première phase (1984-1993) traduit une progression des avantages fiscaux liés au dispositif Méhaignerie. La deuxième phase (1990-1998) commence avec l'instauration du dispositif Quilès-Méhaignerie. Elle montre une relative stabilité des dépenses fiscales annuelles en faveur de l'investissement locatif. La troisième phase (1998-2004) est caractérisée par un gonflement de la dépense fiscale. La superposition des dispositifs Méhaignerie et Périssol accroît le coût des avantages fiscaux de 47 % en 2000. Le pic Périssol, en grande partie lié à l'annonce de la fin du dispositif, marque une nouvelle progression de plus de 10 %. Enfin, la dernière phase correspondant à la mise en place du dispositif Robien voit la dépense fiscale augmenter à nouveau.

Outre la dépense fiscale engendrée par les dispositifs fiscaux, l'étude menée pour le rapport national grâce à l'Observatoire de Financement du Logement (OFL) a permis de dresser le profil des investisseurs, en particulier pour les logements neufs.

## 2.1.2 Le profil des investisseurs et de leur investissement grâce à l'Observatoire de Financement du Logement (OFL)

### 2.1.2.1 L'évolution des investissements dans le neuf et de l'ancien depuis 1997

Figure 11: Nombre d'investissements dans le neuf et dans l'ancien entre 1997 et 2005



Deux tendances apparaissent distinctement dans le neuf et dans l'ancien. Dans l'ancien, le nombre d'investissements annuels a fortement augmenté entre 1997 et 2001 (30 000 en 1997 contre 75 000 en 2001) avant de connaître une diminution 2002 puis une nouvelle hausse.

Quatre phases se succèdent dans le neuf. Dans un premier temps, on observe une stagnation autour de 20 000 investissements en 1997 et 1998. Dans un deuxième temps, le rythme est plus élevé en 2000 et 2001 avec environ 40 000 investissements. Puis un coup d'arrêt intervient en 2002 suivi d'une reprise (entre 20 000 et 50 000 investissements).

L'investissement est privilégié dans le neuf plutôt que dans l'ancien, c'est pourquoi les profils qui suivent sont donnés pour ce type d'investissement. De plus, pour cette raison, lors de la phase 2 de l'étude sur les dispositifs AIL, les opérations immobilières enquêtées font partie du neuf (opérations réalisées entre 2000 et 2006).

<sup>16</sup> FPC : Fédération des promoteurs-constructeurs

### 2.1.2.2 Le profil des investisseurs

*Accédant ou investisseur ?*

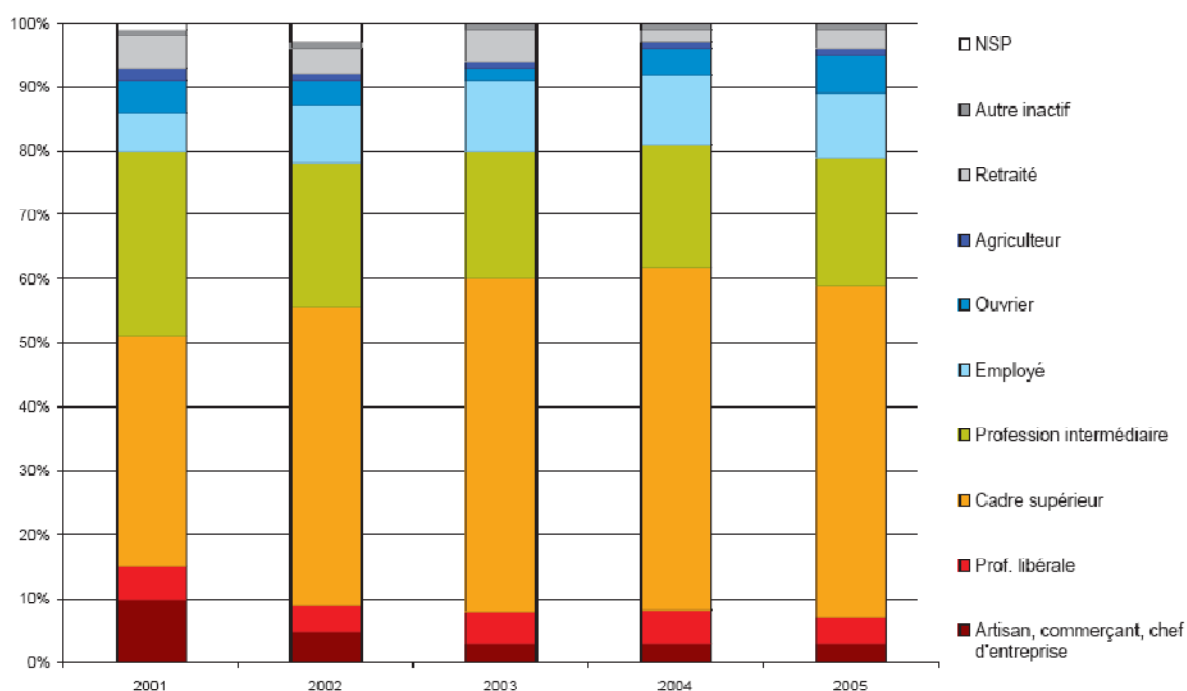
*Un accédant est une personne qui achète un logement pour en faire sa résidence principale (ou secondaire). Il en devient alors propriétaire.*

*Un investisseur est une personne qui investit dans un bien immobilier dans le but de devenir bailleur. Un investisseur peut acquérir son logement dans le cadre d'un dispositif AIL afin de bénéficier d'une défiscalisation.*

#### 2.1.2.2.1 Leur catégorie socioprofessionnelle (CSP)

Concernant les investisseurs, ils sont caractérisés par le niveau de leur revenu et leur catégorie socioprofessionnelle (CSP). Ainsi, la majorité des investisseurs est composée de cadres supérieurs.

Figure 12: Part des différentes CSP parmi les investisseurs et les accédants dans le neuf.



Source : rapport national d'évaluation des dispositifs AIL, février 2008

#### 2.1.2.2.2 Leur âge et la taille des ménages

En 2005, l'âge moyen des investisseurs est de 44 ans tandis que celui des accédants est de 37 ans. Sur la période 2001-2005, les ménages étaient composés en moyenne de 2,6 personnes pour les investisseurs. Les personnes seules et les couples sans enfants représentent ainsi 56 % des investisseurs.

### **2.1.2.3 Le profil des opérations**

#### **2.1.2.3.1 La typologie et la surface des logements**

En 2005, 71 % des logements acquis par les investisseurs sont des appartements. 67 % sont acquis auprès de promoteurs, tandis que 33 % sont construits par leurs acquéreurs. Les logements acquis par les investisseurs comprennent en moyenne 3 pièces et ont une surface moyenne de 74m<sup>2</sup>.

#### **2.1.2.3.2 La localisation des logements**

En termes de taille d'agglomération, les investisseurs acquièrent davantage des logements situés dans des zones urbaines. En effet, 39 % des logements qu'ils achètent sont situés dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants contre 28 % pour les accédants.

Sur la période 2001-2003, on observe une augmentation progressive de l'investissement neuf, puis une diminution en 2004. Il existe un lien entre cette évolution et la succession des différents dispositifs fiscaux. En effet, la période de diminution des investissements en zone tendue<sup>17</sup> (2001-2003) correspond à la mise en place du dispositif Besson. Celui-ci impose des plafonds de loyers particulièrement contraignants dans ces zones. Le dispositif Robien est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Cependant, on peut penser que les logements réalisés dans le courant de l'année 2003 l'ont été pour répondre au cadre fiscal préexistant (le dispositif Besson).

Les régions Île-de-France, Pays-de-la-Loire et Rhône-Alpes construisent la plus grande partie des logements destinés à l'accession ou à l'investissement ; elles assurent 45 % de la production de 2005 en France dont 40 % des investissements. En revanche, rapporté à la population, le nombre de logements construits est très faible en proportion en Île-de-France. Les régions les plus dynamiques selon cet indicateur sont les Pays de la Loire, l'Aquitaine, le Centre, la Basse-Normandie et la Haute-Normandie ainsi que la Lorraine.

#### **2.1.2.4 Le profil financier des logements**

Sur la période 2001-2005, les prix de l'immobilier ont augmenté aussi bien pour l'accession que pour l'investissement locatif, en collectif comme en individuel. Le prix moyen par logement en investissement locatif est de 109 500 € en 2001 et de 141 700 en 2005 soit une augmentation d'environ 30 %.

Rapporté au mètre carré, l'investissement locatif dans le neuf apparaît comme étant plus cher de 14 % par rapport au prix au mètre carré pour l'accession en 2005. Le prix au mètre carré pour l'investissement locatif a connu une plus forte progression (+45 %) que pour l'accession (+37 %).

Le taux d'apport personnel moyen des investisseurs est environ deux fois plus faible que celui des accédants : 14 % contre 29 % sur la période 2001-2005.

---

<sup>17</sup> On dit d'une zone qu'elle est « tendue » lorsqu'il y a très peu de logements disponibles et que les prix de l'immobilier sont très élevés (par exemple, l'agglomération Parisienne est une zone « tendue »).

### **2.1.2.5 Le profil des investisseurs dans le neuf**

Le montant de l'opération intervient dans le choix des investisseurs. Ainsi, les probabilités d'investir dans le neuf augmentent avec le montant de l'opération. Cette probabilité est également importante pour les ménages à revenus élevés (40 000 à 100 000 €) alors qu'elle est plus faible pour des ménages à revenus très élevés (plus de 100 000 €) qui préfèrent, eux, investir dans l'ancien. En prenant comme critère les revenus, les personnes exerçant des professions intermédiaires sont davantage susceptible d'investir dans du neuf que les cadres, professions libérales, employés, ouvriers et inactifs. La probabilité de préférer le neuf est plus grande pour les ménages dont la personne de référence a plus de 40 ans.

### **2.1.3 Le profil des personnes locataires de logements bénéficiant d'AIL**

La connaissance de la demande c'est-à-dire des personnes qui louent des logements bénéficiant d'AIL a été rendue possible grâce à l'exploitation de la base Filocom<sup>18</sup>.

#### **2.1.3.1 Les caractéristiques des ménages**

##### **2.1.3.1.1 La taille et l'âge des ménages**

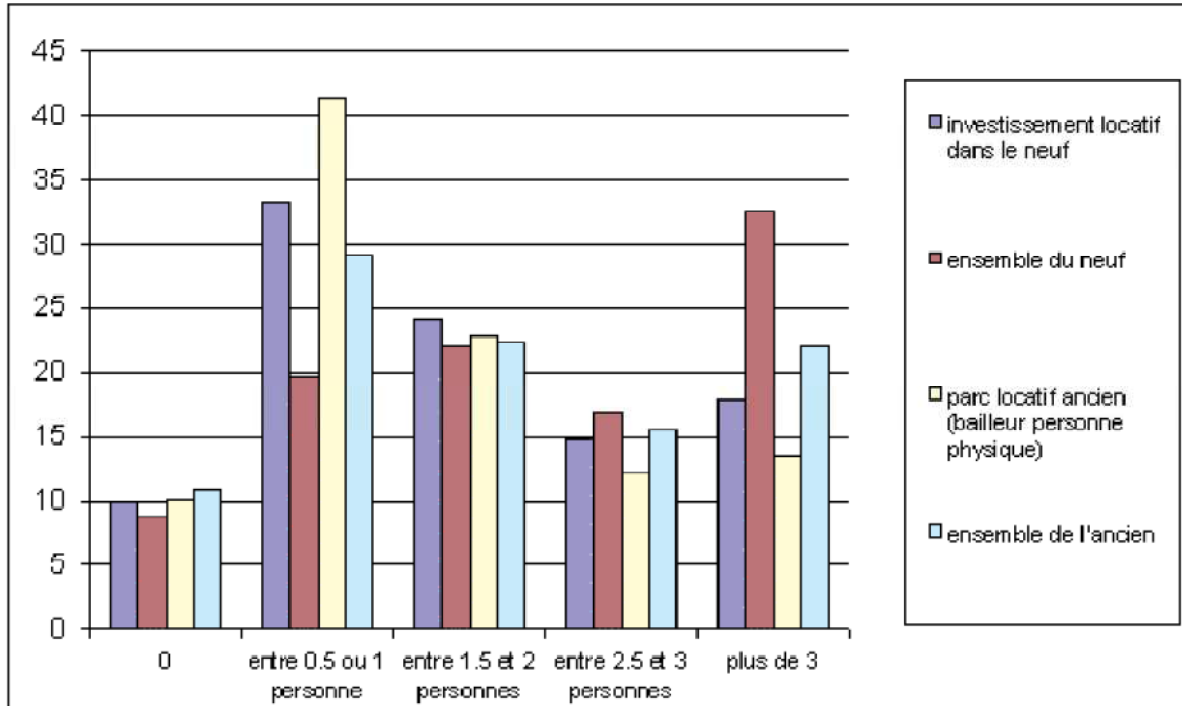
Les logements en investissement locatif accueillent en majorité des ménages jeunes et de petites tailles. Parmi l'ensemble des ménages ayant emménagé récemment<sup>19</sup>, l'âge de la personne de référence du ménage est de moins de 38 ans pour plus de la moitié des ménages accueillis dans le parc locatif. Cette proportion est même supérieure lorsque l'on s'intéresse uniquement aux logements récents puisqu'elle atteint 60 %. Dans ces logements, l'âge moyen de la personne de référence est de 28 ans. De plus, plus de la moitié des locataires sont des couples ou des personnes seules. La taille moyenne des ménages en investissement locatif est de 1,9 contre 2,7 pour l'ensemble des locataires. La composition des ménages accueillis est sensiblement la même en ce qui concerne le locatif dans le neuf et le locatif dans l'ancien.

---

<sup>18</sup> Source d'origine fiscale mise à disposition de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC) par la Direction Générale des Impôts (DGI). Elle est établie à partir du fichier de la taxe d'habitation ainsi que du fichier foncier et du fichier de l'Impôt sur le Revenu des Personnes Physiques (IRPP). Elle comprend un descriptif en principe exhaustif des logements sur la France entière ainsi que de leurs occupants.

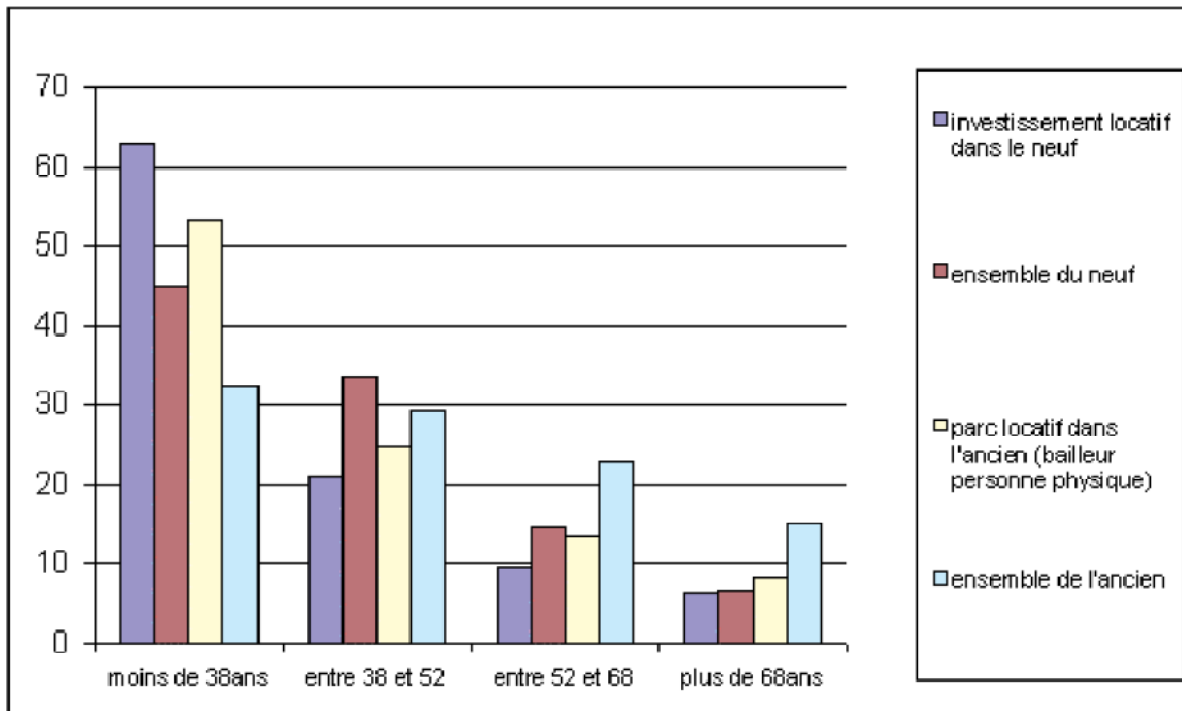
<sup>19</sup> Ménages locataires de leur logement depuis moins de 10 ans en 2008.

Figure 13: Distribution de la taille des ménages ayant emménagé depuis 1995.



Source : rapport national d'évaluation des dispositifs AIL, février 2008

Figure 14: Distribution de l'âge de la personne de référence des ménages ayant emménagé depuis 1995.



Source : rapport national d'évaluation des dispositifs AIL, février 2008

#### 2.1.3.1.2 Les revenus des ménages

En termes de revenu, les ménages accueillis dans le parc locatif sont des ménages intermédiaires, avec un revenu par unité de consommation<sup>20</sup> de 14 000 € annuels.

#### 2.1.3.2 *Le profil des ménages en fonction des différents territoires*

Le profil établi ci-dessus est plutôt homogène sur l'ensemble du territoire. Cependant, dans les zones rurales et dans les unités urbaines les plus petites, il diffère quelque peu. En effet, dans ces zones, les logements destinés à de l'investissement locatif accueillent des ménages de taille plus importante, avec une moyenne de 2,2 personnes par ménage. Cette différence est à relativiser puisque la taille moyenne de l'ensemble des ménages ayant emménagé dans ces zones est de 3,1 personnes par ménage. Les logements destinés à l'investissement locatif dans ces zones accueillent aussi des ménages plus modestes que dans les zones plus urbaines, avec une moyenne de 10 000 € par unité de consommation alors que la moyenne des revenus des ménages habitant dans cette zone est de 11 500 €. Toutefois, le locatif dans le neuf continue à accueillir des ménages plus riches que le locatif dans l'ancien.

#### 2.1.3.3 *L'évolution des statuts d'occupation*

De 1999 à 2005, de nombreux logements initialement en investissement locatif ont vu leur statut changer. Ainsi, en 1999, 22 % du parc en investissement locatif est occupé par le propriétaire du logement en 2005. En 1999, la construction neuve représentait moins de 2 % du parc locatif. Les logements occupés par leurs propriétaires et placés sur le marché locatif 6 ans plus tard sont dix fois plus nombreux.

---

<sup>20</sup> (Définition INSEE) : Unité de Consommation, système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage, et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. Avec cette pondération, le nombre de personnes est ramené à un nombre d'unités de consommation (UC).

Pour comparer le niveau de vie des ménages, on ne peut s'en tenir à la consommation par personne. En effet, les besoins d'un ménage ne s'accroissent pas en stricte proportion de sa taille. Lorsque plusieurs personnes vivent ensemble, il n'est pas nécessaire de multiplier tous les biens de consommation (en particulier, les biens de consommation durables) par le nombre de personnes pour garder le même niveau de vie.

L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

## Bilan

Le rapport national d'évaluation de l'impact des dispositifs d'aide à l'investissement locatif a permis de mettre en perspective les caractéristiques des différents dispositifs fiscaux d'incitation à l'investissement locatif qui se sont succédés. Il donne également des éléments sur leur coût, sur les profils des investisseurs et des investissements, et apporte un éclairage sur l'occupation des logements financés par le biais de ces dispositifs.

L'étude ainsi menée fait notamment ressortir la dépense fiscale engendrée par les différents dispositifs fiscaux mis en place. Ainsi, le dispositif Périssol a été le plus coûteux devant les dispositifs Robien et Besson dont les dépenses fiscales ont été équivalentes, le Quilès-Méhaignerie et le Méhaignerie.

D'après les données recueillies, les investisseurs dans le cadre de dispositifs fiscaux se distinguent par leurs catégories socioprofessionnelles. En effet, plus de 50 % sont des cadres supérieurs. Les investisseurs sont en moyenne âgés de 44 ans et leurs ménages sont composés en moyenne de 2,6 personnes.

Les logements acquis dans le cadre des dispositifs d'investissement locatif sont essentiellement des appartements (71 %). Il s'agit de logements plus petits que ceux acquis pour l'accession. Ils sont en général composés de 3 pièces et sont à 39 % situés dans des agglomérations de taille importante (plus de 100 000 habitants).

S'agissant des caractéristiques financières, les logements acquis dans le cadre des dispositifs fiscaux ont vu leurs prix augmenter fortement depuis 2001, comme l'ensemble des prix du neuf. Compte tenu de leurs surfaces plus petites, le prix des logements acquis auprès de promoteurs est généralement inférieur au prix d'un logement neuf en accession (142 000 euros contre 180 000 euros), même si leur prix au mètre carré est supérieur.

L'étude de la population accueillie dans l'ensemble de l'offre nouvelle de logements en investissement locatif sur la période 1995-2004 montre qu'il s'agit d'une population plutôt intermédiaire en termes de ressources.

L'âge moyen de la personne de référence est de 28 ans. Plus de la moitié des ménages ayant emménagé récemment dans le parc locatif sont des couples ou des personnes seules. La taille moyenne des ménages (au sens fiscal) dans le parc locatif neuf est de 1,9 (contre 2,7 pour l'ensemble des locataires).

Ces informations montrent que ce type de logement n'est qu'une étape dans le parcours résidentiel des ménages ce qui est bien en adéquation avec la faible durée d'occupation de ces logements.

Différentes études locales ont été menées sur le sujet concernant essentiellement les effets du dispositif de Robien mis en place en 2003. Elles ont conforté la difficulté d'obtenir des renseignements sur les logements bénéficiant de dispositifs.

## 2.2 L'habitat en Poitou-Charentes

### 2.2.1 20 ans de construction en Poitou-Charentes (de 1980 à 1999)

L'évolution de la construction dans la région présente 4 phases distinctes sur 20 ans. Ainsi, les deux premières années de la décennie 80 sont encore marquées par un rythme de croissance soutenu, héritage des années 70. Cependant, un fléchissement de la construction se fait sentir dès 1984. Malgré de légères fluctuations, la construction ne reprendra son essor, et ce de façon régulière, qu'en 1993-1994. Enfin, à partir des années 2000, on observe une accélération de la croissance des constructions neuves, suscitée notamment par les dispositifs d'Aide à l'investissement Locatif de type Besson.

#### 2.2.1.1 *Le début des années 80, la construction en forte hausse*

Pendant les 4 premières années de la décennie 80, ce sont 46 400 logements neufs qui sont construits en Poitou-Charentes, soit 22 % de plus que la moyenne annuelle calculée sur les 20 ans d'observation. Plusieurs facteurs démographiques et économiques semblent avoir suscité ce dynamisme.

En effet, entre 1975 et 1982, la population régionale s'accroît de 2,26 % (contre 1,7 % entre 1982 et 1990). Cette progression est en grande partie liée à la forte proportion de « baby-boomers » ayant eu des enfants. Cette population qui a en moyenne 25 ans en 1973 et 36 ans en 1984 constitue un afflux important d'accédants à la propriété ou de locataires. Un autre phénomène impulsant ce dynamisme est d'ordre économique. Même si l'inflation est moindre que dans les années 70, elle persiste encore dans les années 80 (11,2 % entre 1980 et 1984), favorisant ainsi l'achat de biens immobiliers. Il est à noter également que les crédits et les prêts aidés se développèrent à la fin des années 70 amenant ainsi davantage de personnes à investir dans l'immobilier et à accéder à la propriété. Les effets de cette politique se font sentir jusqu'en 1983.

#### 2.2.1.2 *De 1984 à 1994, une décennie marquant le déclin du secteur*

Ces dix années se caractérisent par une forte diminution de la construction de logements, hormis sur le littoral qui a bénéficié de l'implantation accélérée de résidences secondaires. La principale cause de cette chute est évidemment due à une conjoncture économique défavorable minée par un taux de chômage important. Le processus a été renforcé par le durcissement de l'accord de prêts aidés et de prêts conventionnés accordés aux ménages d'où une nette diminution des accessions à la propriété (15 % de moins qu'entre 1980 et 1984).

De plus, les sorties d'accessions se sont accélérées dans la région, notamment par l'accroissement de la mobilité géographique et la fréquence accrue des divorces (+ 41 % entre 1987 et 1993).

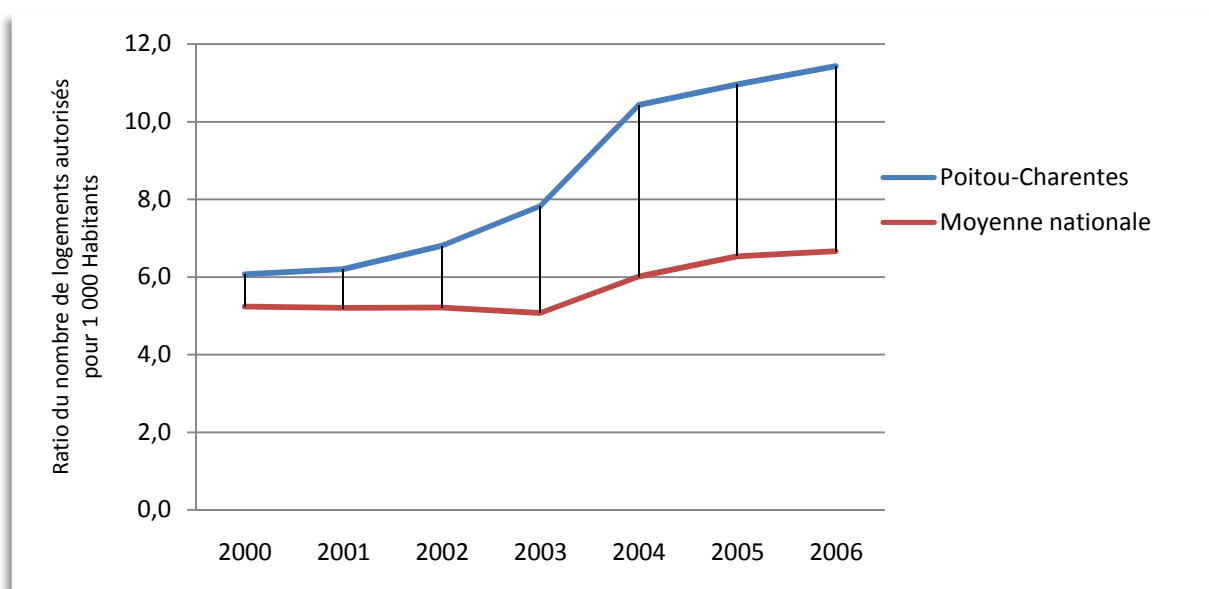
### 2.2.1.3 Une reprise de la construction dès 1994

En Poitou-Charentes, un redressement de l'activité se fait sentir à partir de 1994, coïncidant avec une reprise démographique (+ 2,8 % entre 1990 et 1999). De plus, le nombre de ménage s'accroît sous l'effet d'une décohabitation marquée. Enfin, l'accroissement de la population active combinée à la forte diminution des taux d'intérêts légaux participe à cette évolution.

### 2.2.1.4 Les années 2000, une explosion de la construction neuve

En 2004, le parc de logement en Poitou-Charentes compte 934 000 logements (+ 10 % depuis 1999) dont 81 % de résidence principales et 19 % de résidences secondaires. La construction neuve entre à nouveau dans une phase de progression soutenue : elle passe de 8 850 logements par an entre 1990 et 1999 à 11 600 logements par an entre 1999 et 2005. 81 % des logements neufs sont individuels.

Figure 15 : Evolution des logements autorisés entre 2000 et 2006.

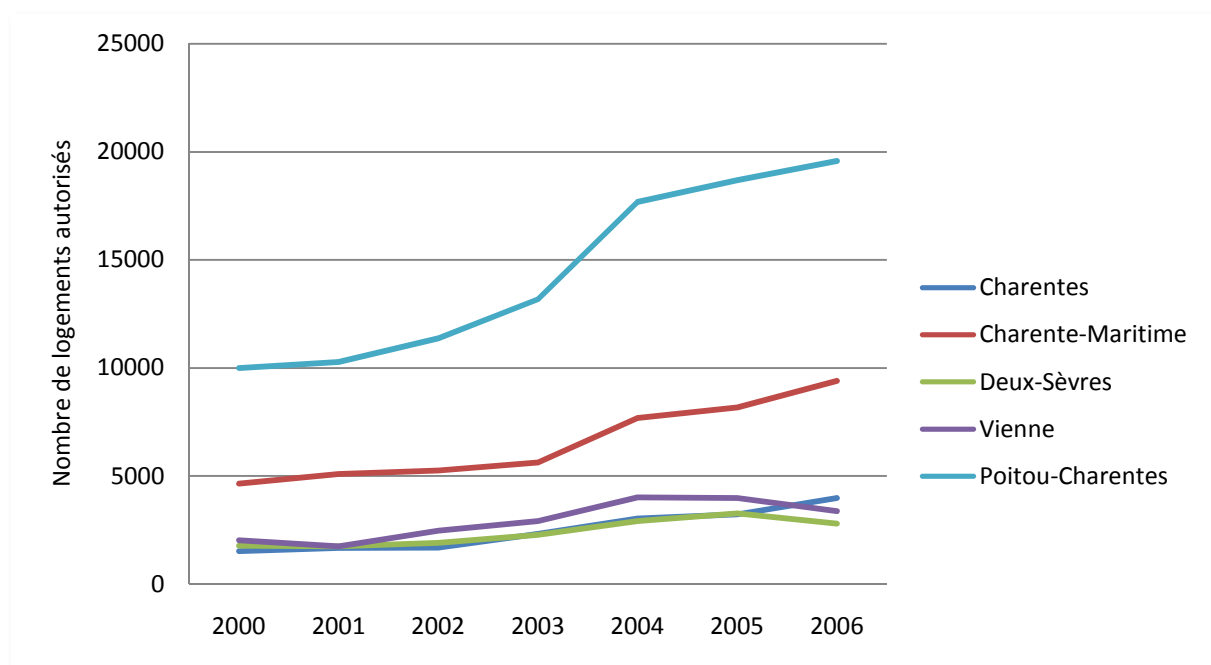


Source : SITADEL.

D'après le graphique ci-dessus, une constatation majeure peut-être établie concernant les demandes de constructions neuves en Poitou-Charentes. Le nombre de logements autorisés depuis les années 2000 à presque doublé en seulement 6 ans, passant de 6 à 11,4 logements pour 1000 habitants.

Comme l'illustre le graphique ci-dessous, le nombre de logements autorisés s'est généralement accru dans l'ensemble de la région depuis 2000 malgré le fait que les départements de la Vienne et des Deux-Sèvres aient enregistré, courant 2005, une sensible diminution. La Charente-Maritime se démarque des autres régions avec une hausse très importante en particulier depuis 2003. En effet, le nombre de logements autorisés dans ce département est passé de 13 000 en 2003 à près de 20 000 en 2006.

Figure 16 : Evolution du nombre de logements autorisés en Poitou-Charentes.



Source : SITADEL 2006

## 2.2.2 Etat des lieux du marché du logement en Poitou-Charentes

### 2.2.2.1 Le logement social

Selon une étude régionale de la DRE réalisée en 2003, les besoins en logements sociaux à l'horizon 2013 sont estimés à 1 900 logements par an. Selon des sources statistiques, la demande régionale reste insatisfaite en termes de logements sociaux (25 000 demandes en attente). Actuellement, 72 % des ménages de la région peuvent prétendre accéder au logement social. L'offre pour ce type de logement étant largement inférieure à la demande, seule une faible part de ces ménages y habitent réellement.

De plus, avec 75 000 logements sociaux publics, soit 44 logements pour 1 000 habitants, contre 69 pour la France entière, le Poitou-Charentes est l'une des régions françaises les moins pourvues (juste avant le Midi-Pyrénées et l'Aquitaine) se positionnant ainsi au 19<sup>ème</sup> rang des régions françaises en matière d'offre en logement social public. Parallèlement, il existe dans la région un nombre équivalent de logements locatifs privés qui peuvent être considérés comme sociaux.

#### 2.2.2.1.1 *Le parc locatif social public*<sup>21</sup>

##### Qu'est-ce que le logement social dit public ?

Des logements sociaux sont dits publics lorsqu'ils « sont créés, améliorés ou réhabilités avec des financements de l'Etat, construits et gérés par des organismes dits d'Habitation à Loyers Modérés, Société immobilières d'Economie Mixtes et organismes agréés ».

*Source : Etude menée par l'ENA 1999-2001.*

En Poitou-Charentes, les territoires urbains sont marqués par l'importance du parc locatif social, alors que les territoires ruraux sont eux caractérisés par l'importance des locataires privés et propriétaires occupants sociaux et très sociaux.

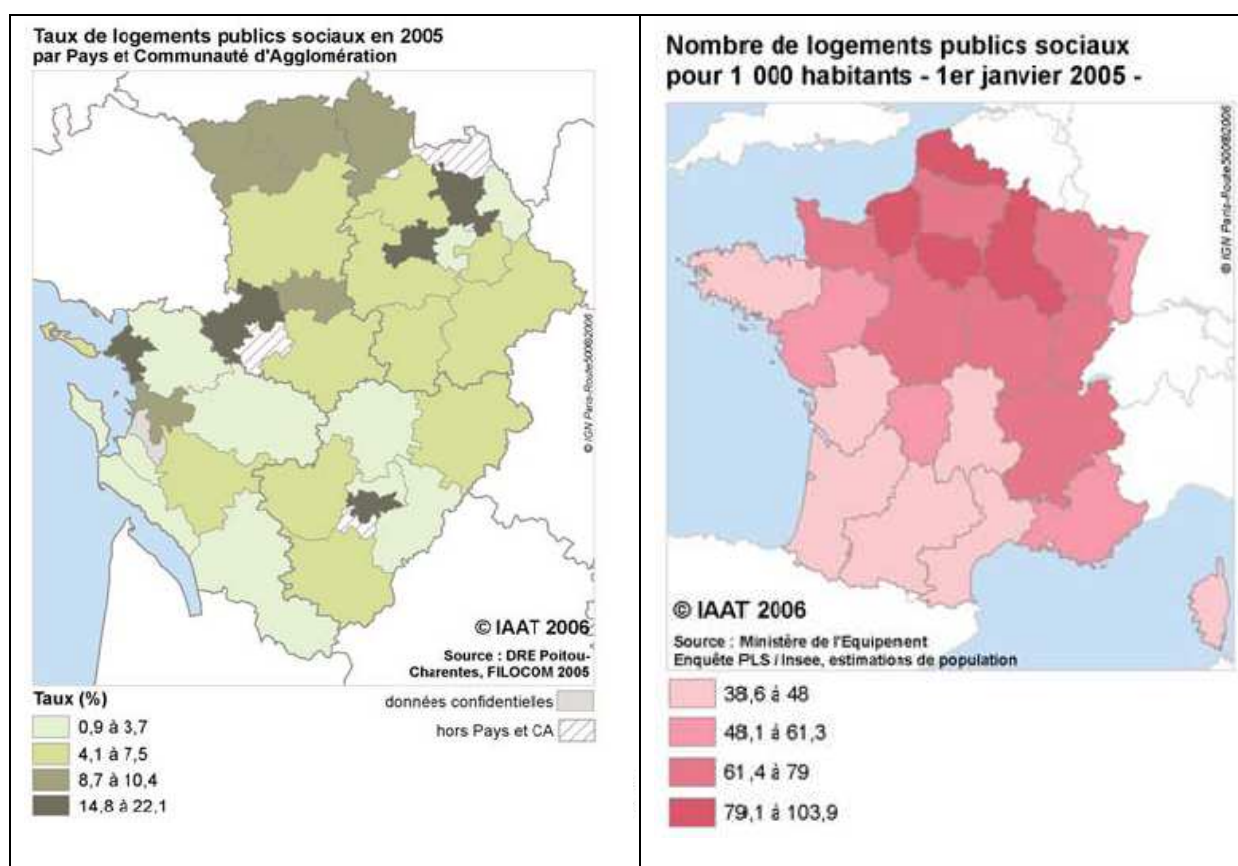
Les organismes HLM (Habitations à Loyer Modéré) réalisent plusieurs types d'opérations en concertation avec les élus : constructions neuves et acquisition-amélioration de logements collectifs et de maisons individuelles. Ils bénéficient pour cela de dispositifs particuliers d'aides et de prêts.

En Poitou-Charentes, il existe ainsi 18 organismes HLM, répartis comme suit :

- ✓ 10 offices d'HLM dont 5 offices publics d'aménagement et de construction (Opac) ;
- ✓ 5 entreprises sociales pour l'habitat (Sociétés Anonymes d'HLM) ;
- ✓ 3 sociétés coopératives d'HLM.

<sup>21</sup> Issu des Cahiers de décimal de l'Insee – Atlas social du Poitou-Charentes, « Logement social », 2006.

Figure 17 : Localisation du logement public en Poitou-Charentes et en France métropolitaine.



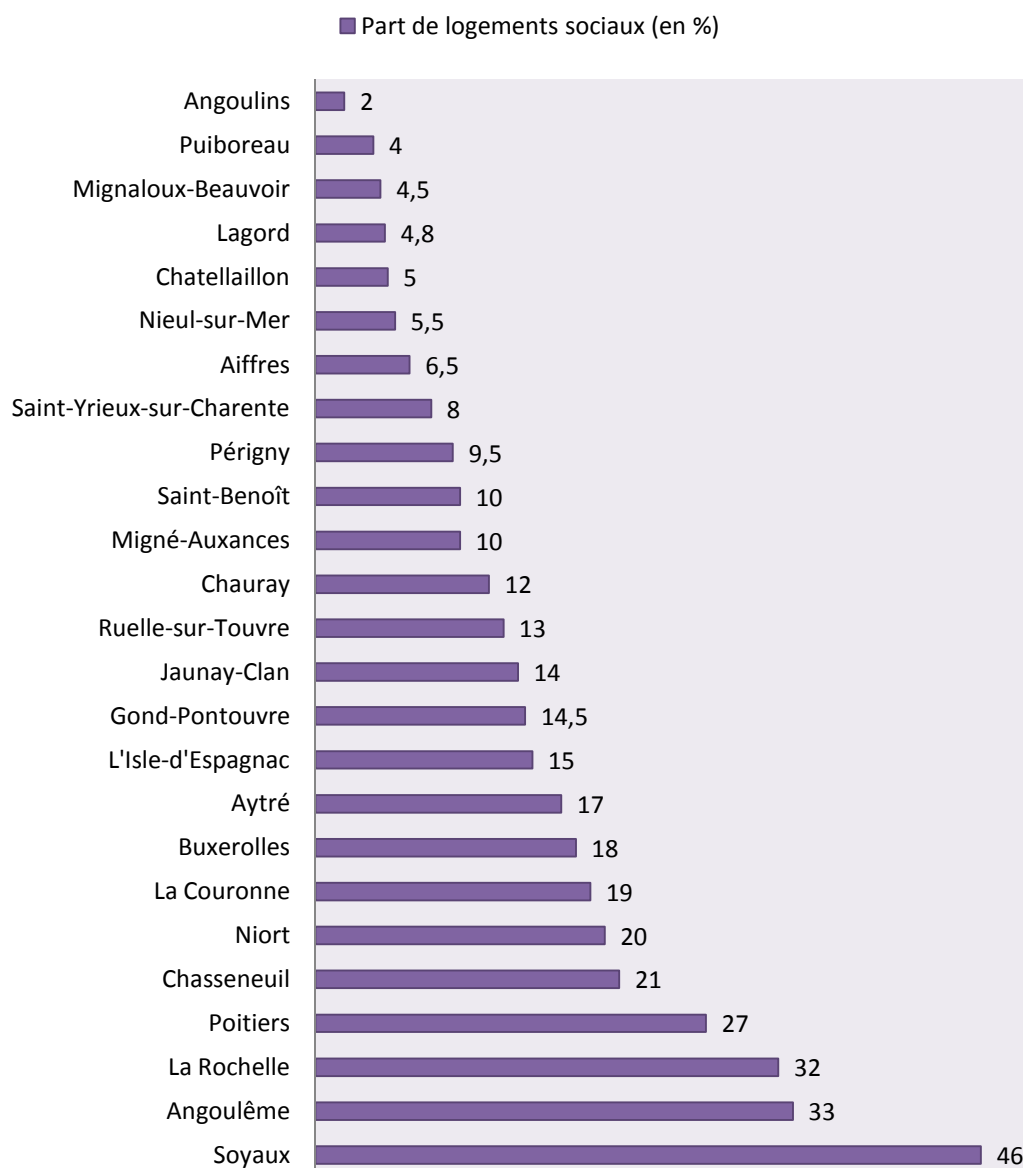
Sur la carte ci-dessus (carte de droite), on remarque que le Poitou-Charentes est une des régions françaises où le nombre de logements publics sociaux pour 1 000 habitants est le plus faible (entre 38,6 et 48 logements pour 1 000 habitants). Si on se place à une plus grande échelle, on peut observer que les zones les mieux pourvues en logements publics sociaux sont la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais, la CAP, la ComAGA, la CAN et la communauté d'agglomération de La Rochelle avec une part comprise entre 14,8 et 22,1 %. A l'opposé, les zones les plus déficitaires en termes de logements publics sociaux sont les Pays du Sud-ouest de la région et ceux du centre avec une part comprise entre 0,9 et 3,7 %. Cette répartition est somme toute logique car les zones les plus pourvues de ce type de logement sont des zones fortement urbaines tandis que les zones les moins pourvues sont plus rurales à une exception près (communauté d'agglomération du Pays Royannais).

La localisation des logements sociaux publics en Poitou-Charentes est très concentrée car 10 communes regroupent les 2 tiers du parc. A l'opposé, 800 communes, soit plus d'une sur deux, ne disposent d'aucun logement social public.

Poitiers, La Rochelle, Niort et Angoulême offrent 45 700 des 75 000 logements sociaux du Poitou-Charentes<sup>22</sup>. Châtelleraut se distingue également, car son aire urbaine dispose d'autant de logements sociaux que celles de ces 4 villes.

Les plus fortes densités de logements sociaux se trouvent dans les quartiers périphériques de ces quatre agglomérations et toujours situées en ZUS<sup>23</sup>.

Figure 18 : Part de logements sociaux dans diverses communes du Poitou-Charentes.



Source : DDE Poitou-Charentes, Inventaire SRU, 2004.

<sup>22</sup> Si l'on élargit aux Communautés d'Agglomération, près de 50% des logements publics sociaux de Poitou-Charentes sont concentrés dans les trois Communautés d'Agglomération de Poitiers, La Rochelle et du Grand Angoulême.

<sup>23</sup> Zone Urbaine Sensible

### 2.2.2.1.2 *Le parc locatif social privé (conventionné APL)*

Le parc social ne se limite pas au parc public. En effet, une large partie du parc locatif privé est considérée comme sociale. Cela est rendu possible lorsque le propriétaire bailleur met aux normes d'habitabilité son patrimoine avec des subventions à l'investissement de l'ANAH. Ces logements sont alors conventionnés par l'Etat dans des conditions comparables à celles des organismes HLM.

Ainsi, 160 500 logements locatifs privés sont recensés, représentant 22 % du parc des résidences principales en Poitou-Charentes. Les revenus de près de la moitié de leurs locataires sont inférieurs à 60 % des plafonds de ressources donnant accès au logement social public. Ce sont donc environ 74 500 logements locatifs privés qui peuvent être considérés comme sociaux. De plus, parmi 170 000 locataires privés, 83 % sont des locataires sociaux, et 51 % sont des locataires très sociaux. Ce parc privé occupe ainsi une fonction essentielle en Poitou-Charentes car il est complémentaire du parc locatif social public.

Ce sont les aires urbaines<sup>24</sup> de Poitiers, La Rochelle et Rochefort qui offrent en proportion le plus de logements locatifs privés. La commune d'Angoulême se distingue en ayant, comme Poitiers, une part très importante de ménages très modestes parmi ses occupants. De même, les locataires logés en zone rurale ont plus qu'ailleurs des revenus faibles.

#### Le parc privé en chiffres...

- 484 000 propriétaires occupants représentant 64% des résidences principales
- 170 000 logements locatifs privés (22% des RP)
- 73 000 logements vacants

Source : Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), Février 2007.

### 2.2.2.2 *Le logement privé*

Le marché de l'immobilier se développe sur toute la région. Cependant, il est à noter qu'une baisse des prix de vente est constatée en 2008. On observe une moyenne des prix plus basse qu'au niveau national. Concernant la typologie des opérations immobilières, le marché locatif individuel se montre plus dynamique que le collectif.

<sup>24</sup> Selon l'INSEE, une aire urbaine est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40% de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

### *2.2.2.3 Le collectif face à l'individuel*

En 2007, le marché du neuf est constitué d'une maison individuelle pour 2 appartements. Néanmoins, cela n'inverse pas la tendance concernant la proportion de maisons individuelles (80 %) par rapport au collectif. A titre de comparaison, la tendance du marché national est davantage axée sur la production de logements collectifs (87,3%).

#### *2.2.2.3.1 Le collectif*

Jusqu'en 1987, le collectif est très minoritaire au niveau régional. En effet, la part des logements collectifs dans le total des constructions neuves oscille entre 9 % et 15 % entre 1980 et 1986. Au cours de cette période, la Charente Maritime et la Vienne affichent cependant des taux supérieurs à cette moyenne régionale. On notera en particulier 22,5 % de logements collectifs dans la Vienne en 1981. Ce type de construction reste malgré tout peu développé, surtout dans les Deux Sèvres et la Charente où la part du collectif reste dérisoire (0,4 % pour la Charente et 1,8 % pour les Deux Sèvres en 1980).

On assiste à la fin des années 1980 et jusqu'en 1996, à une véritable expansion du collectif: plus d'un logement nouvellement construit sur trois est un logement collectif. Pour exemple, dans le département de la Vienne, on a construit entre 1990 et 1994 plus de logements collectifs que de logements individuels. Pour l'année 1994, on compte, dans ce département, près de 62 % de logements collectifs sur le total des logements construits. Ce taux atteint 82 % dans l'agglomération de Poitiers. Les Deux Sèvres et, dans une moindre mesure, la Charente accompagnent ce phénomène régional. En effet, de 1992 à 1995, le tiers des logements construits dans les Deux-Sèvres et en Charente sont des logements collectifs. A partir de 1997, la part du collectif dans le neuf tend à diminuer et retrouve le niveau du début des années 1980.

#### *2.2.2.3.2 L'individuel*

L'individuel, quant à lui, occupe une place privilégiée en représentant 80 % des logements contre 14 % au niveau national. Le Poitou-Charentes se place ainsi au 3<sup>ème</sup> rang des régions où l'individuel domine, juste après la Basse-Normandie et le Nord-Pas-de-Calais. En outre, la part de logements individuels va en s'accroissant après une période de forte construction de logements collectifs avant 1974. Récemment, l'individuel a augmenté de 0,6 % par an (460 logements par an) entre 1999 et 2005.

## 2.2.3 Les départements à la loupe

Figure 19 : Les principales CA du Poitou-Charentes au sein de leurs départements.



### *Qu'est-ce qu'une communauté d'agglomération ?*

*C'est un EPCI regroupant plusieurs communes formant, à la date de sa création, un ensemble d'au moins 50 000 habitants, d'un seul tenant et sans enclave autour d'une ou plusieurs communes centre de plus de 15 000 habitants. Ces communes s'associent au sein d'un espace de solidarité, en vue d'élaborer et conduire ensemble un projet commun de développement urbain et d'aménagement de leur territoire.*

### 2.2.3.1 La Charente

La Charente présente une évolution assez conforme à l'évolution nationale. Les 3 phases (1980-1984, 1984-1993 et 1993-1999) sont légèrement accentuées et la phase dépressive est plus tardive. En effet, l'activité de la construction ne baisse sensiblement qu'à partir de 1987 et reprend son essor à partir de 1998. Il s'est ainsi construit en moyenne 1 382 logements par an en Charente pendant 20 ans, ce qui représente moins de 15 % de la construction régionale. Entre les deux recensements de 1982 et 1990, le département a ainsi construit 15 500 logements, ce qui a entraîné une évolution de son parc de logements de + 8 %, pour une population qui n'a pratiquement pas augmenté (+0,4 % sur 9 ans). Entre 1990 et 1999, la construction en Charente a suivi un rythme beaucoup moins soutenu car ce département a été confronté à une légère baisse démographique (-0,4 %).

Concernant les logements collectifs, leur nombre a doublé au cours de la décennie 1990-1999, mais il reste néanmoins largement minoritaire. En effet, seulement 1 % des logements construits depuis 1980 sont de ce type.

Enfin, un regard particulier se porte sur la multiplication des résidences secondaires neuves. Elles restent néanmoins minime par rapport à l'ampleur que prend ce type de constructions sur le littoral.

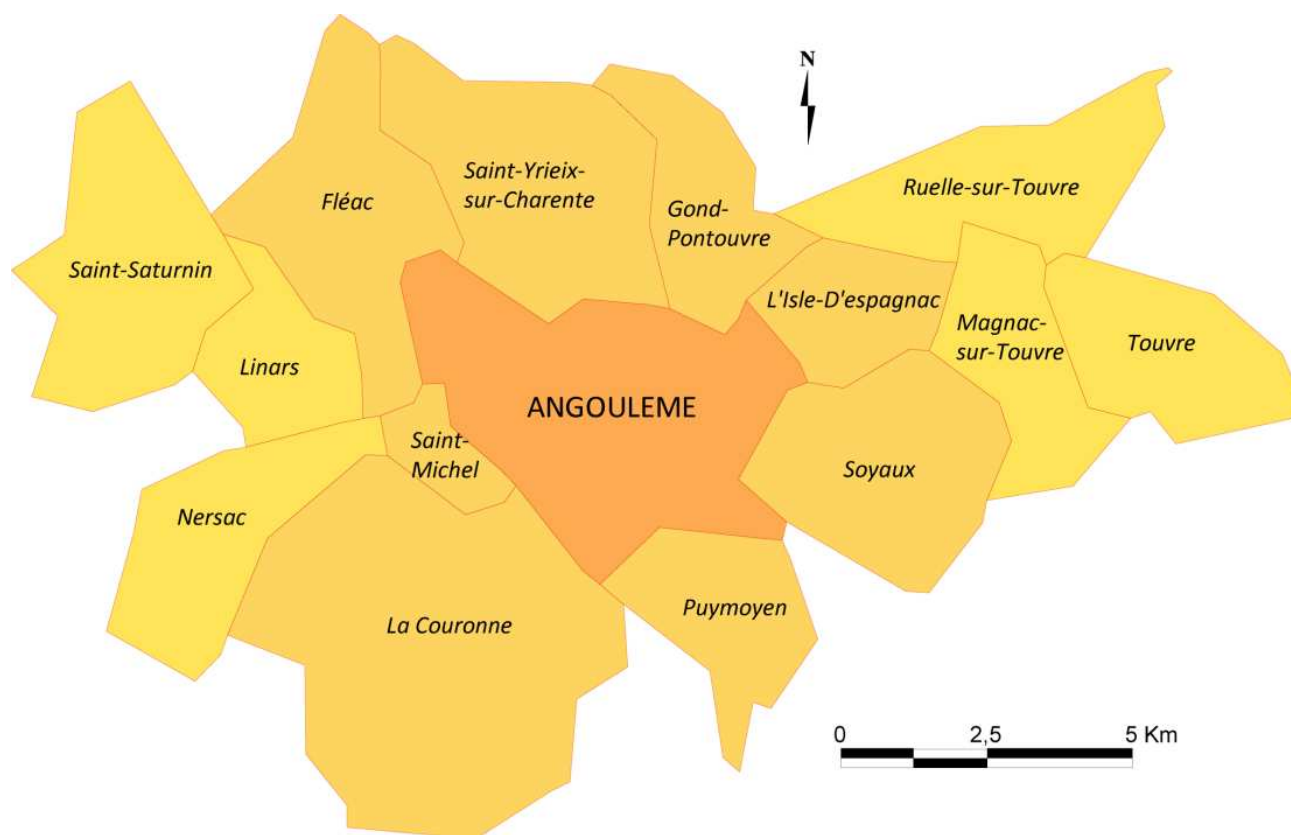
La Charente a enregistré un accroissement de la construction de logements collectifs en 2001, ce qui a dynamisé le secteur (25 % de croissance départementale en 2001 par rapport à 2000).

#### 2.2.3.1.1 La ComAGA

Avec une population de 103 708 habitants au dernier recensement INSEE de 1999, la communauté d'agglomération du grand Angoulême se place 3<sup>ème</sup> au niveau régional (après Poitiers et La Rochelle).

La ComAGA regroupe plus de 30% de la construction charentaise. Contrairement à la baisse enregistrée sur la région, elle affiche un taux de construction positif sur la période 1990-1999 avec + 6% par rapport à la période 1983-1990.

Figure 20 : Les différentes communes composant la ComAGA en 2008.



Source : © IGN Paris, GéoFla®, 2007.  
Réalisation cartographique : BERNARD Angélique, DA-SHLC, 2008.

### 2.2.3.1.2 Angoulême

La population a été estimée à 41 500 habitants en 2008. Sur la période 1999-2005 la population est passée de 42 145 à 40 104, soit une diminution de 2 041 personnes ce qui représente une baisse de 4,8 %. Sur cette même période la répartition en tranches d'âge de la population n'a pas variée. Le nombre de ménage a augmenté, passant de 21 003 à 21 987 soit une augmentation de 984 ménages (+ 4,7 %).

La commune compte 978 logement de plus qu'en 1999 ce qui représente une augmentation de 4,1 % du parc de logement, se situant ainsi à 24 941 logements. 88 % sont des résidences principales dont 36 % de propriétaires et 55 % de logements collectifs.

5 743 logements sociaux publics sont recensés à Angoulême en 2003. Ce qui représente 8,5 % du nombre total de logement de la région.

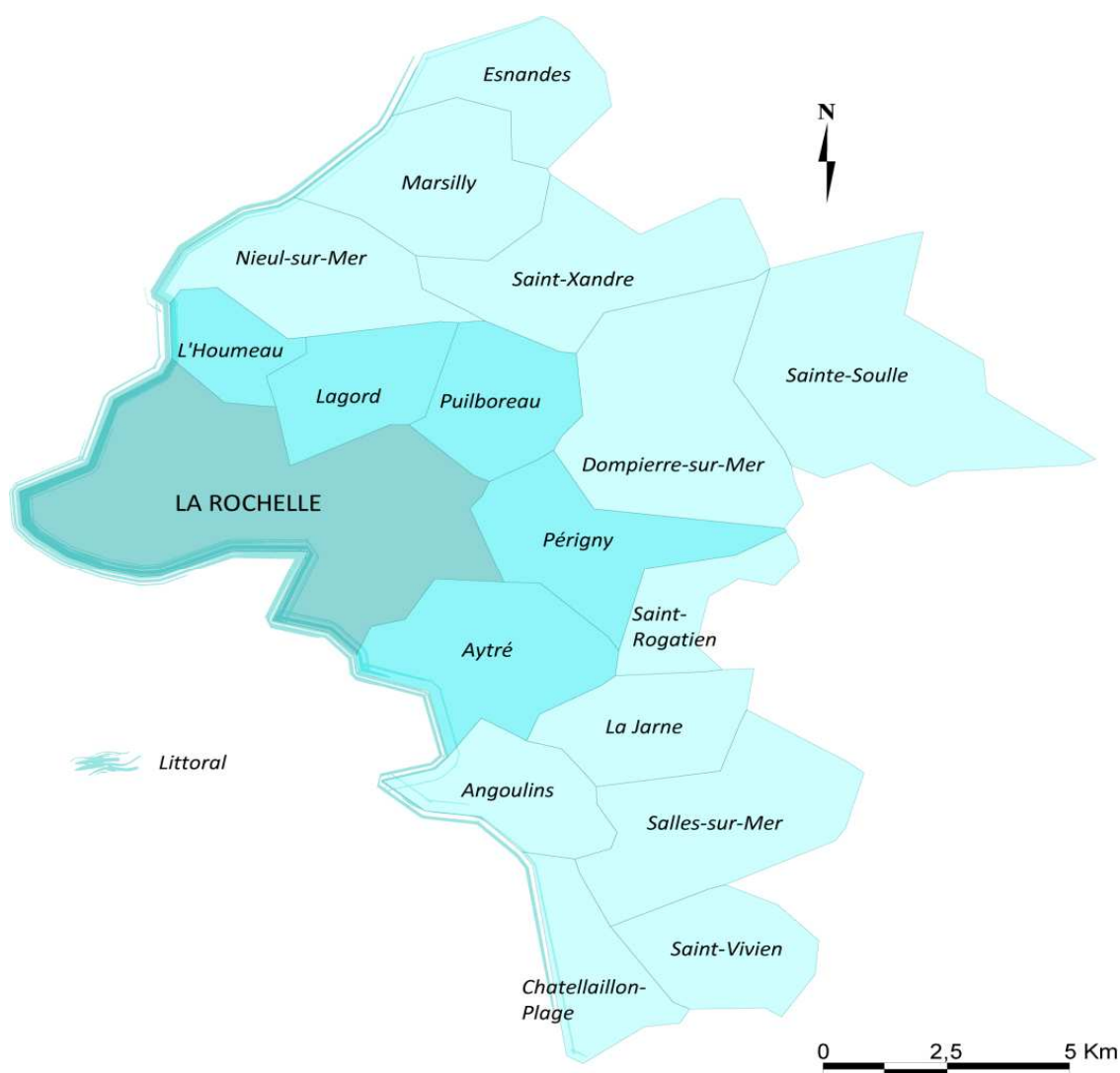
### 2.2.3.2 La Charente-Maritime

Ce département est particulier au vu du nombre de résidences secondaires qui se développent progressivement. Néanmoins, les effets de la récession se font ressentir, surtout au cours des années 83-84, où la baisse enregistrée de la construction atteint les 17 %. Depuis 1992, ce rythme a cependant considérablement baissé, pour retrouver dès 1997 un niveau d'activité comparable à celui du début des années 80. Ce fait est essentiellement dû à la reprise de la construction de résidences principales.

Enfin, à partir des années 2000, la construction marque une progression supérieure à celle enregistrée dans les autres départements, avec une augmentation de plus de 24 % en 2002 grâce à un développement significatif du collectif et notamment des résidences de tourisme. 68 % de ces constructions sont des résidences secondaires.

#### 2.2.3.2.1 La communauté d'agglomération de La Rochelle

Figure 21 : Les différentes communes composant la CA de La Rochelle en 2008.



Source : © IGN Paris, Géofla®, 2007.  
Réalisation cartographique : BERNARD Angélique, DA-SHLC, 2008.

La CA de la Rochelle est composée de 18 communes qui forment un bassin de vie de 147 000 habitants. Cette zone a connu un accroissement démographique de 11 % entre 1990 et 1999, soit 8 points de plus que la moyenne régionale.

La communauté d'agglomération de La Rochelle a construit deux fois plus de logements entre 1991 et 1999, qu'entre 1982 et 1990. En effet, 14 000 logements ont été construits au cours de la seconde période contre 7 000 au cours de la première.

#### 2.2.3.2.2 La Rochelle

La Rochelle compte 77 800 habitants selon les estimations de l'INSEE. Sur la période 1999-2005, la population a augmenté de 761 habitants. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 20-39 ans. Cependant, sur la période 1999-2005 cette tranche d'âge ne représentait plus que 25 % de la population totale de la ville contre 28 % auparavant. Sur cette même période, la tranche d'âge des plus de 60 ans est remontée à 25 % de la population totale (contre 24 % auparavant). On peut donc en conclure que la population de La Rochelle vieillit.

Depuis 1999, la commune compte 3 373 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 8,9 %. Le nombre de ménage augmente donc plus vite que le nombre d'habitant de la commune. Ce phénomène est dû aux séparations plus fréquentes des couples ainsi qu'à une baisse du nombre de personnes par ménage (1,8 en 2005 contre 2 en 1999).

La commune comptait 3 146 logements de plus en 2005 qu'en 1999 représentant une augmentation de 7,3 % du parc de logement qui a atteint 46 432 logements. 89 % sont des résidences principales mais seuls 37 % de leurs occupants en sont propriétaires. La part de logements collectifs est de 64 % en 2005.

11 145 logements sociaux publics ont été recensés en 2003 à La Rochelle représentant 15,4 % du nombre total de logements sociaux de la région.

### 2.2.3.3 Les Deux-Sèvres

Les évolutions de la construction neuve sur 20 ans dans ce département sont comparables aux évolutions régionales. Un fait peut cependant être souligné en 1990, avec une augmentation de plus de 25 % des constructions par rapport à 1989, soit près de 1 700 logements construits contre 1 250 en 1989. Il s'agit essentiellement de grosses opérations immobilières localisées sur l'axe autoroutier (St Maixent l'Ecole, Aiffres et Niort) et dans le nord du département (Bressuire, Parthenay et Cerizay).

Il s'est construit un nombre plus important de logements dans les Deux-Sèvres entre 1980-1989 qu'entre 1990-1999, avec une augmentation de 13%. Le rythme de construction moindre par rapport aux autres départements s'explique notamment par une évolution démographique négative (taux de croissance démographique de - 0,5 % entre 1990 et 1999).

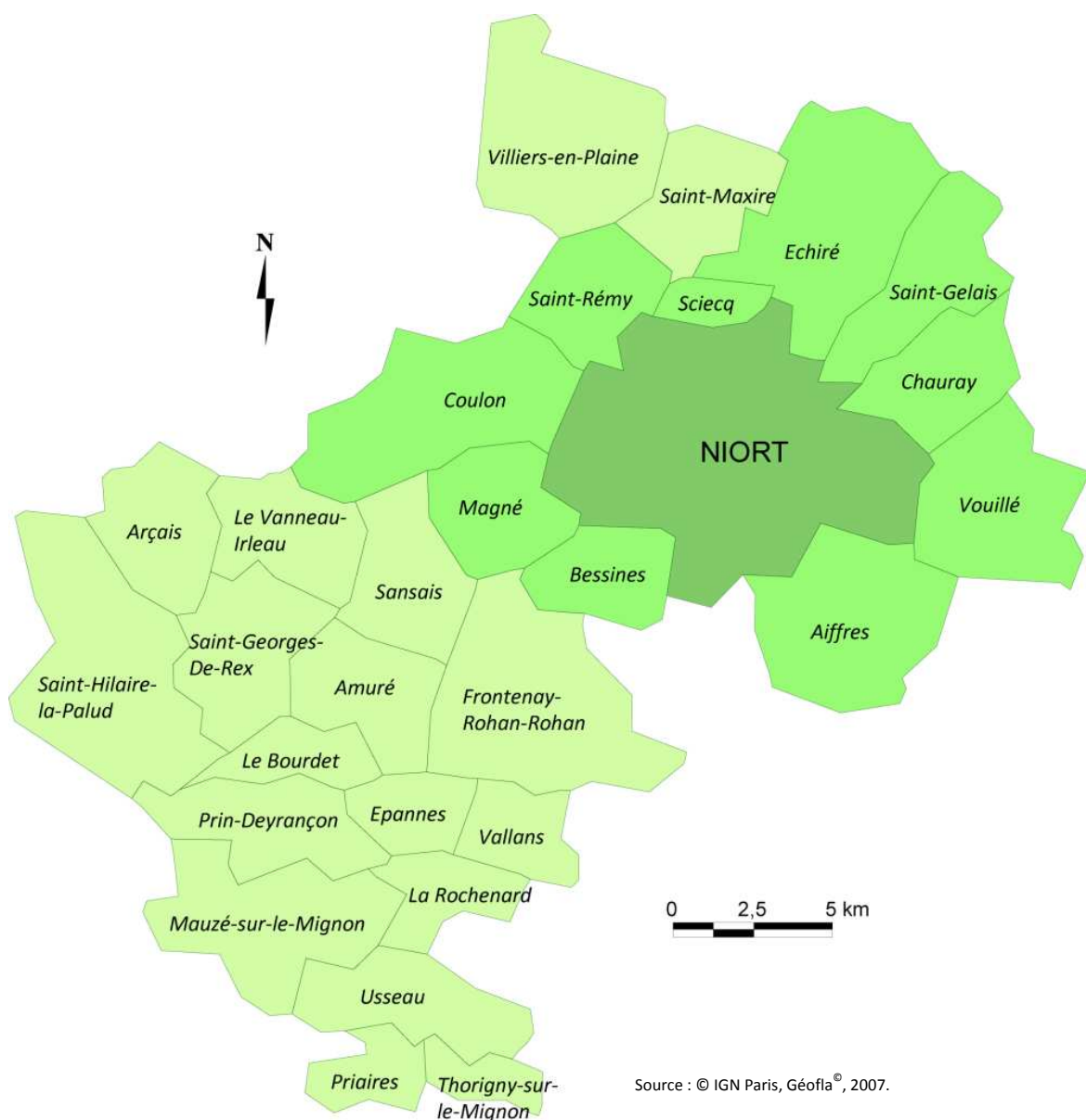
Enfin, le nombre de constructions neuves par an dans les Deux Sèvres oscille régulièrement entre 1700 et 1900 logements depuis 1998.

#### 2.2.3.3.1 La CAN

Depuis 1990, la population de la communauté d'agglomération de Niort a gagné 1 612 individus (+ 1,68%). Elle comptait 97 077 habitants au dernier recensement de 1999, soit 28% de la population du département des Deux-Sèvres (344 990 habitants).

La première couronne et les communes situées le long de la voie express Niort-La Rochelle profitent davantage de cette croissance démographique, alors que les communes les plus éloignées de Niort et situées hors de son aire urbaine (Saint-Hilaire, Saint-Georges de Rex, Le Bourdet, La Rochénard) connaissent, dans leur ensemble, un déclin démographique relativement marqué.

Figure 22 : Les différentes communes composant la CAN en 2008.



Les différences constatées reflètent l'hétérogénéité de ce territoire composé d'un pôle urbain (Niort représente 58% de la population), de communes périurbaines avec des densités supérieures à 150 habitants au kilomètre carré et de communes rurales où la densité est inférieure à 50 habitants au kilomètre carré.

Niort fait partie des 3 communes de la CAN (avec Arçais et La Rochénard) dont le revenu fiscal est le plus faible et où la concentration de personnes en situations sociales difficiles est la plus importante : Niort regroupe 80 % des foyers RMistes de la CAN et 46 % des ménages sont non imposables.

Après avoir connu un léger fléchissement de la production de logements neufs dans la première moitié des années 90, la première couronne est devenue le secteur le plus attractif de la CAN. En effet, il existe un déplacement du marché « porteur » de la ville centre vers la première couronne de l'agglomération.

Sur 5 125 logements produits entre 1989 et 1999, 40 % étaient des logements réservés à de nouveaux accédants et 60 % étaient à destination du locatif (dont 32 % des réalisations situées à l'extérieur de Niort). Ainsi, la répartition entre la production de résidences principales à usage locatif et celle destinée aux propriétaires occupants montre une évolution qui tranche avec l'idée d'une périphérie complètement tournée vers de l'accession.

Cependant, la part des logements avec un statut d'occupation propriétaire reste partout majoritaire, elle exerce même une suprématie dans plusieurs communes de l'ouest et du sud du territoire (Sansais, Amuré, Vallans, La Rochénard, Priaires et Thorigny).

Les logements sociaux sont inégalement répartis sur le territoire communautaire. A l'intérieur même de la CAN, il faut souligner le faible poids du logement social dans le secteur rural (ratio de 17 ‰, soit 2,5 fois inférieur à la moyenne départementale avec 44 ‰). En dehors de Niort, seulement deux communes se détachent avec plus de 100 logements en HLM : Aiffres (187) et Frontenay-Rohan-Rohan (127). Sur le plan qualitatif, la production d'HLM a évolué selon 2 tendances au cours de ces vingt dernières années avec d'une part, la réalisation de programmes en individuel groupé hors Niort, et d'autre part, la réalisation de petits programmes en collectif dans la ville centre. Le poids du collectif reste écrasant au sein de la CAN, puisqu'il représente 78 % du parc HLM de Niort répartis entre les 3 principaux bailleurs (OPAC, SA d'HLM et la SEMIE).

Cependant, il est à noter que les opérations en individuel groupé prennent de plus en plus d'importance. Si pour l'OPAC, la diversification de sa production s'opère en quasi-totalité à Niort où 98% de son parc est implanté, celle de la SA d'HLM s'effectue dans la couronne périurbaine et dans le secteur rural. Depuis la dernière décennie, on observe un phénomène de déconcentration de l'habitat social.

#### 2.2.3.3.2 Niort

La population de la commune est estimée à 57 900 habitants en 2008. Depuis 1999, la population des ménages a augmenté de 757 habitants, soit une progression de 1,4 %. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 40-59 ans avec 27,5 % de la population totale. Sur la période 1999-2005 cette tranche d'âge a progressé de 2 %, contrairement à la tranche d'âge 20-39 ans (- 2 %). Depuis

1999, la commune compte 2 309 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 8,7 %. La taille des ménages est ainsi passée de 2,1 personnes en 1999 à 1,9 personnes en 2005.

Niort comptait 31 053 logements en 2005 contre 30 013 en 1999, ce qui représente une augmentation de 3,5 %. 93 % des logements sont des résidences principales dont 46 % des occupants en sont propriétaires. La part du logement collectif représente 40 % du parc de logement sur la ville.

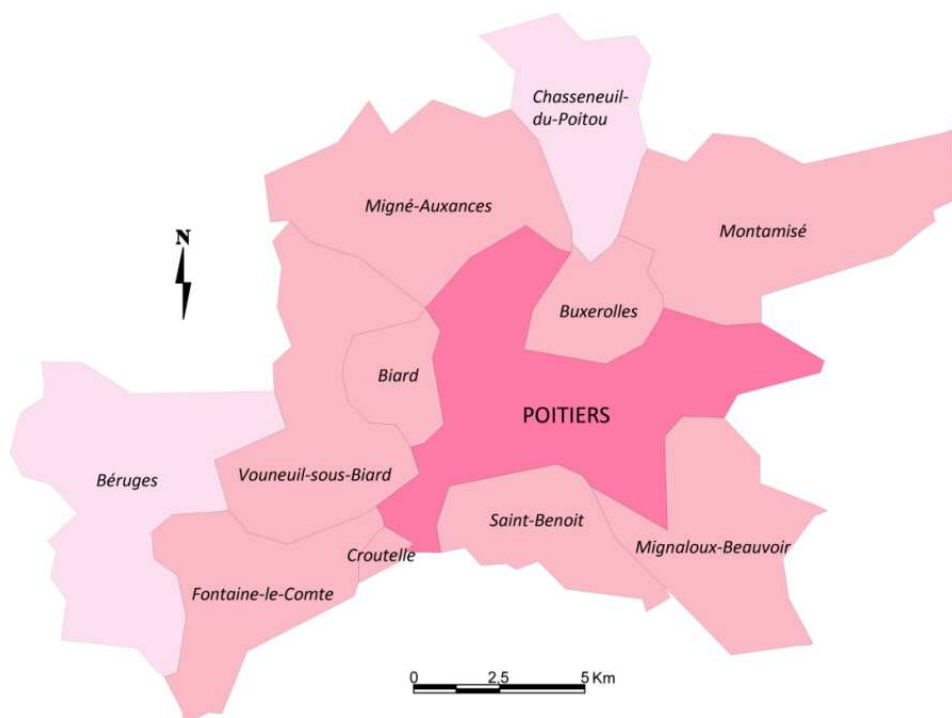
Concernant la demande en logements émanant de Niort, elle s'élève à 44 % de la demande totale de la CAN (soit 1 304 demandes). Niort compte 5 554 logements sociaux, ce qui représente 7,3 % du parc de logement sociaux en Poitou-Charentes.

### 2.2.3.4 La Vienne

Entre 1990 et 1999 le parc de logements de la Vienne a augmenté de 13 % et celui de la communauté d'agglomération de Poitiers de 29 %. La pression exercée par la population étudiante a probablement été un des facteurs stimulants. Cette évolution très positive est d'ailleurs en adéquation avec l'accroissement démographique de la Vienne observé depuis 25 ans. En effet, la population du département s'est accrue de 12 % entre 1975 et 1999 et celle de l'agglomération de Poitiers de près de 19 %. Depuis 2000 La Vienne connaît un rythme régulier de construction (autour de 2000 logements par an).

#### 2.2.3.4.1 La CAP

Figure 23 : Les différentes communes composant la CAP en 2008.



La CAP conserve son attractivité avec plus de 20 000 étudiants mais, malgré les différentes structures d'accueil, l'offre en logements destinés à cette population s'avère toujours insuffisante :

- 3 740 peuvent être accueillis dans les structures CROUS ou résidences universitaires privées ;
- environ 1 605 sont logés dans le parc public ;
- environ 3 470 vivent chez leur parents.

Ainsi, il reste plus de 11 000 étudiants à loger, soit plus de la moitié de la population étudiante de Poitiers qui doit, le plus souvent, se tourner vers le parc privé.

Le marché du logement continue d'enregistrer une hausse générale des prix, la périphérie ayant rattrapé et même dépassé, pour certaines communes, la ville centre. Ainsi, Buxerolles, Mignaloux-Beauvoir et Saint-Benoît concentrent les prix au mètre carré les plus élevés avec une moyenne d'environ 1 530 €/m<sup>2</sup>. A l'inverse, des villes comme Poitiers, Chasseneuil-du-Poitou et Biard possèdent des coûts au mètre carré plus accessibles avec une moyenne approchant 1 250 €/m<sup>2</sup>.

Depuis 2002, le nombre annuel d'autorisations de construction sur la CAP croît de manière significative passant ainsi de 1 060 à 1 663 logements autorisés en 2005<sup>25</sup>.

Concernant le parc de logements sociaux, les communes de Poitiers, Buxerolles et Chasseneuil-du-Poitou sont les mieux pourvues avec un total de 12 629 logements, soit près de 95 % du nombre total de ce type de logements au sein de la CAP. La ville centre totalise à elle seule 88% des logements sociaux de la CAP, soit 23,4% du nombre total de logements à Poitiers en 2005. Le parc social reste cependant à développer dans toutes les communes de la communauté d'agglomération, notamment celles concernées par l'application de la loi SRU du 13 décembre 2000 : Buxerolles, Mignaloux-Beauvoir, Migné-Auxances et Saint-Benoît.

#### 2.2.3.4.2 Poitiers

La population de la commune de Poitiers est estimée à 89 000 habitants en 2008. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 20-39 ans qui est passée de 41 % en 1999 à 37 % en 2005. Il est à noter que contrairement à La Rochelle, Niort et Angoulême, le nombre de personnes âgées de plus de 60 ans est en diminution sur Poitiers.

Depuis 1999, le nombre de personnes par ménage à Poitiers a diminué en passant de 1,9 à 1,8. Ainsi, la commune a vu le nombre de ménages augmenter sur la même période (4 697 ménages supplémentaires, soit une augmentation de 11,1 %).

---

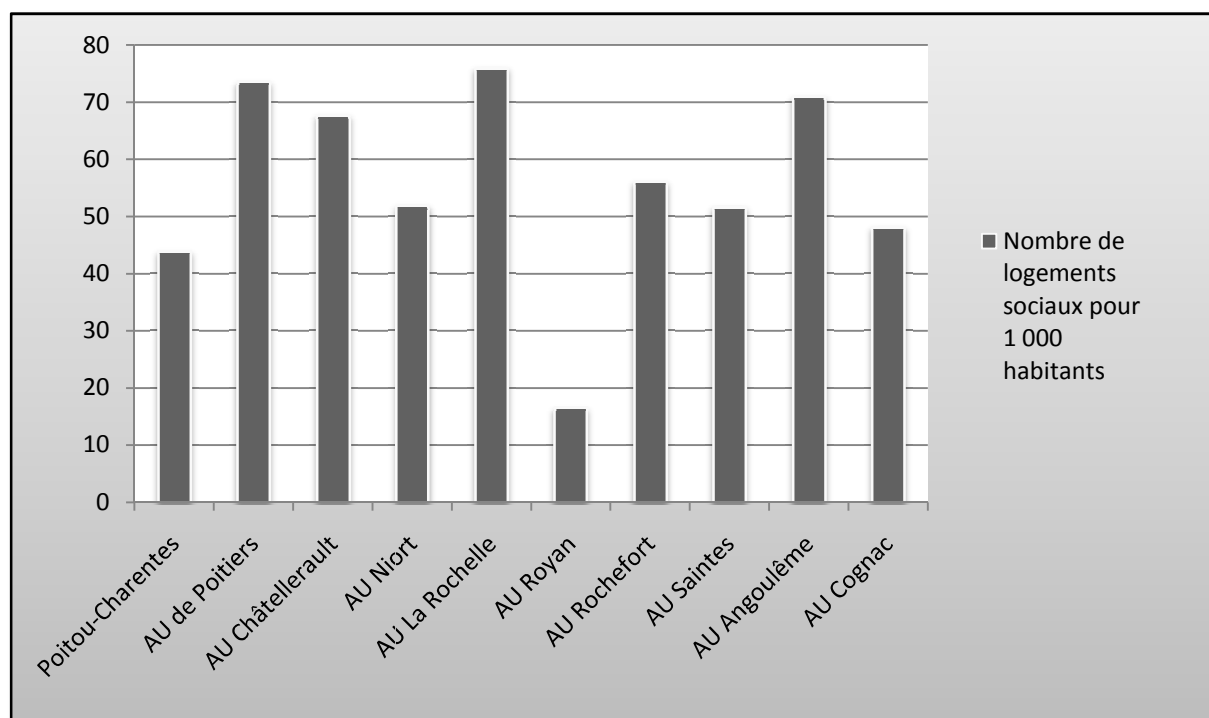
<sup>25</sup> Donnée issue du fichier de permis de construire de la CAP, 2006.

A Poitiers 30 % des habitants sont propriétaires de leur logement. En 2005, le nombre de logements sur la ville de Poitiers était de 50 322, soit une augmentation de 5,2 % par rapport à 1999. La part des logements collectifs est de 70 % contrairement à la moyenne régionale qui est de 20 %.

Le parc de logement social à Poitiers est de 27 %, ce qui représente 11 546 logements sociaux (15,7 % du parc de logement sociaux en Poitou-Charentes).

### 2.2.3.5 Synthèse et disparités entre CA

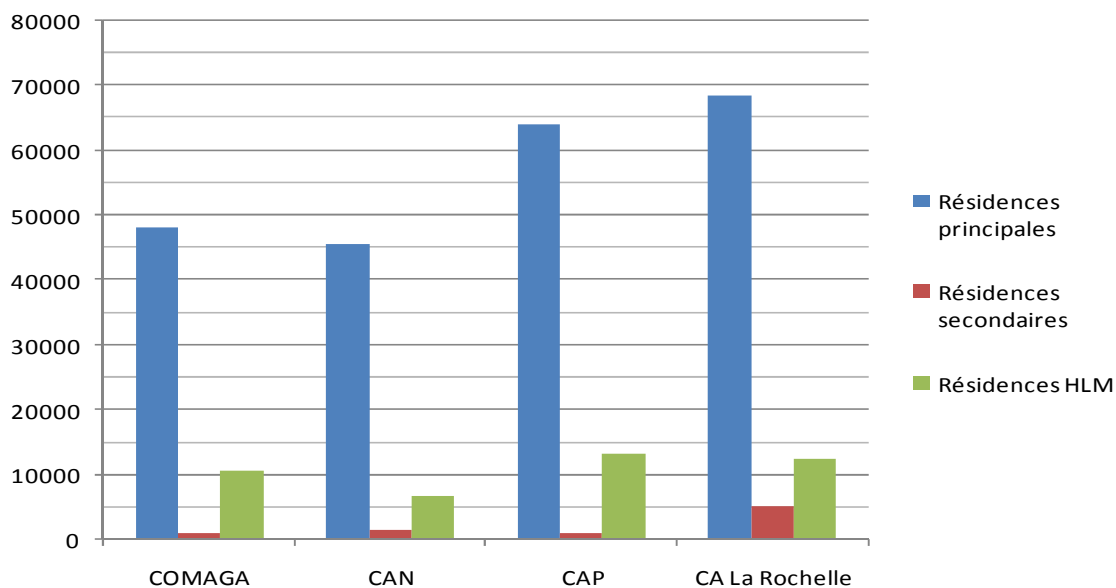
Figure 24 : Nombre de logements sociaux pour 1000 habitant en Poitou-Charentes.



Source : EPLS 2005, Filocom 2003 d'après DGI, ISEE recensement 1999.

Comme il a déjà été évoqué, les zones les mieux pourvues en logements sociaux sont les aires urbaines de La Rochelle, Poitiers, Angoulême et Châtelleraut avec plus de 70 logements sociaux pour 1000 habitants. Ce niveau est bien supérieur au niveau régional qui atteint 43 logements pour 1000 habitants. Les aires urbaines de Rochefort, Niort, Saintes et Cognac se situent plus près de cette moyenne avec des valeurs oscillant entre 47 (Cognac) et 55 (Rochefort) logements sociaux pour 1000 habitants. L'aire urbaine de Royan est en déficit de ce type de logement avec un niveau bien en deçà de la moyenne régionale (17 logements sociaux pour 1000 habitants).

Figure 25 : Nombre de résidences principales, secondaires et HLM en Poitou-Charentes.



Source : Ministère de l'Ecologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, Filocom d'après la DGI, 2005.

Le nombre de résidences principales est plus élevé à la CA de La Rochelle que dans les quatre autres principales communautés d'agglomération du Poitou-Charentes avec près de 67 000 résidences principales. Viennent ensuite la CAP (64 000 RP), la ComAGA (48 000 RP) et la CAN (45 000 RP). Cette situation s'explique par la qualité du cadre de vie qu'apporte la CA de La Rochelle où de nombreux couples de retraités viennent s'installer. La CAP, avec la ville de Poitiers, plus grosse agglomération de la région et pôle d'emploi majeur, possède également un nombre satisfaisant de résidences principales. Concernant le nombre de résidences secondaires, la CA de la Rochelle dépasse largement la CAN (5000 logements contre 2000), la CAP (1000 logements) et la ComAGA (500). Cette situation est normale car La Rochelle est une ville qui attire de nombreux touristes. Enfin, en termes de résidences HLM, la CAP (13 000 résidences) dépasse de peu la CA de La Rochelle (12 000) puis suivent la ComAGA (10 000 résidences) et la CAN (600 résidences).

Figure 26 : Récapitulatif du nombre d'habitant et de logements sociaux en Poitou-Charentes.

Échelle	Nb. d'hab. (les % donnent l'évolution depuis 1999)	Nb. de logements sociaux (les % donnent la part régionale)
CA de Poitiers	149 500	15 373 (20,5 %)
CA de La Rochelle	147 000	12 988 (17,3 %)
ComAGA	103 708	10 901 (14,5 %)
CA de Niort	97 077	6 504 (8,7 %)
Poitiers	89 000 (+ 5,7 %)	11 766 (15,7 %)
La Rochelle	77 800 (+ 1 %)	11 544 (15,4 %)
Angoulême	41 500 (- 4,8 %)	5 515 (7,3%)
Niort	57 900 (+ 1,7 %)	6372 (8,5 %)
Poitou-Charentes	1 722 000	75 051

## 2.3 Etat démographique de la région : vers une anticipation de la demande en logement

### 2.3.1 Généralités : fiche d'identité de la région

Le Poitou-Charentes comptait 1,722 millions de personnes en 2005<sup>26</sup>, soit 2,7% de la population française. Depuis une quinzaine d'année, la population régionale vieillit. Ainsi, le Poitou-Charentes est actuellement l'une des régions françaises où la population est la plus âgée avec le Limousin et la Corse.

Figure 27 : Répartition de la population par tranche d'âge en Poitou-Charentes.

Poitou-Charentes	2005	1999	France	2005	1999
Part des 0-19 ans (%)	22,9	22,7		25,4	25,1
Part des 20-39 ans (%)	23,8	25,7		26,6	28,2
Part des 40-59 ans (%)	28,5	26,3		27,7	26,1
Part des 60 ans ou plus (%)	24,8	25,2		20,3	20,5

Sources : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006.

#### 2.3.1.1 La taille des ménages en diminution

Malgré la diminution du nombre de personnes par ménage entre 1990 et 2005 (2,2 en 2005 contre 2,6 en 1990), les logements s'agrandissent. En effet, les ménages dont les enfants ont quitté le domicile familial continuent pour la plupart d'habiter leurs grands logements. De plus, les familles en âge d'avoir des enfants souhaitent des logements plus grands ce qui a pour conséquence d'augmenter le nombre moyen de pièces par habitation (de 4,1 pièces en 1990 à 4,3 pièces en 2005). 72 % des logements sont de grands logements de 4 pièces ou plus.

Figure 28 : Taille des ménages en Poitou-Charentes.

Poitou-Charentes	2005	1999
Nombre de ménages (en milliers)	750	687
Ménages d'une personne (%)	32,1	29,6
Ménages de deux personnes (%)	36,8	35,2
Ménages de trois ou quatre personnes (%)	26,2	29
Ménages de cinq personnes ou plus (%)	4,9	6,2
Nombre moyen de personnes par ménage	2,2	2,3

Sources : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006

<sup>26</sup> INSEE, Démographie en Poitou-Charentes, 2005.

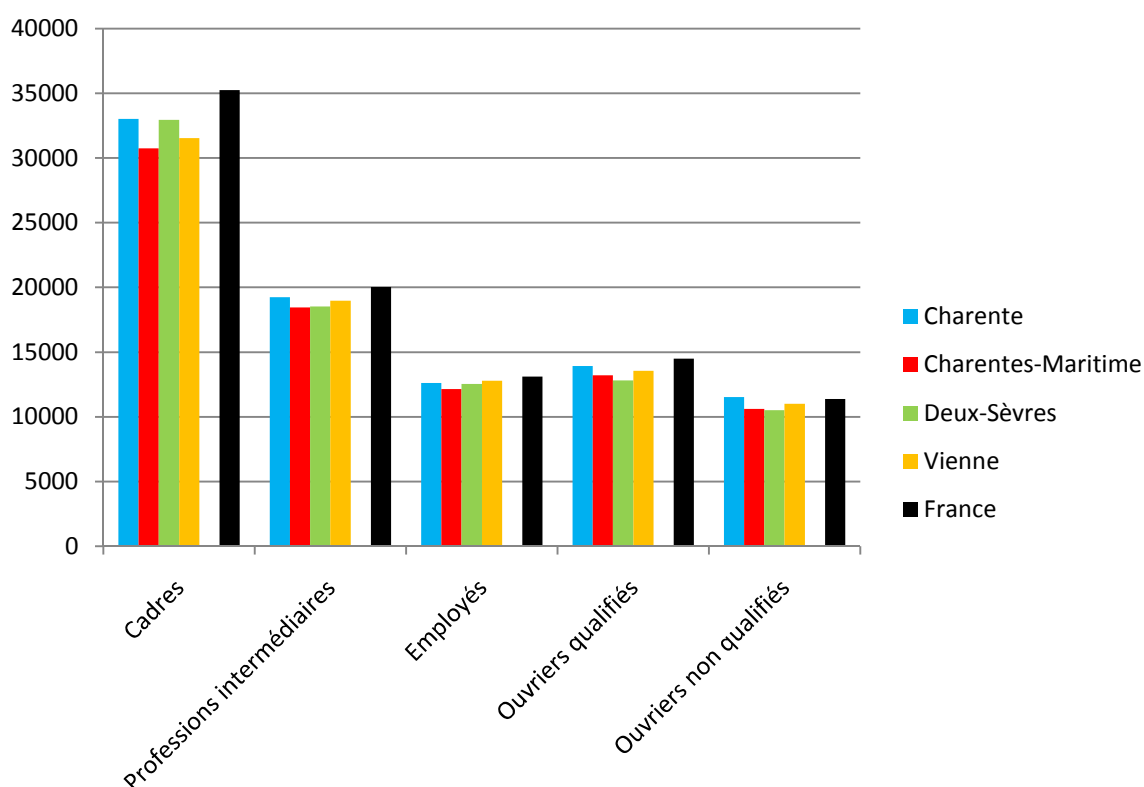
Le même phénomène s'observe au niveau national, où la taille moyenne des logements est passée de 3,8 pièces en 1990 à 3,9 en 1999 puis 4 en 2005. En 1990, les logements de grandes tailles représentaient 35,5 % du parc, en 2005 ils en représentent 42 %. Cette croissance des logements de grandes tailles s'est faite en parallèle de la périurbanisation. Les habitants désireux de devenir propriétaires, recherchant un certain confort ou prévoyant un agrandissement de leur famille ont souvent fait construire loin des centres-villes, là où le foncier est plus disponible. Cette périurbanisation s'accompagne de divers problèmes, comme par exemple l'augmentation du prix du foncier autour des grandes villes, devenant du même coup un investissement lourd pour les bailleurs HLM. Le quartier périphérique de Saint Eloi à Poitiers est un autre exemple des problèmes que pose cette périurbanisation. En effet, l'offre immobilière de ce quartier est essentiellement composée de logements collectifs de type 3 ou 4. Or, pour un quartier excentré comme l'est celui de Saint Eloi, les ménages préfèrent en général emménager dans une maison.

### *2.3.1.2 La situation socio-économique*

#### *2.3.1.2.1 Une population aux faibles revenus*

En Poitou-Charentes, 58,5 % des foyers sont imposés contre 63,4 % en France. Le revenu médian des ménages de la région est de 23 022 euros en 2005 pour une moyenne nationale de 25 136 euros. De plus, l'écart entre les revenus les plus aisés et les moins favorisés est plus important en Poitou-Charentes qu'au niveau national. Le salaire net moyen dans la région est également inférieur à la moyenne nationale (-12,7 %), ce qui se vérifie dans tous les types d'emploi. Cet écart est particulièrement visible pour les cadres (-9,39 %) et les ouvriers qualifiés (-7,89 %). Au sein de la région, c'est en Charente que les salaires nets sont les plus élevés, notamment pour les ouvriers non qualifiés, et en Charente-Maritime qu'ils sont les plus bas. Pour exemple, les salaires des cadres en Charente et dans les Deux-Sèvres sont supérieurs de 2 300 € (+7,31%) nets annuels par rapport à ceux des cadres de Charente-Maritime.

Figure 29 : Revenus moyens nets des ménages en Poitou-Charentes en 2001



Source : Rapport Cresgé p.41, INSEE Poitou-Charentes, TEPC, 2000-2001.

On remarque que les salaires nets dans le département de la Charente-Maritime sont les plus bas de la région, hormis pour les salaires des ouvriers, qualifiés et non qualifiés, qui sont légèrement inférieurs dans les Deux-Sèvres. Le logement AIL visant un marché de logements intermédiaires, entre l'HLM et le privé, il se destine davantage aux catégories sociales telles que les professions intermédiaires, les employés, ou les ouvriers qualifiés. En toute logique, si l'on ne tient compte que des revenus, la solvabilité des ménages potentiellement intéressés par le logement AIL est plus forte dans la Vienne et en Charente ; et plus faible en Charente-Maritime.

Le nombre d'allocataires du RMI en Poitou-Charentes a augmenté ces 20 dernières années, passant de 11 192 en 1989 à 26 250 en 2003 et 29 174 en 2006. Il est ainsi supérieur de 2,6 % au taux national.

Figure 30 : Répartition de la population des ménages en Poitou-Charentes.

Poitou-Charentes	2005	1999
Population des ménages (en milliers)	1665	1604
Actifs (%)	45,9	44,4
Actifs occupés (%)	40,9	38,6
Chômeurs (%)	5,1	5,8
Inactifs (%)	54,1	55,6
Retraités ou pré-retraités (%)	24,8	21,9
Elèves, étudiants, stagiaire non rémunérés (%)	7,2	8,4
Autres inactifs (%)	22	25,3

Sources : Insee, Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006.

#### 2.3.1.2.2 Les zones d'attractivité

L'économie tertiaire régionale se concentre sur les agglomérations principales et est porté notamment par le secteur des assurances, dont les sièges sociaux sont traditionnellement implantés sur Niort, et par le tourisme sur le littoral atlantique. Ce secteur a créé 42 000 emplois salariés entre 1990 et 1999. Le secteur primaire représente encore une part importante de l'emploi régional. La viticulture est le secteur agricole le plus important. Ainsi, le Poitou-Charentes se hisse au deuxième rang des régions productrices de céréales, derrière le bassin parisien. A noter que le secteur conchylicole du bassin de Marennes d'Oléron est le plus important de France. Les secteurs primaires et secondaires ont vu leur nombre d'emplois diminuer ces dernières années. Le secteur secondaire concentre ses principaux pôles sur les quatre principales agglomérations ainsi que sur les communes de Châtelleraut, Cognac, Rochefort, et Cerizay.

Le secteur touristique est actif dans plusieurs domaines et sur plusieurs pôles. A Saujon, Saintes, et Poitiers, le tourisme est principalement culturel avec la visite de nombreux monuments et églises. A cheval sur la Charente-Maritime, Les Deux-Sèvres et la Vendée, le marais poitevin diversifie l'offre vers un tourisme de nature. Le tourisme littoral profite de la présence de trois îles renommées : Aix, Oléron et Ré, ainsi que du cadre de la ville de La Rochelle. Enfin, site touristique incontournable de la région, le Futuroscope concentre un nombre important d'emplois en proche périphérie de Poitiers. Toutefois, les dispositifs AIL ne sont valables que si les logements sont loués à titre d'habitation principale, par conséquent, le secteur touristique n'influe pas directement sur la production de logements AIL. Néanmoins, il faut tenir compte des impacts de la construction d'habitations secondaires et de tourisme sur les prix du foncier et la consommation foncière.

L'anticipation de l'évolution de l'emploi en région Poitou-Charentes a du prendre en compte trois facteurs. En effet, la création de l'université de La Rochelle a attiré un nombre conséquent d'étudiants qui ont dû être logés sur place. L'implantation du pôle image d'Angoulême a également

dû être prise en considération. Enfin, l'extension des activités de plasturgie automobile du site HEULIEZ à Cerizay a créé 1000 emplois en 2003.

### **2.3.2 Les besoins à l'horizon 2030**

Si les tendances récentes se poursuivent, la région Poitou-Charentes pourrait compter 908 000 ménages en 2030, contre 750 000 en 2005. Le nombre de ménages progressera deux fois plus rapidement que la population (0,4 % par an), contre 6 300 à 6 800 ménages de plus par an entre 2005 et 2030 soit 0,8 % d'augmentation annuelle. Les raisons en sont le départ du domicile familial des enfants des dernières générations du baby-boom, les unions plus fragiles et un nombre en constante augmentation de personnes âgées. Le nombre de ménages composés d'une seule personne, souvent âgée, va augmenter fortement dans les années à venir.

De plus, le Poitou-Charentes dispose d'une offre de logements sociaux en deçà de la moyenne nationale. Ce constat, combiné à l'augmentation des ménages, pourrait suggérer un déficit de logements sociaux encore plus grand dans les années à venir.

### 3 La commande

Afin de comprendre les phénomènes cités ci-dessus et suite aux questionnements de l'Etat sur les impacts de la production de logements AIL, la DRE Poitou-Charentes a souhaité réaliser une étude régionale. Celle-ci vise dans un premier temps à quantifier et à localiser la production de logements bénéficiant d'AIL. Il s'agit de la phase 1 de l'étude.

La phase 2, consiste à évaluer les impacts de cette production sur le marché du logement en Poitou-Charentes.

#### 3.1 Phase 1 : La quantification et la localisation des logements bénéficiaires d'AIL

L'étude commandée par le Service Habitat Logement Construction de la DRE Poitou-Charentes consistait à mesurer l'impact des dispositifs d'Aide à l'Investissement Locatif sur le marché du logement à l'échelle régionale.

Pour répondre à cette problématique, le bureau d'études INVENTAIRES a été commandité en 2007 afin d'évaluer la production de logements dans le cadre des dispositifs de défiscalisation.

##### 3.1.1 La méthodologie adoptée

Dans un premier temps, les prestataires ont tenté de répertorier les logements bénéficiant des Aides à l'Investissement Locatif.

Ainsi, en travaillant à partir de la base de données SITADEL<sup>27</sup>, le bureau d'études INVENTAIRES a pu identifier une partie de ces logements. Cependant, seulement 24 % des opérations étaient renseignées à propos des AIL. Il était donc nécessaire de procéder à une seconde recherche, dans le but d'obtenir plus de résultats mais aussi pour localiser et identifier les logements bénéficiant d'AIL.

Une première solution aurait été de consulter les établissements financiers et de les interroger sur les prêts à la construction neuve accordés, en dissociant accession et investissement locatif. Cependant, il n'existe actuellement aucun recensement sur l'accord de ce type de prêt.

En second lieu, La DGI<sup>28</sup> a été sollicitée pour connaître les bénéficiaires d'une Aide à l'Investissement Locatif. En effet, la DGUHC<sup>29</sup> et la DGI avaient convenu ensemble, de faire apparaître les dispositifs de défiscalisation sur les feuilles de déclaration des impôts. Malheureusement, au niveau local, les DGI n'ont pas recensé l'information dans une base de données commune.

---

<sup>27</sup> SITADEL : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux. Base de données sur le suivi de l'ensemble des opérations faisant l'objet d'un permis de construire.

<sup>28</sup> DGI : Direction Générale des Impôts

<sup>29</sup> DGUHC : Direction Générale de l'Urbanisme, de l'habitat et de la Construction

INVENTAIRES s'est alors tourné vers un processus d'enquêtes courriers auprès des promoteurs constructeurs. Ces derniers s'avèrent en effet être des acteurs pertinents pour obtenir les informations souhaitées sur les logements bénéficiant d'AIL. De plus, cette méthode a permis de développer un réseau de partenaires et de contacts. Cette base de données informatique fut un outil efficace pour la seconde phase de l'étude.

Il s'agissait ensuite de sélectionner les promoteurs à enquêter. D'après la base de données SITADEL la production AIL (pour les opérations renseignées) concerne principalement les logements de type collectif<sup>30</sup> et individuel groupé<sup>31</sup>. La sélection s'est portée sur les promoteurs ayant réalisé des opérations de 5 logements et plus dont la demande de permis de construire a été déposée entre 2000 et 2006, pour limiter l'échantillon de travail.

Ainsi ces opérations bénéficiant d'AIL ne concernent que les dispositifs BESSON, BORLOO et DE ROBIEN.

### 3.1.2 Les résultats

Le taux de réponse aux enquêtes courriers, apparaît faible (26,3 %). Cependant, il porte sur un nombre de logements significatif (32,4 % des logements sélectionnés).

Parmi les promoteurs ayant répondu nous observons que :

- 82 % des logements enquêtés étaient déclarés bénéficiaires d'AIL (ce qui confirme la sélection initiale des opérations de 5 logements et plus) ;
- Le dispositif De Robien est très largement représenté (72 %) ;
- 2/3 des logements étaient de type collectif contre 1/3 d'individuel.

D'autre part, il est à noter que les promoteurs ayant construit plus de 50 logements sont majoritairement exogènes à la région.

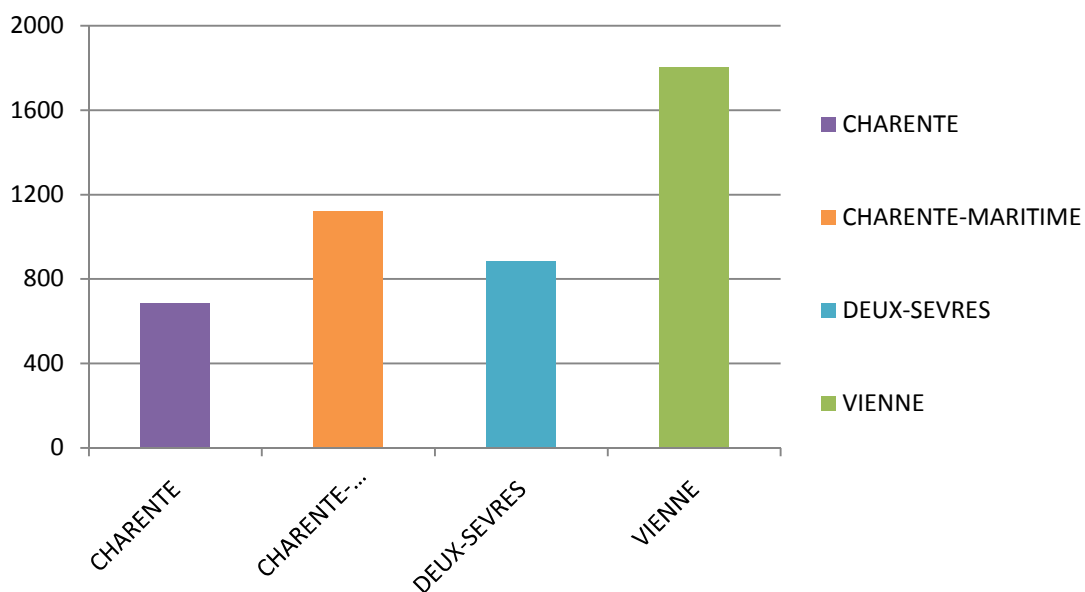
Concernant la localisation des opérations, il s'avère que les logements bénéficiant d'AIL sont plus nombreux en Charente-Maritime et dans la Vienne.

---

<sup>30</sup> Logement collectif : Bâtiment qui comprend au moins deux logements. Certains bâtiments comportent plusieurs cages d'escalier. Au recensement, par convention, chaque cage détermine un immeuble. Dans l'enquête Logement, l'immeuble correspond à l'ensemble du bâtiment.

<sup>31</sup> Logements individuels groupés : On entend par logements individuels groupés, la construction de plus d'un logement individuel sur un même et unique terrain et ne faisant l'objet que d'un seul permis de construire.

Figure 31 : Part de logements AIL sondés en phase 1.



Source : Réalisation personnelle à partir des résultats du bureau d'études INVENTAIRES réalisée en phase 1.

Enfin, cette enquête a permis d'établir une base de données regroupant 682 opérations et 16 924 logements. Celle-ci renseigne pour chaque opération : sa localisation, son type (individuel, collectif, individuel groupé), l'année du dépôt du permis de construire, le nombre de logements, la part de logements bénéficiant d'AIL ainsi que le type d'AIL, le promoteur-constructeur et le maître d'ouvrage de l'opération.

### 3.1.3 Point de vue critique

Nous pouvons cependant émettre une réserve quant à la méthode retenue par le bureau d'études INVENTAIRES. En effet, l'utilisation d'un procédé d'enquête directe auprès des promoteurs (enquêtes courriers) limite les chances de réponse. De plus, un nombre important de courriers est revenu à l'expéditeur, il est à supposer qu'il n'y a pas eu de vérification préalable sur les adresses des destinataires.

## 3.2 Phase 2 : l'évaluation des dispositifs ail sur le marché du logement en Poitou-Charentes

Suite à l'évaluation de la production de logements AIL (quantification et localisation) par le bureau d'études INVENTAIRES, la Direction Régionale de l'Équipement Poitou-Charentes a souhaité poursuivre l'étude au travers d'une deuxième phase.

L'objectif de celle-ci consistait à conforter les résultats de la phase 1 puis, à mesurer l'impact des dispositifs d'Aide à l'Investissement Locatif sur le marché du logement en Poitou-Charentes.

Il s'agit là d'une étude qui s'avère plus spécifique pour déterminer les forces et les faiblesses des dispositifs AIL, ainsi que les difficultés que rencontrent les acteurs du marché du logement. L'évaluation de ces impacts apparaît comme essentielle. Elle permet entre autre d'apprécier l'adéquation entre l'offre et la demande de logements sur le territoire Picto-Charentais.

### 3.2.1 Le cahier des charges

Extrait du cahier des charges redéfini :

- « Réaliser un document de vulgarisation et de communication portant sur les dispositifs AIL, sur les objectifs de l'étude et sur les résultats obtenus en phase 1 ;
- Formaliser un processus d'enquête auprès des promoteurs-constructeurs ;
- Analyser l'impact des dispositifs AIL sur le marché du logement en Poitou-Charentes ;
- Réaliser une cartographie pertinente dans le but de visualiser au mieux la production AIL et ses impacts sur la région Poitou-Charentes ;
- Etablir un planning prévisionnel de la phase 2 ;
- Préparer les deux réunions pour le Comité de Pilotage (une préalablement à la phase enquête pour la validation de la démarche et une autre, suite aux enquêtes pour la présentation des résultats) ;
- Rédiger un rapport d'étude. »

Un premier cahier des charges a été défini préalablement par les commanditaires. Cependant, dès la première semaine de stage, suite à l'élaboration d'un planning prévisionnel, celui-ci a été redéfini, conjointement avec le service SHLC de la DRE Poitou-Charentes et M. AMIOT. En effet, après avoir estimé les délais de chaque phase de notre stage, il s'est avéré que le temps imparti était insuffisant pour rendre compte des résultats attendus. Nous avons alors redéfini les missions essentielles de l'étude.

De plus, certaines missions ont été définies comme optionnelles :

- proposer un dispositif (réglementaire, économique et de gestion) permettant le cas échéant aux bailleurs HLM d'intégrer dans leur patrimoine les éventuelles opérations en difficulté ;
- construire un observatoire des logements produits dans le cadre du dispositif De Robien en particulier.

### 3.2.2 Redéfinition de la problématique

La première étape a consisté à redéfinir la problématique sous la forme d'objectifs précis définis dans le tableau ci-après.

Figure 32 : Tableau de correspondance des objectifs et de la démarche adoptée en phase 2.

Objectifs	Démarche
<b>Localisation des opérations AIL et De Robien</b>	
<b>&gt;&gt;Localiser les opérations et interpréter les phénomènes de construction massive dans les zones de questionnement</b>	Enquêter sur les opérations AIL répertoriées dans la base de données du bureau d'études INVENTAIRES et identifier celles issues du dispositif De Robien. Localiser ces opérations sur deux cartes distinctes.
<b>Identifier le profil des opérations AIL</b>	
<b>&gt;&gt;Evaluer la consommation foncière des logements AIL</b>	Identifier la consommation foncière moyenne des opérations. Comparer celle-ci en fonction de la localisation des opérations.
<b>&gt;&gt;Identifier la taille moyenne des opérations AIL</b>	Identifier le nombre de logements par opération. Comparer les résultats avec des opérations du parc HLM, du parc privé et en fonction de leur localisation.
<b>&gt;&gt;Identifier la typologie et les types des opérations AIL</b>	Identifier la typologie des logements (individuel, collectif ou individuel groupé), ainsi que la répartition des types par opération (T1, T2, T3, T4 et T5).
<b>Connaître le profil des acquéreurs et locataires dans le bu d'évaluer la demande en logements</b>	
<b>&gt;&gt; Définir le profil des acquéreurs de logement AIL</b>	Identifier la CSP <sup>32</sup> , l'âge moyen, l'origine géographique et les revenus moyens des acquéreurs et comparer les résultats à ceux du rapport national.
<b>&gt;&gt; Définir le profil des locataires</b>	Identifier la CSP, l'âge et les revenus moyens des locataires de logements AIL et apprécier si ces derniers peuvent prétendre à du logement social.
<b>Evaluer les éventuels impacts des logements AIL sur le marché local</b>	
<b>&gt;&gt;Positionner les prix de vente des logements AIL par rapport au marché local</b>	Connaître les prix et conditions de vente des logements AIL et comparer les résultats aux prix

<sup>32</sup> CSP : Classe Socio Professionnelle

	du marché local, et en fonction de la localisation géographique des opérations.
<b>&gt;&gt;Positionner les montants des loyers des logements AIL par rapport au marché local</b>	Evaluer l'évolution des prix du loyer des logements privés à l'aide de l'indice de référence des loyers <sup>33</sup> et suite à l'enquête auprès des promoteurs et des agences immobilières pour les logements AIL. Dans le cas où l'on constate une évolution différente, comparaison de l'évolution des prix du loyer des logements AIL avec la production. Comparer des résultats avec les loyers pratiqués par les bailleurs sociaux et avec les plafonds autorisés.
<b>Objectifs</b>	<b>Démarche</b>
<b>&gt;&gt;Evaluer la vacance dans les logements AIL</b>	Connaitre les taux de vacance et les délais moyens de mise en location des logements AIL et identifier les « zones en saturation <sup>34</sup> ».
<b>Evaluer la logique des promoteurs</b>	
<b>&gt;&gt; Evaluer des critères d'implantation des opérations</b>	Evaluer les stratégies d'implantation des opérations des promoteurs, et comparer les profils des opérations ainsi que les prix de vente selon la localisation géographique.
<b>&gt;&gt; Identifier les méthodes de commercialisation des opérations AIL et identifier s'il existe des difficultés pour la vente des logements</b>	Identifier les moyens de vente et/ou de mise en location des logements AIL. Comparer les logiques et les prix de vente pratiqué entre les promoteurs et selon la localisation des opérations.

<sup>33</sup> Indice de référence des loyers : Indice de référence de l'INSEE

<sup>34</sup> Zones en saturation : zone où les investisseurs des logements AIL rencontrent des difficultés pour la mise en location de leur bien.

## 4 La démarche

### 4.1 Le planning prévisionnel

La première étape de la démarche fut d'établir un planning prévisionnel. L'étude se divise en trois grandes phases.

La première phase correspond à la définition de notre démarche de travail. Une réunion avec le comité de pilotage à mi parcours a permis de valider notre méthodologie.

La seconde phase consiste à enquêter auprès des promoteurs et des agences immobilières (envois des courriers, entretiens téléphoniques, enquêtes de terrain...).

Enfin, la troisième et dernière partie du stage consiste au dépouillement et à l'analyse des données recueillies en phase d'enquête.

Le planning est un outil indispensable pour définir, dès le départ, le phasage de la démarche, ainsi que pour évaluer le temps imparti à chacune des phases. Mais il s'agit également de pouvoir évaluer notre avancement tout au long du stage. Ainsi, à mi-parcours, suite à la première réunion avec le comité de pilotage et après validation de notre méthodologie, une redéfinition du planning a été nécessaire afin de recadrer le déroulement de la phase d'enquête.

Figure 33 : Extrait du planning redéfini pour la phase enquête.

PLANNING DE STAGE	MAI										JUN									
	Semaine 21					Semaine 22					Semaine 23					Semaine 24				
	19	20	21	22	23	26	27	28	29	30	2	3	4	5	6	9	10	11	12	13
<b>Méthodologie</b>																				
Etablissement du questionnaire des agences immobilières																				
Grille de dépouillement																				
<b>Phase enquêtes promoteurs</b>																				
Envoi courriers promoteurs																				
Entretiens téléphoniques promoteurs																				
Prise de RDV promoteurs par téléphone																				
Enquêtes de terrain promoteurs																				
<b>Phase enquêtes agences immobilières</b>																				
Envoi courriers agences immobilières																				
Entretiens téléphoniques agences immobilières																				
Prise de RDV agences immobilières par téléphone																				
Enquêtes de terrain agences immobilières																				
<b>Phase analyse</b>																				
Dépouillement des données																				
<b>Phase finale</b>																				
Rapport																				

Source : réalisation personnelle.

## 4.2 Phase méthodologique

### 4.2.1 Réalisation d'un document de vulgarisation

En premier lieu un document de vulgarisation a été réalisé, sous la forme d'un « 4 pages ». Ce travail préalable répondait à plusieurs objectifs :

- Etablir une synthèse des différents dispositifs AIL existants et des travaux et résultats de la phase 1 avant d'entamer la phase d'enquête.
- Créer un outil d'information à joindre ultérieurement aux courriers des promoteurs et des agences immobilières afin de leur expliquer le cadre de l'étude ainsi que notre démarche.

### 4.2.2 Méthode de sélection de l'échantillon des promoteurs à enquêter

A partir de la base de données du bureau d'études d'INVENTAIRES, il a fallu sélectionner les opérations et les promoteurs les plus pertinents pour la phase d'enquête.

Afin d'obtenir un échantillon d'opérations le plus représentatif du marché, une sélection transversale des promoteurs a été effectuée, en termes d'opérations et de logements d'une part et en termes d'espaces d'autre part.

#### 4.2.2.1 Sélection des promoteurs en termes d'opérations et de logements

Dans un premier temps, les promoteurs les plus présents sur le marché en Poitou-Charentes ont été sélectionnés. Ceux ayant construit un minimum de 5 opérations ont été retenus, soit un échantillon de 19 promoteurs-constructeurs avec un nombre d'opérations allant de 5 à 26 par promoteur. Cette sélection représentait 24,8 % du parc d'opérations sondées<sup>35</sup>.

#### **Qu'est-ce qu'une zone de questionnement ?**

Commune où le ratio de logements pour 1000 habitants est estimé surreprésentée (inférieure ou égale à 200 logements pour 1000 habitants). Ce seuil a été retenu suite à

Puis une seconde sélection des promoteurs les plus importants a été opérée. Seuls les promoteurs ayant construit 120 logements et plus, soit un échantillon de 25 promoteurs avec un nombre de logements allant de 120 à 260. Ceci représente 41,2 % du parc de logements sondés<sup>36</sup>.

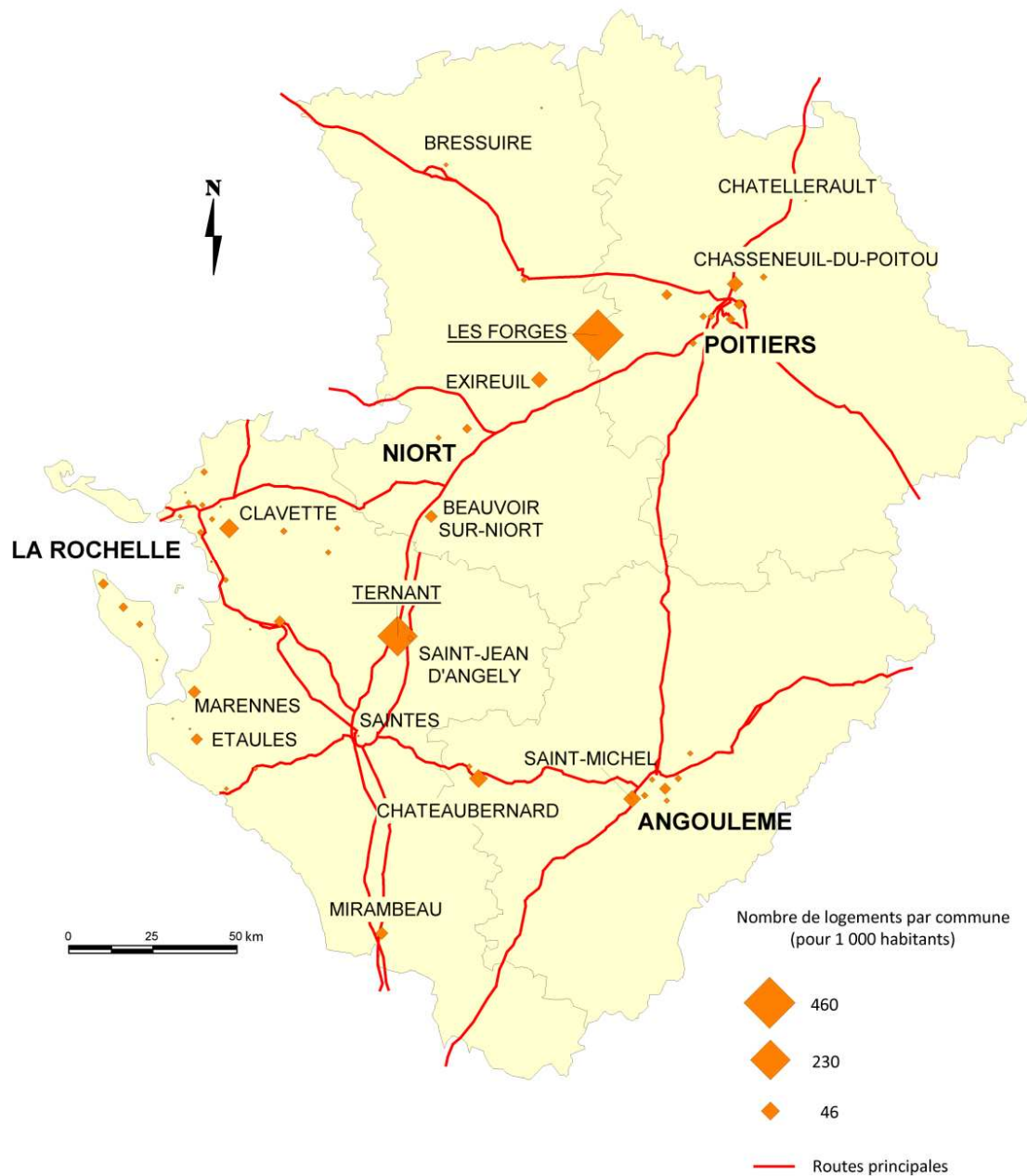
<sup>35</sup> Parc d'opérations sondées : Opérations recensées en phase 1 dans la base de données du bureau d'études INVENTAIRES.

<sup>36</sup> Parc de logements sondés : Logements recensés en phase 1 dans la base de données du bureau d'études INVENTAIRES.

Enfin ces deux sélections ont été croisées, en supprimant les doublons pour obtenir une liste unique de 33 promoteurs à enquêter. Ce nouvel échantillon représentait 201 opérations à enquêter, ce qui correspond à 29,3 % du parc d'opérations sondées et 6 546 logements, soit 44,5 % du parc de logements sondés.

Figure 34 : Localisation des zones de questionnement.

### Répartition des logements par communes des promoteurs sélectionnés Poitou-Charentes entre 2000 et 2006



Source : DRE Poitou-Charentes - SITADEL - Route120® - © IGN Paris, GéoFla®, 2007.  
Réalisation cartographique : BERNARD Angélique, DA-SHLC, Mai 2008.

#### **4.2.2.2 Sélection des promoteurs en termes d'espaces**

Un des objets de l'étude a été de déterminer les zones de questionnement. Afin de les localiser, nous avons défini un indice : le nombre de logements construits (entre 2000 et 2006) par commune pour 1000 habitants. La visualisation de la cartographie associée a permis de visualiser deux zones de questionnement importantes : Les Forges et Ternant, ainsi que de conforter la sélection des promoteurs. De plus, elle apporte certains éléments de réponse concernant la localisation de quelques communes sujettes à interrogations comme Marennes ou Etaules (situées près du littoral, donc avec une forte attractivité) ou Chateaubernard (proche d'un axe routier important bénéficiant d'un accès direct vers Angoulême et Saintes).

#### **4.2.3 Localisation des opérations déjà sélectionnées**

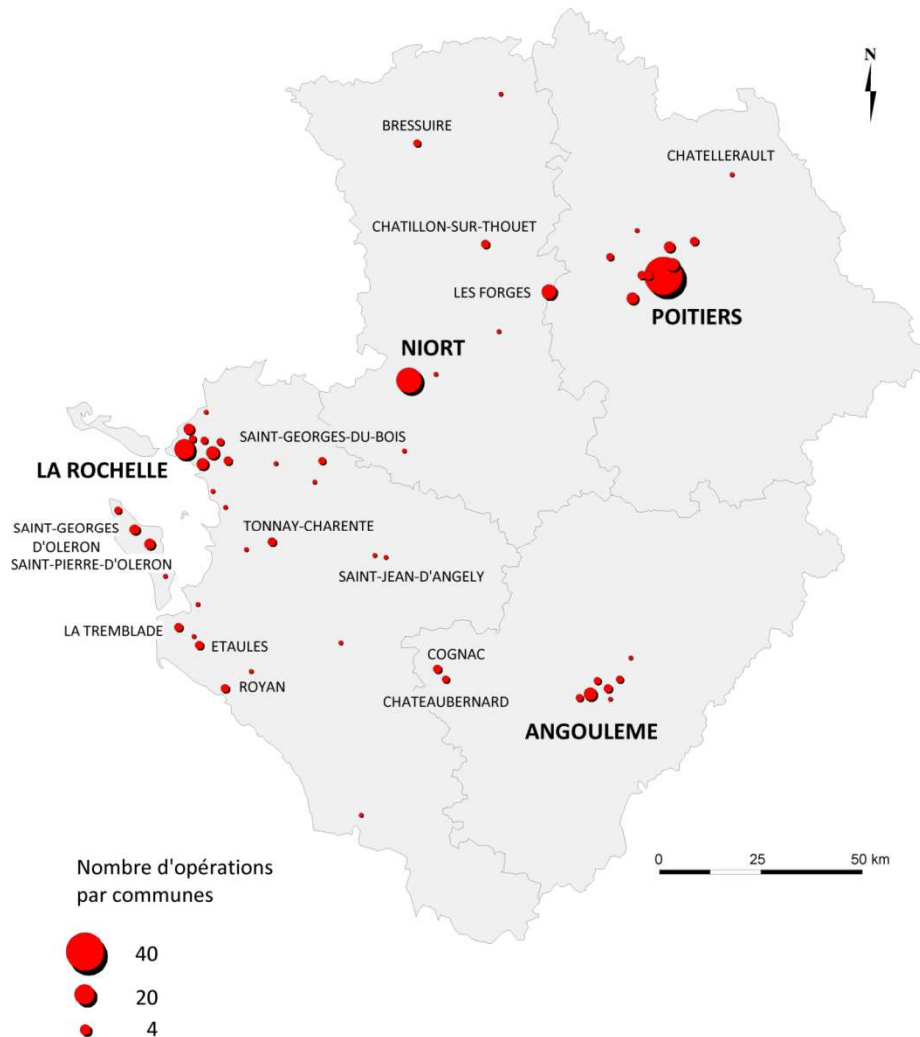
Afin de couvrir un panel d'espaces varié et représentatif du territoire, nous avons localisé sur une carte les opérations retenues lors de la première sélection. Ainsi les opérations enquêtées couvrent les quatre principales Communautés d'Agglomération (Angoulême, Poitiers, Niort et la Rochelle). Un maillage de communes situées sur le reste du territoire Picto-Charentais est également représenté, le but étant de couvrir un maximum de logements et d'opérations au sein d'espaces les plus disparates possible :

- Les espaces à forte concentration urbaine ;
- Les zones périurbaines ;
- La proximité du littoral ;
- Les zones de questionnement (1 opération à Ternant et 8 aux Forges) ;
- La proximité des axes de communication.

Certaines communes où se localisent les opérations sélectionnées, peuvent recouper plusieurs de ces caractéristiques.

Figure 35 : Répartition géographique des logements sondés en phase 1.

Localisation des opérations sélectionnées pour enquête en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006



Source : DRE Poitou-Charentes - SITADEL - Géofla® - © IGN Paris, 2007.  
Réalisation cartographique : BERNARD Angélique, DA-SHLC, 2007.

#### 4.2.4 Méthode de sélection de l'échantillon d'opérations à enquêter

Suite à la sélection des promoteurs à enquêter, 201 opérations ont été recensées pour enquête, c'est-à-dire 201 questionnaires à renseigner. Toutefois, certains promoteurs se retrouvaient à être interrogés sur un grand nombre d'opérations (exemple : 26 pour AKERYS). Aussi, dans le but d'optimiser les chances de réponses, une nouvelle sélection a été effectuée sur les opérations des promoteurs retenus.

Le but de cette seconde sélection était de réduire le nombre d'enquêtes et donc d'opérations, tout en gardant une part significative de logements à enquêter, soit un seuil minimum de 38 % du parc de logements sondés en phase 1. Pour obtenir ce pourcentage minimum, il fallait sélectionner au moins 80 % des logements par promoteur retenu.

Il s'agit là du premier critère de sélection, suite auquel l'échantillon d'opérations à enquêter atteignait 38,8 % du parc de logements sondés en phase 1, avec 135 questionnaires.

Cependant, certains promoteurs se retrouvaient toujours avec un nombre important d'opérations enquêtés. Le second critère a permis d'instaurer un nombre maximal (10) et minimal d'enquêtes (3) afin de réduire la durée des entretiens. Le nombre de questionnaires est alors passé à 130, soit 37,3 % du parc de logements sondés en phase 1.

Enfin les logements renseignés AIL d'après la base de données INVENTAIRES ont été sélectionnés. Suite à ce troisième critère, 139 questionnaires ont été recensés, soit 38,4 % du parc de logements sondés en phase 1.

Malgré toutes ces sélections, certaines opérations devaient être traitées au cas par cas afin d'optimiser au maximum le nombre d'enquêtes. Ainsi 4 promoteurs se sont vus attribuer des critères supplémentaires, pour avoir conduit des opérations similaires dans les mêmes villes, ou pour avoir construit des opérations importantes qui n'auraient pas été sélectionnées suite aux 3 critères précédents.

Après optimisation, l'échantillon final d'opérations à enquêter représente 131 questionnaires et couvre 38,7 % du parc de logements sondés en phase 1.

#### 4.2.5 Rééquilibrage de l'échantillon à enquêter

Suite à la sélection des opérations à enquêter, il est cependant apparu un déséquilibre du poids relatif du nombre de logements enquêtés entre les 4 Communautés d'Agglomération par rapport à leurs populations respectives. On observe notamment une surreprésentation de la ville de Poitiers et de la Communauté d'Agglomération de Poitiers (CAP) ainsi qu'une sous représentation de La Rochelle et de sa Communauté d'Agglomération en nombre de logements enquêtés, comme indiqué dans le tableau suivant :

Figure 36 : Nombre d'opérations et de logements enquêtés par ville centre et Communauté d'Agglomération.

Communauté d'agglomération	Nb de lgts enquêtés	Nb d'OP enquêtées	Ville centre	Nb de lgts enquêtés	Nb d'OP enquêtées
<b>COMAGA</b>	1039	14	<b>Angoulême</b>	468	6
<b>CAP</b>	2212	48	<b>Poitiers</b>	1749	40
<b>CAN</b>	738	21	<b>Niort</b>	577	19
<b>CA de La Rochelle</b>	721	28	<b>La Rochelle</b>	407	13

Source : Réalisation personnelle à partir de l'échantillon sélectionné pour l'étude

On constate que si la COMAGA rassemble un nombre suffisant de logements enquêtés par rapport à son poids démographique, le nombre d'opérations enquêtées reste faible. Nous avons donc sélectionné un promoteur supplémentaire ayant réalisé deux opérations sur Angoulême (16), et totalisant 54 logements dont 90 % d'AIL.

Inversement, si sur l'agglomération de La Rochelle, le nombre d'opérations enquêtées est tout à fait satisfaisant, le nombre de logements est très en deçà de celui des autres agglomérations ; et ne reflète pas le poids démographique de la Communauté d'Agglomération.

Deux nouveaux promoteurs ont été sélectionnés pour avoir réalisé, à eux deux, quatre opérations sur les communes de La Rochelle (17) et d'Aytré (17) et totalisant 268 logements.

Enfin, le promoteur, *SCI Le grand large*, retenu en première sélection a été finalement exclu car il était impossible d'obtenir ses coordonnées. De plus s'il avait été maintenu, il n'aurait été interrogé que sur deux opérations ne représentant que 13 logements au total.

Figure 37 : Tableau récapitulatif des logements et opérations enquêtés suite au rééquilibrage.

Communauté d'agglomération	Nb de lgts enquêtés	Nb d'OP enquêtées	Ville centre	Nb de lgts enquêtés	Nb d'OP enquêtées
<b>COMAGA</b>	<b>1093</b>	<b>16</b>	<b>Angoulême</b>	<b>522</b>	<b>8</b>
<b>CAP</b>	2212	48	<b>Poitiers</b>	1749	40
<b>CAN</b>	738	21	<b>Niort</b>	577	19
<b>CA de La Rochelle</b>	<b>989</b>	<b>32</b>	<b>La Rochelle</b>	<b>592</b>	<b>15</b>

Source : Réalisation personnelle à partir de l'échantillon sélectionné pour l'étude

Figure 38 : Récapitulatif de la sélection des promoteurs et opérations retenus pour enquête.

Critères de sélection	Nombre d'enquêtes	Part de logements sondés <sup>2</sup>
Opérations des 33 promoteurs sélectionnés	202	46,2%
Tri par nombre de logements produits	135	38,8%
3 enquêtes minimum et 10 maximum par promoteur	130	37,3%
Sélection des opérations présentant au moins un logement AIL	139	38,4%
Optimisation au cas par cas pour 4 promoteurs	131	38,7%

Sources : Données issues de la phase 2.

#### 4.2.6 Méthode de sélection des agences immobilières à enquêter

Suite à la première réunion avec le Comité de Pilotage et dans le but d'élargir le champ d'étude et d'obtenir plus d'informations sur la gestion locative, il a été décidé d'enquêter auprès d'agences immobilières en complément des enquêtes auprès des promoteurs-constructeurs. Dans le but de respecter les délais prévus dans le planning prévisionnel pour la phase d'enquête, deux agences immobilières ont été sélectionnées par département, en retenant les plus influentes sur le marché local (source : Brigitte Boisgard de la CAP, Monique Le Guennec de la DDE 79, Alain Cécilion de l'URCIL et Brigitte Horseau de la DDE 17).

#### 4.2.7 Définition d'un processus d'enquête

Compte tenu du report de la première réunion avec le Comité de Pilotage, la phase enquête a été décalée d'une semaine et le temps initialement prévu pour la phase analyse (4 semaines) a été réduit (3 semaines). Deux processus d'enquête ont été définis :

- des enquêtes de terrain ;
- des entretiens téléphoniques.

Cela permettait d'élargir notre champ d'investigation tout en optimisant les déplacements nécessaires.

Le premier contact avec les promoteurs et les agences immobilières se formalisa par l'envoi d'un courrier contenant une lettre officielle de présentation, le « 4 pages » et un exemplaire du questionnaire d'enquête. Ce premier courrier permettait d'une part, de les informer du cadre de l'étude et de notre démarche, mais également de rendre la requête crédible auprès de ces derniers (courrier officiel de la DRE).

D'autre part, en joignant le questionnaire d'enquête aux courriers, les promoteurs et agences immobilières pouvaient préparer les données nécessaires au renseignement du questionnaire. Cependant nous avons pu constater par la suite que peu de promoteurs et agences préparaient les données au préalable. Il est apparu que la majorité des sondés ne lisaient pas les documents joints au premier courrier et attendait le premier contact avant de prendre connaissance du cadre l'étude.

C'est pourquoi un second contact téléphonique a permis de s'assurer de la bonne réception des courriers, d'informer les sondés sur l'objet de notre requête lorsque ceux-ci n'en avaient pas encore pris connaissance ainsi que pour convenir d'une date d'entretien.

## **4.2.8 Déroulement de la phase enquête**

### **4.2.8.1 Enquête de terrain**

Les promoteurs sélectionnés ont été regroupés par ville (9 villes retenues pour enquêtes de terrain). Pour chaque ville, ils ont été classés par ordre décroissant de logements produits, et les promoteurs ayant produit le plus grand nombre de logements ont été contactés en premier lieu afin de convenir d'une ou plusieurs dates de rendez-vous.

Les autres promoteurs ont ensuite été contactés à leur tour, et les dates retenues avec le 1<sup>er</sup> promoteur leur ont été proposées afin de limiter le nombre de déplacements. Dans ce but, un tableau des déplacements par ville et un calendrier des enquêtes de terrain ont été réalisés.

Suite au second contact téléphonique nous avons pu convenir d'une enquête de terrain avec six promoteurs sur les 16 initialement prévus.

### **4.2.8.2 Entretiens téléphoniques**

Nous avons également contacté des promoteurs pour fixer une date d'entretien téléphonique. De la même manière que pour les enquêtes de terrain nous avons établis un calendrier des entretiens. Cependant, compte tenu de l'indisponibilité des promoteurs interrogés par téléphone, ces derniers ont le plus souvent préféré répondre à l'enquête par courrier, fax ou courriel. Ainsi seuls trois promoteurs sur les 17 retenus au départ ont répondu par téléphone. Ce sont au total 19 promoteurs qui ont répondu à l'enquête sur les 32 initialement prévus.

Pour les agences immobilières, sur les 17 agences sollicitées 5 ont répondu au questionnaire dont trois lors d'une enquête de terrain, et deux par courrier.

### **4.2.8.3 Elaboration d'une grille d'analyse**

Avant de commencer la mise en place d'un questionnaire d'enquête, une grille d'analyse initialement élaborée par le bureau d'études INVENTAIRES en phase 1, a été retravaillé parallèlement à la redéfinition de la problématique sous la forme d'objectifs.

Dans le but de limiter la taille des questionnaires seules les questions essentielles ont été retenues. Les questions ont été ensuite hiérarchisées et parfois reformulées afin de cibler les réponses.

#### 4.2.8.4 *Elaboration de deux questionnaires d'enquête*

Deux questionnaires d'enquête ont été mis en place : le premier à destination des promoteurs, dont la durée a été évaluée à 20 minutes, et le second, pour les agences immobilières, dont la durée a été estimée à 15 minutes.

Avant d'être soumis aux personnes concernées, ces deux questionnaires ont subis un test auprès d'un promoteur et d'un agent immobilier extérieurs au cadre de l'étude afin de vérifier qu'ils étaient bien recevables.

Le choix d'une méthode d'administration indirecte<sup>37</sup> du questionnaire permet d'optimiser les chances de réponse. De plus, l'ordre et la mise en forme des questions ont été pensés de manière à faciliter son appréhension par les personnes enquêtées.

Trois types de question peuvent être distingués :

- Les questions fermées qui permettent de recueillir des données objectives. Ce sont celles qui se prêtent le mieux au dépouillement et à l'analyse statistique, le choix de réponse étant prédéfini, il ne peut y avoir aucune ambiguïté ;
- Les questions semi-ouvertes qui permettent d'apporter un panel de réponses plus large que les questions fermées ;
- Les questions ouvertes qui s'avèrent utiles pour déterminer certaines « zones d'ombre » de l'étude, ainsi que pour obtenir des données précises auprès des promoteurs.

Les promoteurs sont enquêtés sur les opérations sélectionnées, tandis que les agences immobilières sont interrogées sur leur parc de logements. Les deux questionnaires portent sur les logements bénéficiant ou non d'AIL, ainsi que sur les caractéristiques des locataires et acquéreurs de ce type de logements.

---

a) <sup>37</sup> **Méthode d'administration indirecte** : Mode d'administration où l'enquêteur note les réponses que lui fournit le sujet. L'enquêteur est donc forcément présent.

## 5 Résultats et analyse de la phase enquête

### 5.1 Résultats des enquêtes et localisation des opérations

#### 5.1.1 Dépouillement des données et préparation à l'analyse

Il était important de préparer le tri des données afin d'optimiser le temps imparti lors du dépouillement des questionnaires d'enquête. Aussi, il a été envisagé de créer une base de données dans laquelle tous les résultats seraient regroupés et facilement exploitables pour l'analyse qui allait suivre.

Dans un premier temps, tous les résultats ont donc été regroupés dans deux bases de données distinctes:

- une base Excel exploitable par les commanditaires notamment dans le cas où des résultats complémentaires leur parviendraient suite à notre étude ;
- une seconde sous format Access plus simple à utiliser pour l'analyse qui allait suivre.

Les résultats obtenus ont tout d'abord été pondérés en fonction du nombre de logements par opération. Puis, les données ont été agrégées par communes, puisqu'il s'agit de l'échelle la plus petite à laquelle il était possible de travailler. Ainsi, pour réaliser une analyse à plus grande échelle, il a suffi d'agréger directement les données disponibles à une échelle supérieure (EPCI, département ou encore région).

Dans la base de données Excel, les données sont regroupées dans une première feuille et les suivantes agrègent les résultats selon les 5 axes du questionnaire (caractéristiques de l'opération, données sur les logements non AIL, celles sur les logements AIL, sur le profil des acquéreurs et des locataires de ces logements) et en fonction du type de question (ouvertes, semi-ouvertes ou fermées).

La pertinence de ces résultats est à relativiser suivant les différents lieux enquêtés. En effet, si les données sur les principales agglomérations sont satisfaisantes, il n'en est pas de même pour tous les EPCI. En effet, pour la plupart des EPCI, aucune donnée n'a été recueillie notamment pour ceux dont la ville centre n'excède pas 10 000 habitants. C'est pourquoi, nombre des résultats présentés dans cette partie seront exposés pour les quatre communautés d'agglomération principales du Poitou-Charentes (la CAP, la CA de La Rochelle, la CAN et la ComAGA) où les données recueillies sont plus pertinentes.

## 5.1.2 Un taux de réponse recevable à l'échelle régionale

### 5.1.2.1 Taux de réponse à l'enquête auprès des promoteurs et localisation des opérations

#### 5.1.2.1.1 Taux de réponse à l'enquête auprès des promoteurs

Parmi les 34 promoteurs sollicités, 15 ont répondu (soit 44 %), soit lors d'enquêtes de terrain ou d'entretiens téléphoniques, soit par courrier, mail ou fax. Les réponses obtenues couvrent 55 opérations sur les 136 enquêtées, ce qui correspond à un taux de réponses de 15% des logements répertoriés dans la base de données du bureau d'études INVENTAIRES et à 36 % des logements enquêtés. Au total, sur les 7087 logements enquêtés, 2520 ont été sondés (soit 36 %) dont 56 % bénéficiant d'AIL.

Figure 39 : taux de réponses à l'enquête et part de logements sondés.

Localisation	Nombre de promoteurs ayant répondu <sup>38</sup>	Nombre d'opérations sondées <sup>39</sup>	Part de logements sondés <sup>40</sup>	Part de logements totaux <sup>41</sup>
Charente	4 / 11	8 / 19	22 %	11 %
Charente-Maritime	5 / 18	17 / 53	28 %	8 %
Deux-Sèvres	5 / 9	12 / 25	46 %	24 %
Vienne	8 / 13	18 / 39	47 %	24 %
ComAGA	4 / 10	8 / 15	32 %	17 %
CA la Rochelle	3 / 8	11 / 25	27 %	11 %
CAN	3 / 7	9 / 20	44 %	32 %
CAP	8 / 13	18 / 37	51 %	27 %
Poitou-Charentes	15 / 34	55 / 136	36 %	15 %

Sources : Calculs issus des données recueillies en phase 2 de l'enquête.

<sup>38</sup> Par rapport au nombre total de promoteurs enquêtés sur le territoire concerné (département, communauté d'agglomération ou région).

<sup>39</sup> Par rapport au nombre total d'opérations enquêtées sur le territoire concerné.

<sup>40</sup> Par rapport aux logements sélectionnés pour enquêtes en phase 2 sur le territoire concerné. Par exemple, en Charente, 22 % des logements pour lesquels des questionnaires ont été envoyés aux promoteurs ont été renseignés.

<sup>41</sup> Par rapport aux logements sélectionnés dans la base de données par Inventaires en phase 1 sur le territoire concerné.

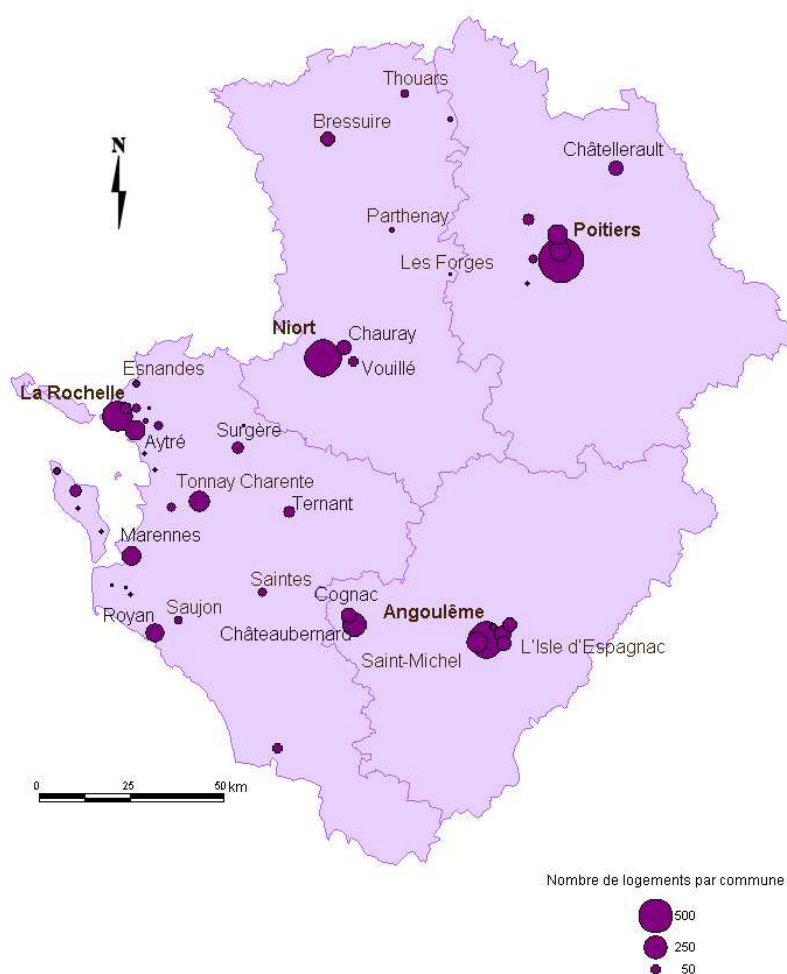
Les opérations sondées couvrent divers espaces :

- Les 4 principales Communautés d'Agglomération (Niort, La Rochelle, Poitiers et Angoulême) ;
- le littoral ;
- des espaces périurbains (Chauray, Vouillé);
- des zones à proximité des axes de circulation.

Il apparaît cependant des disparités entre les quatre départements. Ainsi la Vienne et les Deux Sèvres présentent une part de logements sondés par rapport aux logements enquêtés en phase 2 sur le territoire concerné de 47 % et 46 % contre 22 % et 28 % respectivement pour la Charente et la Charente-Maritime. De la même manière, les quatre Communautés d'Agglomération présentent des résultats disparates allant de 27 % de logements sondés pour La Communauté d'Agglomération de La Rochelle à 51 % pour la CAN.

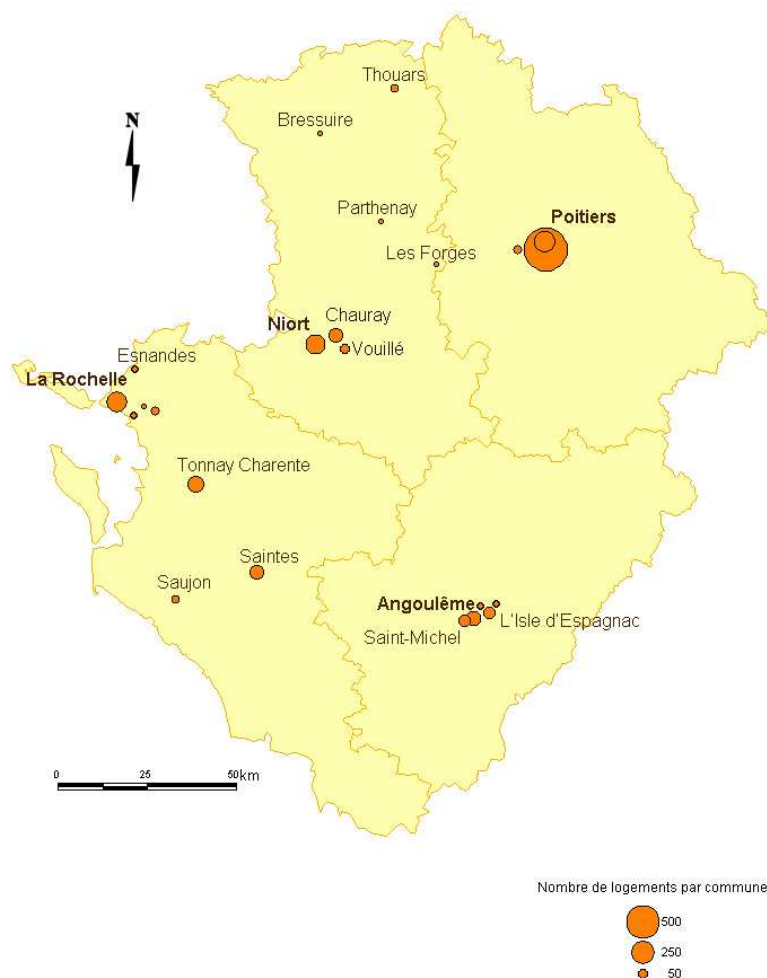
#### 5.1.2.1.2 Localisation des logements enquêtés et sondés

Figure 40 : Répartition des logements sélectionnés pour enquête.



Source : DRE Poitou-Charentes - SITADEL - Base Inventaires - Géofla® - © IGN Paris, Route120®, 2007.  
Réalisation cartographique stagiaires SHLC Polytech Tours

Figure 41 : Répartition des logements sondés.



Source : DRE Poitou-Charentes - SITADEL - Base Inventaires - Géofia® - © IGN Paris, Route120®, 2007.  
Réalisation cartographique stagiaires SHLC Polytech Tours

En comparant la carte de localisation des opérations retenues pour enquête et celle des opérations sondées, deux distinctions peuvent être faites. Dans un premier temps, peu d'opérations ont été renseignées sur Angoulême mais aussi sur Niort par rapport au nombre initial de logements sondés. C'est en effet sur la ComAGA et la CAN que les promoteurs ont le moins répondu. D'autre part, dans la Charente-Maritime, ce sont les opérations situées à La Rochelle, Tonay-Charente et Saintes qui relèvent la part de logement sondés à l'échelle départementale, par rapport aux opérations enquêtées localisées sur d'autres communes de taille moyenne.

### 5.1.2.2 Taux de réponse à l'enquête auprès des agences immobilières

Sur les 17 agences immobilières sollicitées, seules cinq ont répondu. Cette seconde source d'informations a été comparée aux réponses des promoteurs notamment en ce qui concerne la location des logements AIL (montants des loyers, délais de mise en location) afin de conforter ou d'infirmer les résultats obtenus par ces derniers. Il est à noter qu'aucune agence immobilière n'a répondu dans le département de la Charente-Maritime.

## 5.1.3 La part des différents dispositifs et la localisation des logements AIL

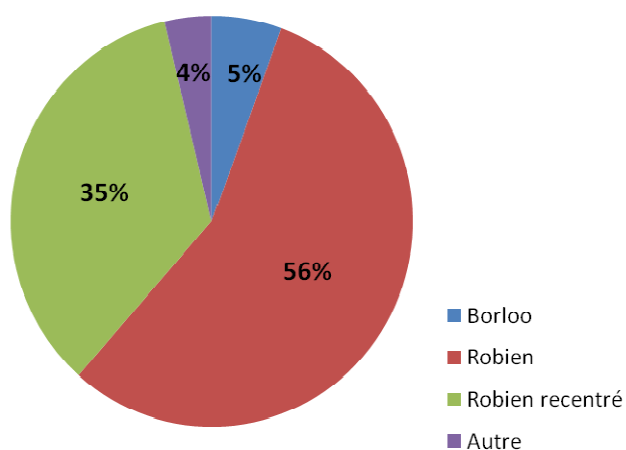
### 5.1.3.1 La part des différents dispositifs

Parmi les réponses, 56 % des logements enquêtés se sont avérés avoir bénéficié d'un dispositif AIL. Deux principaux peuvent être distingués :

- Le Robien à hauteur de 56% ;
- le Robien Recentré à hauteur de 35 %.

Ces résultats peuvent s'expliquer par le fait que les logements enquêtés correspondent à des logements dont la demande de permis de construire a été déposée entre 2000 et 2006. Cela correspond à la période durant laquelle le dispositif De Robien a été mis en place (janvier 2003) puis recentré en 2006.

Figure 42 : Proportion des différents dispositifs AIL parmi l'ensemble des logements sondés.

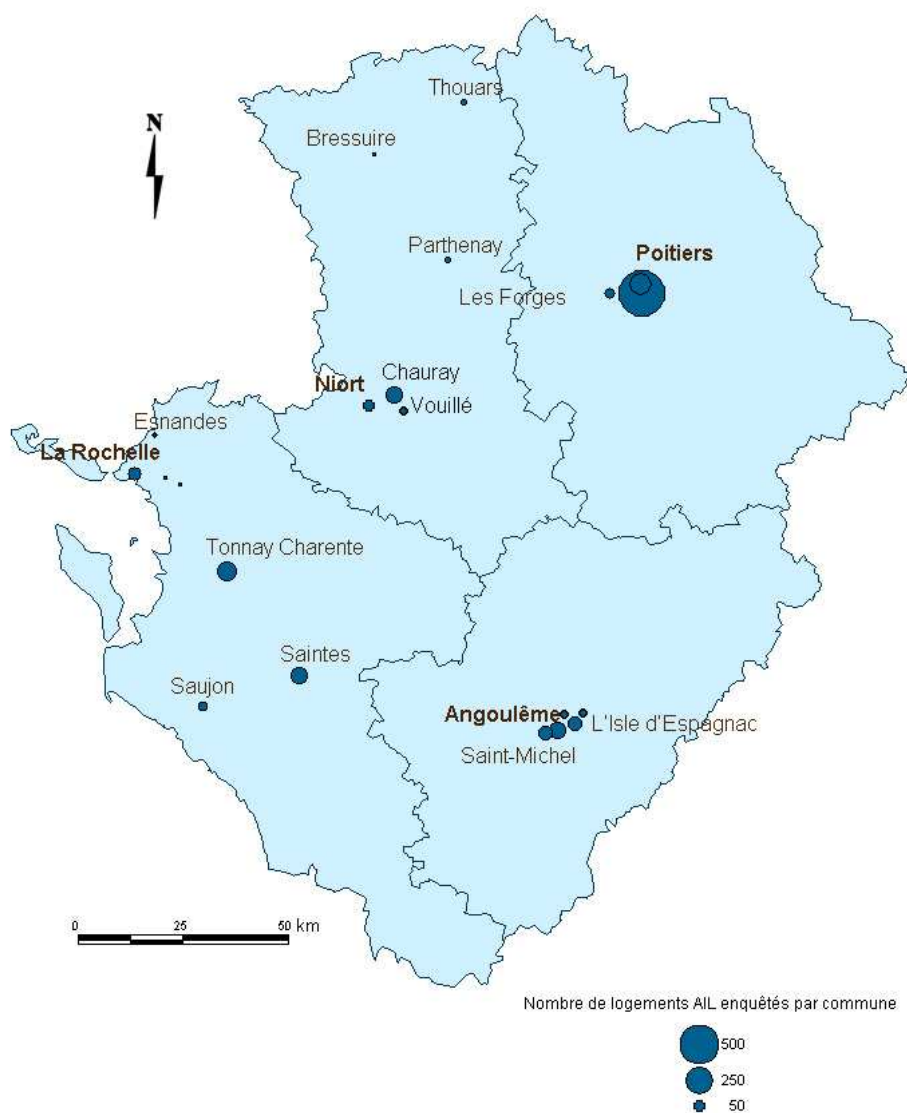


Sources : données recueillies en phase 2 de l'enquête.

### 5.1.3.2 Localisation des logements AIL

La première partie de cette étude consistait à localiser les logements AIL parmi l'ensemble de ceux construits entre 2000 et 2006. Le premier constat qui s'impose est que l'immense majorité des logements AIL sont localisés dans les plus importantes CA, bien qu'il en existe également un faible nombre réparti dans divers EPCI des Deux-Sèvres et de Charente-Maritime. Le résultat le plus frappant est l'important nombre de logements AIL sur la CAP et en comparaison leur très faible nombre sur la CA de La Rochelle.

Figure 43 : Répartition des logements AIL enquêtés en 2008 construits en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.

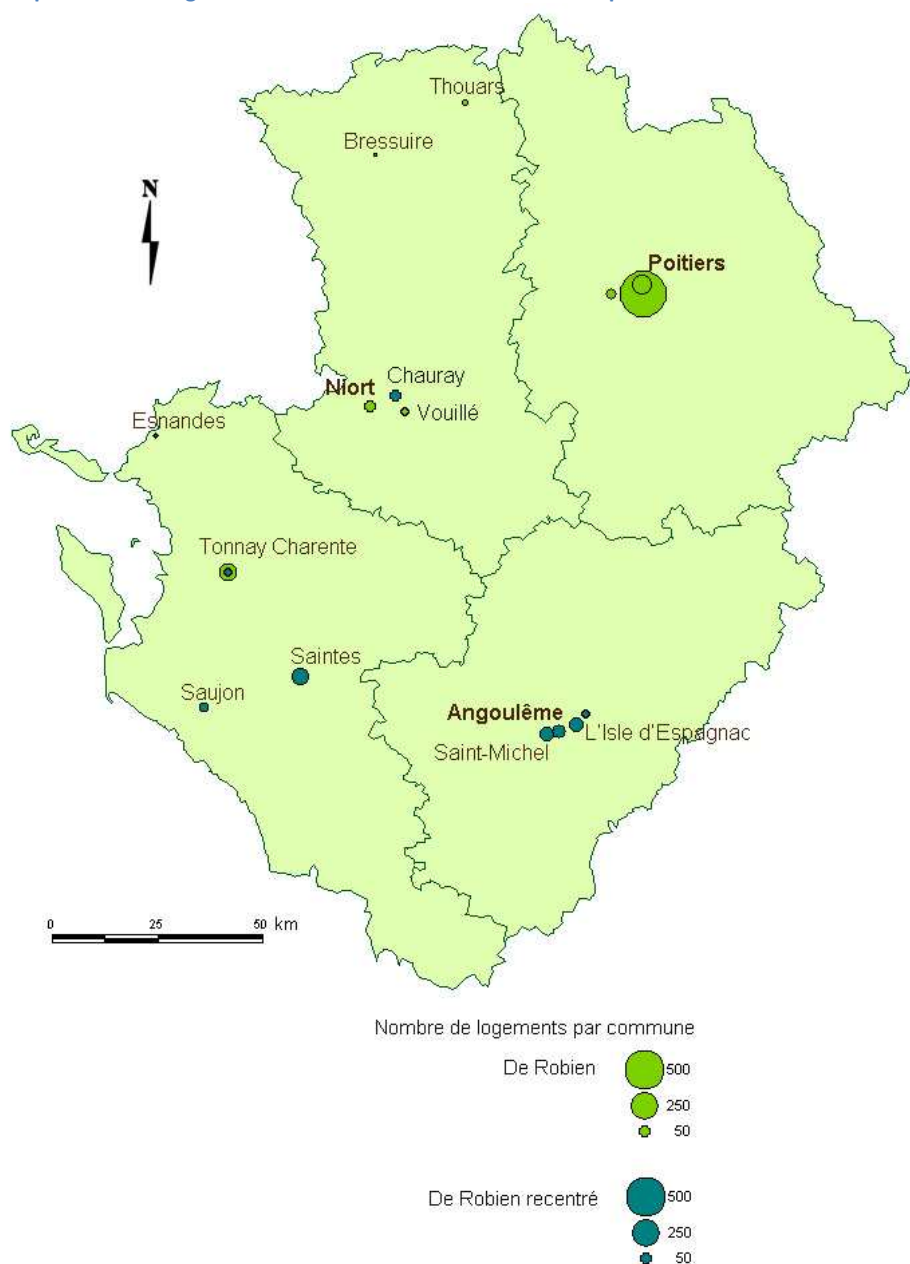


Source : DRE Poitou-Charentes - SITADEL - Base Inventaires - Géofla\* - © IGN Paris, Route120®, 2007.  
Réalisation cartographique stagiaires SHLC Polytech Tours

### 5.1.3.3 Localisation des logements ayant bénéficié du dispositif Robien

Une partie de l'étude était initialement destinée à localiser les logements AIL ayant bénéficié des dispositifs Robien ou Robien recentré car ces deux dispositifs sont les plus contestés quant à leur réelle efficacité à produire un cadre bâti adapté à la demande locale. La totalité des logements AIL recensés sur la CAP ont bénéficié du dispositif Robien « classique » ce qui implique qu'ils aient été construits entre 2003 et 2006. A l'inverse, ceux présents sur la ComAGA ont bénéficié du Robien recentré, et sont donc extrêmement récents (une partie d'entre eux ne sera d'ailleurs achevée qu'en 2009).

Figure 44 : Répartition des logements De Robien et Robien recentré enquêtés en Poitou-Charentes en 2008.



#### 5.1.4 Résultats des zones de questionnement

Il était initialement prévu d'interroger des promoteurs ayant fait construire dans plusieurs zones qui étaient considérées comme des zones dites de questionnements, car le nombre de logements neufs construits récemment y était très important comparé à la population résidente. Les deux zones de questionnement qui sont apparues sur la carte *figure 34* étaient Les Forges (79) et Ternant (17). Une troisième zone de questionnement, le quartier Saint-Éloi à Poitiers, est ressorti suite à des entretiens avec divers promoteurs et agents immobiliers de la région.

Un seul promoteur ayant fait construire sur Ternant a été interrogé, mais n'a pas donné suite aux demandes d'entretien et n'a pas non plus renvoyé le questionnaire d'enquête. Par conséquent la raison de la construction de nombreux logements dans cette commune restera pour l'instant sans réponse. De même, l'étude n'a pu montrer s'il s'agissait ou non de logements AIL.

Concernant Les Forges, un promoteur a accepté d'être interrogé. Il affirme n'avoir réalisé aucun logement AIL, et ne pas vendre à des investisseurs mais à des étrangers (Anglais, Hollandais, Suédois), désireux d'avoir une résidence secondaire en France. La situation de cette commune est très intéressante pour eux car elle est localisée près d'un golf, entre les aéroports de Poitiers et de La Rochelle et proche de la mer (moins d'une heure de trajet en voiture). Les logements sont des maisons individuelles de haut standing avec jardin privatif et une piscine dans certains cas. Les propriétaires sont des gens aisés proches de la retraite et souvent citadins dans leur pays d'origine. Ils trouvent aux Forges le calme, la tranquillité et le dépaysement qu'ils n'ont pas chez eux et leur méconnaissance du marché français les poussent à ne pas négocier les prix de vente qu'ils considèrent bas comparés à ceux pratiqués dans leurs pays d'origine. Les logements en question sont vendus à des prix supérieurs aux prix du marché car le promoteur cible précisément une clientèle étrangère et aisée et ne rencontre aucune difficulté à les commercialiser.

Troisième et dernière zone de questionnement, le quartier Saint-Éloi à Poitiers est revenu de nombreuses fois au cours des entretiens avec plusieurs promoteurs et agents immobiliers de Poitiers, mais aussi de La Rochelle et de Niort. La société d'équipement du Poitou<sup>42</sup> (SEP) a décidé il y a 20 ans, d'y faire construire un nombre important de logements. Mais il semblerait que cette décision ait généré un effet d'aubaine auprès de nombreux promoteurs, « locaux » et mais surtout « nationaux », qui ont simultanément lancés leurs opérations sur ce quartier. Les conséquences ont été que la trop forte disponibilité de logements dans cette zone au même moment a fait chuter de manière importante les montants des loyers. Mais cette conséquence s'est ensuite répercutée sur les

---

<sup>42</sup> La SEP est une société d'économie mixte chargée de réaliser des opérations d'aménagement et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire de la Vienne.

prix de vente, puisque nombre de futurs investisseurs ont préféré se raviser après avoir constaté sur place les énormes difficultés de mise en location auxquelles ils auraient fait face. Le plus inquiétant dans la situation de ce quartier est que les opérations ont continué à se construire. Ce problème n'affecte pas de la même manière tous les types de logements. Il s'avère que les T2 et les T3 sont actuellement surreprésentés et ne trouvent pas de locataires, ni d'investisseurs pour les acheter. En revanche, il semblerait que la situation des logements T4 et T5 soit moins préoccupante, car ils ont été produits en plus petit nombre et semblent mieux répondre à la demande locale. Une délivrance progressive des autorisations de lotir aurait sans doute permis aux logements premièrement construits de trouver des locataires avant que les logements suivants n'arrivent sur le marché, réduisant ainsi le taux de vacance des appartements et ne créant pas d'effet spéculatif négatif sur les investisseurs.

## 5.2 Le profil des opérations enquêtées

Dans l'optique d'une évaluation qualitative du marché du logement en Poitou-Charentes, il est apparu pertinent de pouvoir mettre en relation les prix de vente et de location des logements avec les qualités de prestation proposées par les promoteurs constructeurs. Ainsi l'étude a porté sur le profil des opérations et des logements en termes de surface et de typologie. Il était très difficile d'évaluer la qualité même de la maîtrise d'œuvre, tant au niveau de l'architecture que de la réalisation, c'est pourquoi ces critères n'apparaîtront pas dans cette partie.

### 5.2.1 La taille des opérations

La taille des opérations se mesure en nombre de logements ce qui donne des indices sur la présence ou non de zones dites de questionnement. Cette donnée permet également d'obtenir des indications sur la disponibilité du foncier, car si le nombre de logements par opération est faible dans une zone jugée attractive on pourra en déduire qu'il ne reste que peu de foncier disponible. A l'inverse, un grand nombre de logements par opération (constaté sur un nombre pertinent d'opérations) dans une zone met en évidence un risque de saturation du marché et une consommation d'espace importante ; à fortiori si ces logements sont de type individuel.

Le nombre d'opérations enquêtées, à l'intérieur des 11 EPCI pour lesquels des données sont disponibles, varie de 1 à 18 pour un nombre de logements total allant de 21 (CC Cœur de bocage<sup>43</sup>) à 1131 (CAP). Il existe aussi bien des opérations de 5 logements (ou moins, mais ces dernières n'ont pu être prises en compte car elles ne sont pas recensées dans la base de données SITADEL) que des opérations avoisinant les 170 logements, et ce dans tout les type d'EPCI. La majorité des opérations en Poitou-Charentes ont un nombre de logements par opération oscillant entre 20 et 40 ; avec quelques exceptions autour de 60 logements par opération. Si l'on ne se concentre que sur les quatre principales CA, il apparaît que ce nombre tend plus à se rapprocher de 40. Les opérations les plus petites ayant environ 10 logements et la plus grande 161.

Figure 45 : Nombre de logements par opération à l'intérieur des quatre principales CA du Poitou-Charentes.

	Nb. d'op.	Nb. de log. min	Nb. de log. max	Nb. de log. total	Nb. moyen de log. par op.
CA de La Rochelle	11	8	82	284	25,8
CAN	9	12	108	356	40
CAP	18	10	161	1131	62,8
ComAGA	8	16	84	340	42,5

Sources : données recueillies en phase 2 de l'étude.

On remarque essentiellement le faible nombre de logements par opération dans la communauté d'agglomération de La Rochelle, et inversement le très fort nombre de logements par opération dans

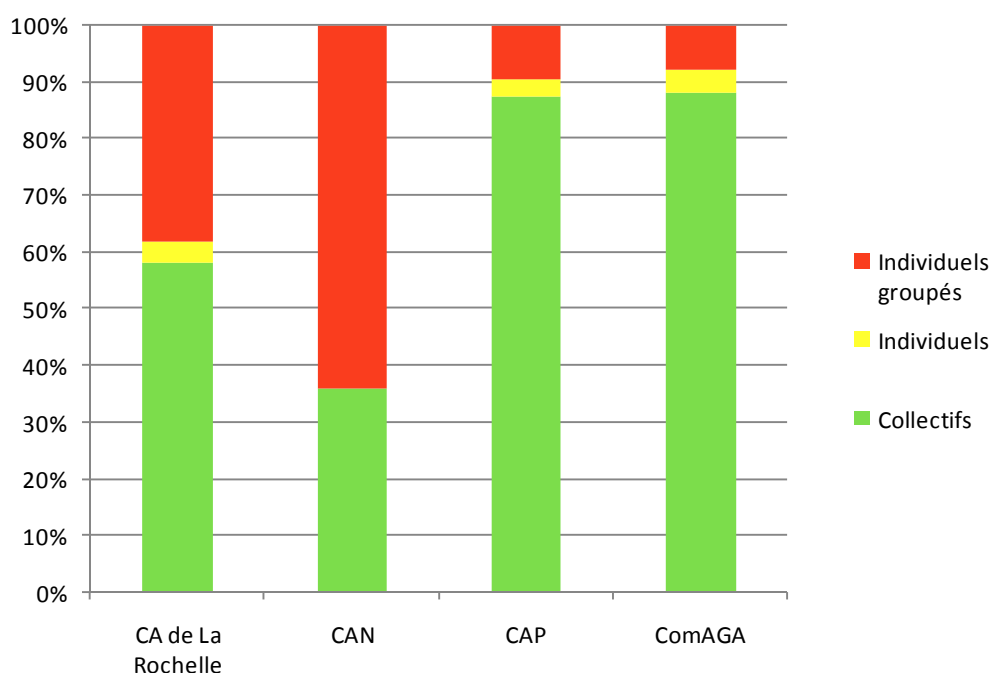
<sup>43</sup> Communauté de communes formée autour de la ville-centre de Bressuire.

la CAP. Cela s'explique par le fait que le foncier est presque entièrement consommé sur la ville même La Rochelle et rare sur les communes périphériques. A l'inverse la ville de Poitiers dispose de réserves foncières importantes sur le territoire de la ZAC du quartier Saint-Eloi et elle a décidé d'y faire bâtir un nombre très important de logements dont l'immense majorité sont des immeubles collectifs de type supérieur ou égal à R+4. Les opérations sur les CA de Niort et d'Angoulême sont de taille moyenne puisqu'elles sont relativement proches de la moyenne régionale qui est de 45,9 logements par opération.

## 5.2.2 La typologie des opérations

Les données sur la taille des opérations sont à mettre en relation avec la typologie des logements, à savoir s'ils sont collectifs, individuels ou individuels groupés<sup>44</sup>. Une opération consommera plus ou moins d'espace suivant sa typologie, de même les prix de vente des logements varieront proportionnellement à la quantité de foncier consommé. Les valeurs régionales indiquent que 76,1 % des logements sont collectifs contre 21,1 % d'individuels groupés et 2,8 % de logements strictement individuels.

Figure 46 : Typologie des logements bâtis au sein des quatre principales CA du Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.



Sources : données recueillies en phase 2 de l'étude.

On constate d'importantes similitudes entre les typologies des opérations de la CAP et de la ComAGA avec 88 % de logements collectifs pour 8 à 9 % d'individuels groupés et 3 à 4 %

<sup>44</sup> Individuel groupé : Plusieurs logements bâtis sur une même parcelle grâce à un seul et même permis de construire, ou logements individuels mitoyens dont l'ensemble est compris comme un seul et même immeuble.

d'individuels. La répartition des typologies suit la même hiérarchie sur la CA de La Rochelle avec toutefois une présence plus forte de l'individuel groupé (38 %) pour seulement 3,8 % d'individuel. L'exception vient de la CAN où l'individuel groupé y est majoritairement représenté avec 64 % des logements contre 36 % pour le collectif. A noter qu'aucun logement strictement individuel n'y a été recensé.

### 5.2.3 La consommation foncière

La consommation foncière peut représenter trois choses différentes : La quantité totale de foncier consommé dans un EPCI, l'emprise au sol réelle d'une opération, ou l'espace consommé par un logement calculé en divisant l'emprise au sol de l'opération par le nombre de logements de cette opération. Cela explique que dans le cas de logements collectifs, la consommation foncière par logement d'un appartement puisse être inférieure à sa surface habitable. Cette dernière donnée est une valeur théorique de la quantité d'espace consommé par un ménage pour se loger (exprimée en mètres carrés). La consommation foncière permet d'évaluer à terme la vitesse à laquelle le foncier est consommé dans certaines zones et d'y anticiper les futures variations des prix du foncier.

Figure 47 : Consommation foncière des logements bâtis entre 2000 et 2006 en Poitou-Charentes.

EPCI	Conso. foncière totale	Nb. d'op.	Conso. foncière par op.	Nb. de log.	Conso. foncière par log.
CA de La Rochelle	41 321 m <sup>2</sup>	11	3 756 m <sup>2</sup>	284	145 m <sup>2</sup>
CA de Niort (CAN)	132 645 m <sup>2</sup>	9	14 738 m <sup>2</sup>	356	373 m <sup>2</sup>
CA de Poitiers (CAP)	142 837 m <sup>2</sup>	18	7 935 m <sup>2</sup>	1131	126 m <sup>2</sup>
ComAGA	42 012 m <sup>2</sup>	8	5 252 m <sup>2</sup>	340	124 m <sup>2</sup>
CA de Royan-Atlantique	4 200 m <sup>2</sup>	1	4 200 m <sup>2</sup>	36	117 m <sup>2</sup>
CA du pays Rochefortais	41 751 m <sup>2</sup>	2	20 876 m <sup>2</sup>	150	278 m <sup>2</sup>
CC Cœur de bocage	1 200 m <sup>2</sup>	1	1 200 m <sup>2</sup>	21	57 m <sup>2</sup>
CC de la plaine d'Aunis	17 728 m <sup>2</sup>	1	17 728 m <sup>2</sup>	44	403 m <sup>2</sup>
CC de Parthenay	10 827 m <sup>2</sup>	1	10 827 m <sup>2</sup>	23	471 m <sup>2</sup>
CC du pays santon	19 300 m <sup>2</sup>	2	9 650 m <sup>2</sup>	103	187 m <sup>2</sup>
CC du Thouarsais	1 000 m <sup>2</sup>	1	1 000 m <sup>2</sup>	35	29 m <sup>2</sup>

Sources : données recueillies en phase 2 de l'étude.

En moyenne, la consommation foncière est de 8269 m<sup>2</sup> par opération et de 180 m<sup>2</sup> par logement en Poitou-Charentes. Il est tout à fait cohérent que les valeurs obtenues pour les CA des principales agglomérations soient inférieurs à ces chiffres car le foncier y est plus rare et plus cher que dans les EPCI dit ruraux.

Concernant la consommation foncière totale dans un premier temps, on remarque que l'agglomération de Niort a consommé presque autant de foncier que celle de Poitiers entre 2000 et

2006, alors que les opérations y sont deux fois moins nombreuses. La CA de La Rochelle a quant à elle consommé une partie importante de ses réserves foncières.

La consommation foncière moyenne par opération est inférieure à la moyenne régionale dans trois des quatre communautés d'agglomération principales que sont la CA de La Rochelle, la CAP et la ComAGA. La pénurie de foncier sur la CA de La Rochelle explique les immeubles y soient lotis sur de petites parcelles (3756 m<sup>2</sup> en moyenne). A l'inverse, les opérations réalisées sur la CAP occupent des surfaces très importantes avec une valeur moyenne atteignant les 14738 m<sup>2</sup> par opération.

Enfin la consommation foncière par logement suit les mêmes tendances que celle par opération avec des valeurs moyennes oscillant légèrement en deçà de la moyenne régionale pour la CA de La Rochelle, la CAP et la ComAGA (entre 120 et 150 m<sup>2</sup>). De même, l'espace consommé par logement est très important sur la CAN avec une moyenne de 373 m<sup>2</sup>.

En mettant en commun, toutes ces données il apparaît trois types de profils suivant les différentes communautés d'agglomération :

1 – Grandes parcelles et grande consommation d'espace par logement liées à la prédominance de l'individuel/individuel groupé. C'est le cas de la CAN, les parcelles sur lesquelles sont bâtis les logements sont de grandes tailles et les logements majoritairement individuels groupés (64 %) y occupent une surface au sol de plus de 350 m<sup>2</sup> ; ce qui est le double de ce que consomment en moyenne un logement collectif. La consommation excessive d'espace s'explique par le fait que chaque logement dispose d'un jardin privatif pour un nombre de logements par opération (40) qui est conforme à la moyenne régionale (45,9).

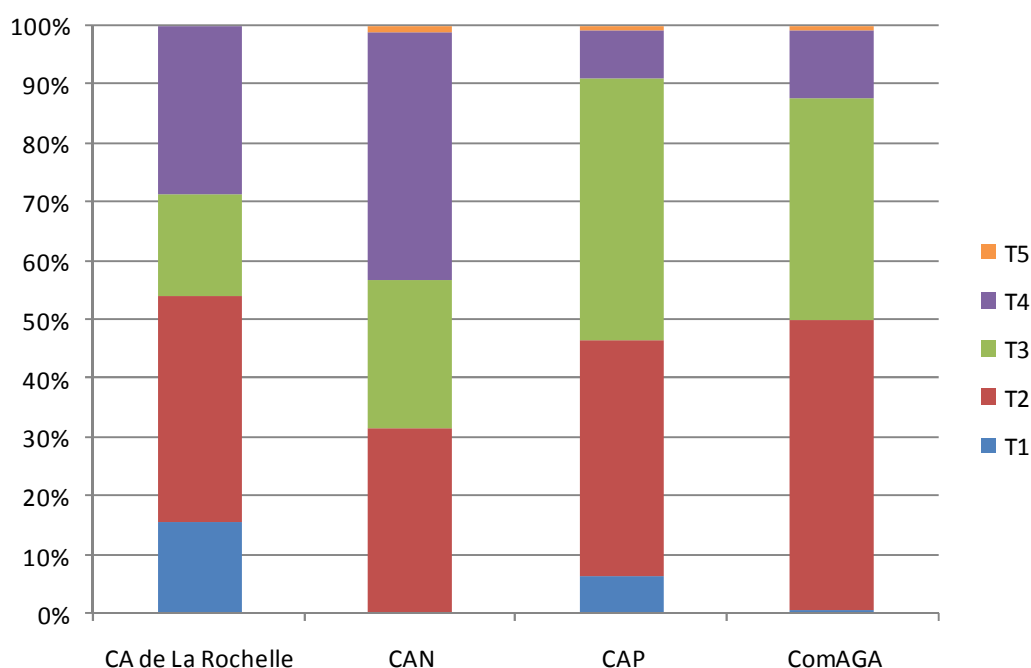
2 – Petites parcelles de peu de logements pour une consommation d'espace normale. C'est le cas de la CA de La Rochelle où le foncier est de plus en plus rare, en particulier sur la ville-centre. Bien que les promoteurs soient contraints de lotir sur de petite parcelles, on remarque que cela ne les incitent pas à réaliser d'avantage de logement collectifs. Les montants des loyers pratiqués sur la CA de La Rochelle peuvent inciter les promoteurs à produire plutôt des logements d'un niveau de standing supérieur. Ceci se constate par la plus forte proportion de logements individuels groupés (38 %) et par le fait que les logements consomment une quantité d'espace proche de la moyenne régionale montrant que les promoteurs ne cherchent pas à maximiser le nombre de logements pour chaque opération (environ 26 logements seulement par opération).

3 – Un ratio équilibré entre le nombre de logements et la consommation foncière avec une représentation très forte du collectif. C’est le cas de la CAP et de la ComAGA où la consommation foncière par logement est quasiment identique autour de 125 m<sup>2</sup>. Les opérations réalisées sur la CAP comportent en général 50 % de logements de plus que celles construites sur la ComAGA, et occupent une surface au sol 50 % plus grande. Mais si l’on compare leurs consommations foncières par logement et leurs typologies, on constate que leurs morphologies sont identiques. Leur seule différence est qu’elles n’ont pas la même échelle, ce qui est cohérent avec le rapport de taille entre ces deux agglomérations.

#### 5.2.4 Les types de logement

Les types de logement représentent les différents modèles de logements en fonction de leurs nombres de pièces et de leurs surfaces (ex : T1, T2, T3, ...). Outre la consommation d’espace par logement et leurs typologies, il est important de connaître leurs types pour évaluer si le marché est en adéquation avec la demande (représentée par la taille des ménages). La répartition des types de logements permet également d’affiner le profil des opérations enquêtées, en apportant des informations supplémentaires sur le marché de chaque communauté d’agglomération.

Figure 48 : Types de logements produits en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.



Sources : données recueillies en phase 2 de l’étude.

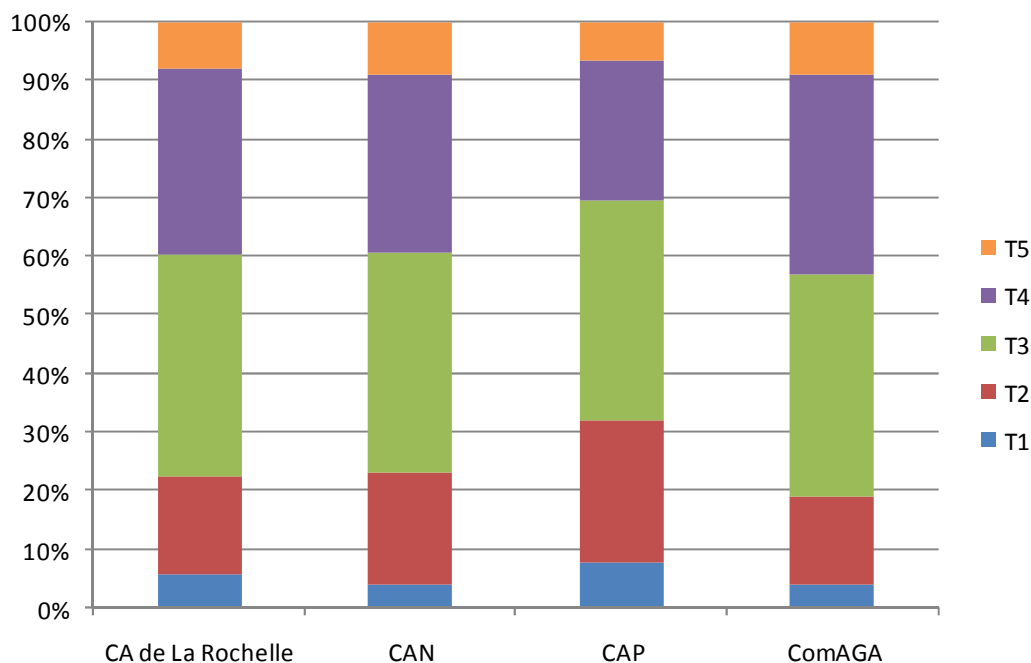
Il existe une part non négligeable (5 à 15 %) de logements T1 dans les CA de La Rochelle et Poitiers, ce qui peut s’expliquer par le fait que ces deux villes soient d’importants centres étudiants (les étudiants constituent le plus souvent des ménages d’une seule personne). Les T5 ne sont quasiment

pas représentés, et ce quelque soit l'EPCI (cela se vérifie dans presque tous les EPCI de la région). Les types de logement les plus représentés sur la région sont les T2 (40,5 %), les T3 (37,7 %) et les T4 (16,3 %).

Il apparaît une prédominance des logements de petites à moyennes tailles dans les CA de Poitiers et d'Angoulême (environ 90 % de T1 à T3), et inversement une forte proportion de T4 sur la CAN (42,2 %). On retrouve donc les mêmes types de logements sur la CAP et la ComAGA en plus des mêmes morphologies de densité urbaine, ce qui tend à conforter les similitudes entre les offres de logements de ces deux marchés. Les logements produits sur la CAN semblent être d'un niveau de standing nettement en dessus de ceux des autres agglomérations puisqu'ils sont en soi plus grands (majoritairement des T4), qu'ils sont individuels et qu'ils consomment plus d'espace. La présence de cadres aisés travaillant au sein des nombreuses mutuelles de la ville peut expliquer ce fait. Les types de logements sont plutôt équilibrés en répartition sur la CA de La Rochelle ce qui montre que le marché y est diversifié et que les promoteurs produisent autant de logements de qualité que de logements destinés aux ménages plus modestes et aux étudiants.

Dans l'optique d'une éventuelle acquisition de logements AIL, dont les bailleurs seraient en difficulté, par les organismes de gestion de logements sociaux (OPAC, OPHLM, ...), il est intéressant de comparer les types de logements produits entre les HLM et les logements privés.

Figure 49 : Types des logements HLM produits en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.



Sources : DRE Poitou-Charentes, Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durable.

La répartition du flux de logement HLM<sup>45</sup> produit entre 2000 et 2006 montrent une répartition assez homogène entre les types de logements de type T2 à T4 pour toutes les communautés d'agglomération. Les logements T1 et T5 sont plus faiblement représentés. Toutefois, il semblerait que des données plus actuelles indiquent une répartition encore plus proche de celle observée pour les logements privés, laissant penser qu'une reprise de certains logements AIL en difficulté par les bailleurs HLM ne serait impossible pas sur le plan technique.

---

<sup>45</sup> Flux : quantité de logements HLM produite au cours d'une période, par opposition au stock représentant le nombre total de logements HLM à un moment donné.

## 5.3 L'impact de la production de logements AIL sur le marché du logement

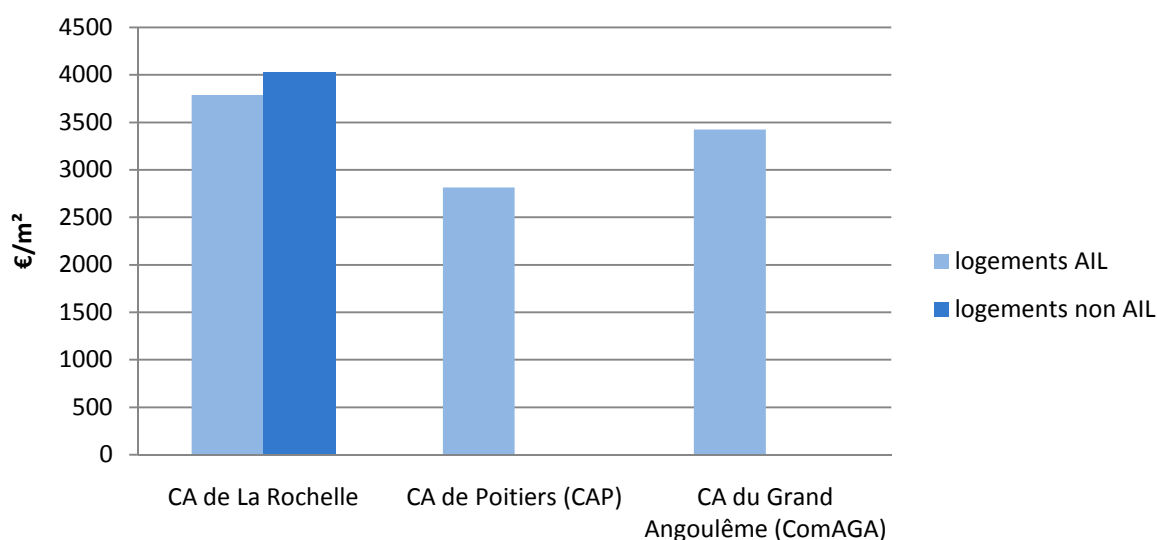
### 5.3.1 L'acquisition des logements AIL

#### 5.3.1.1 Les prix de vente

##### 5.3.1.1.1 Les prix des logements par type

De manière générale, on observe que les prix de vente des logements AIL sont moins élevés que ceux n'en bénéficiant pas, en particulier sur la CAP. Seule la CA de La Rochelle se distingue sur ce point. En effet, les prix de vente des logements AIL y sont moins élevés que ceux des non AIL.

Figure 50 : Prix des logements de type 1.

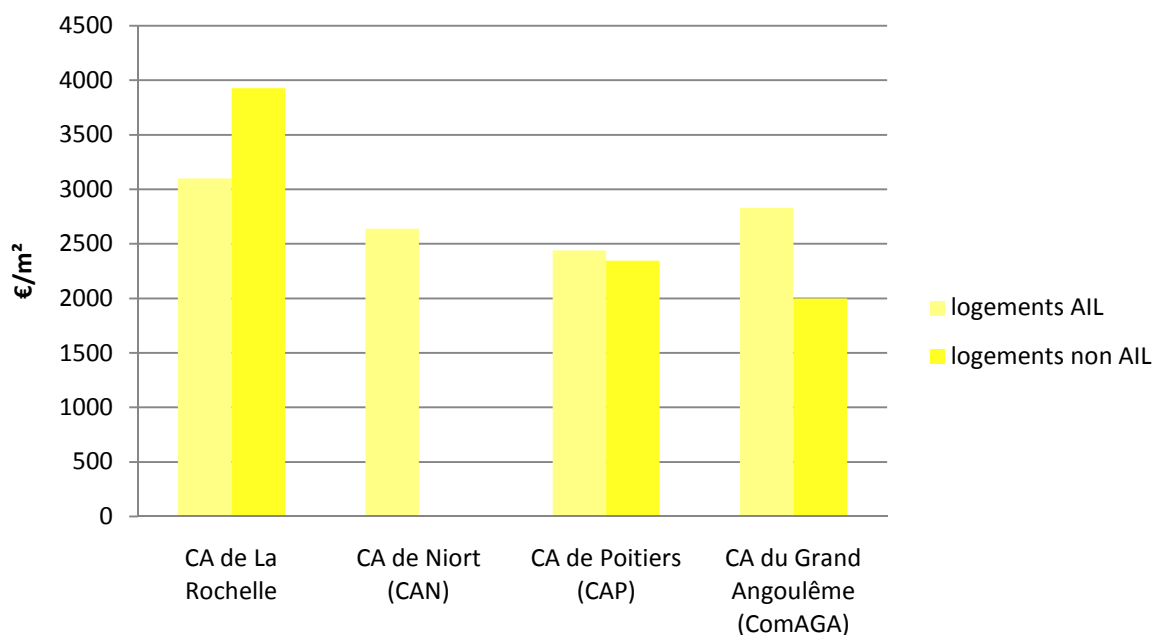


Source : Données recueillies en phase 2.

Le graphique ci-dessus permet de comparer les prix de vente des logements AIL et non AIL de type 1 des principales CA. Aucune donnée n'est disponible pour la CAN que ce soit pour l'AIL ou le non AIL ce qui explique son absence sur le graphique. Il manque également des données sur les logements non AIL de la CAP et la ComAGA. Cependant, pour la CAP, le guide Foncia (1<sup>er</sup> semestre 2008) peut donner un ordre de grandeur des prix des logements non AIL, le mètre carré atteignant 2 200 €.

Une hypothèse peut cependant être avancée pour expliquer l'écart des prix de vente entre les CA : l'attractivité. Par exemple, la qualité du cadre de vie au sein de la CA de La Rochelle la rend plus attrayante que les autres CA mais ce facteur s'accompagne de prix plus élevés dans cette zone que dans le reste du territoire.

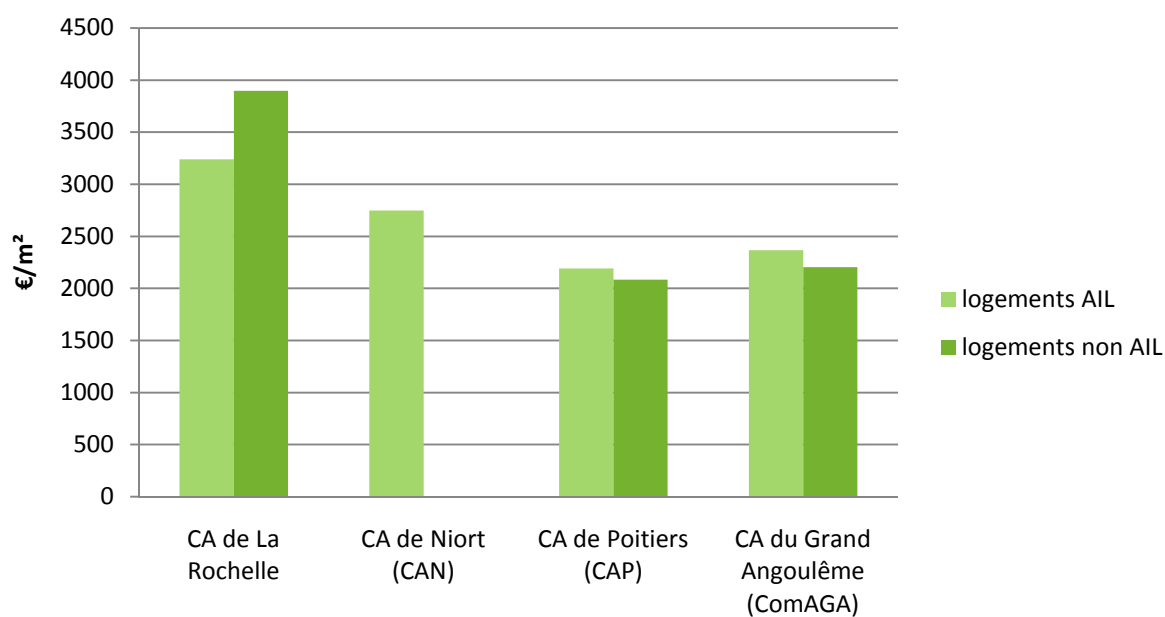
Figure 51 : Prix des logements de type 2.



Source : Données recueillies en phase 2.

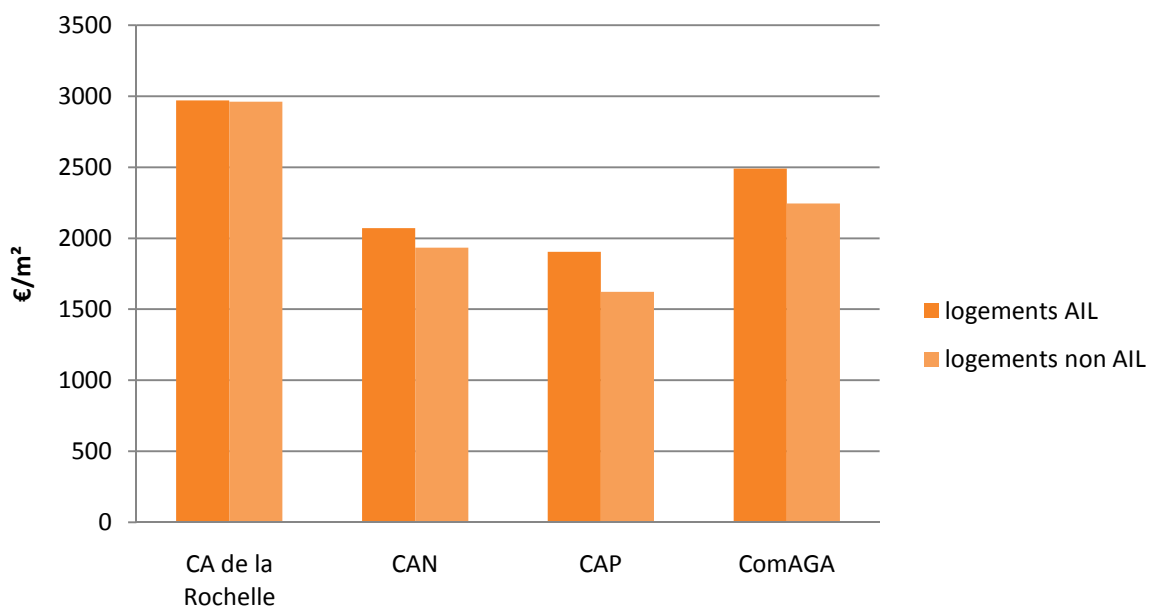
Le graphique concernant les prix de vente des types 2 montre une tendance inverse sur la CA de La Rochelle par rapport aux autres CA. En effet, au sein de la CAP et de la ComAGA (il manque des données dans la CAN pour pouvoir comparer), les logements AIL sont plus chers que les logements non AIL alors que la situation est différente dans la CA de la Rochelle.

Figure 52 : Prix de vente des logements de type 3.



Source : Données recueillies en phase 2.

Figure 53 : Prix des logements de type 4.

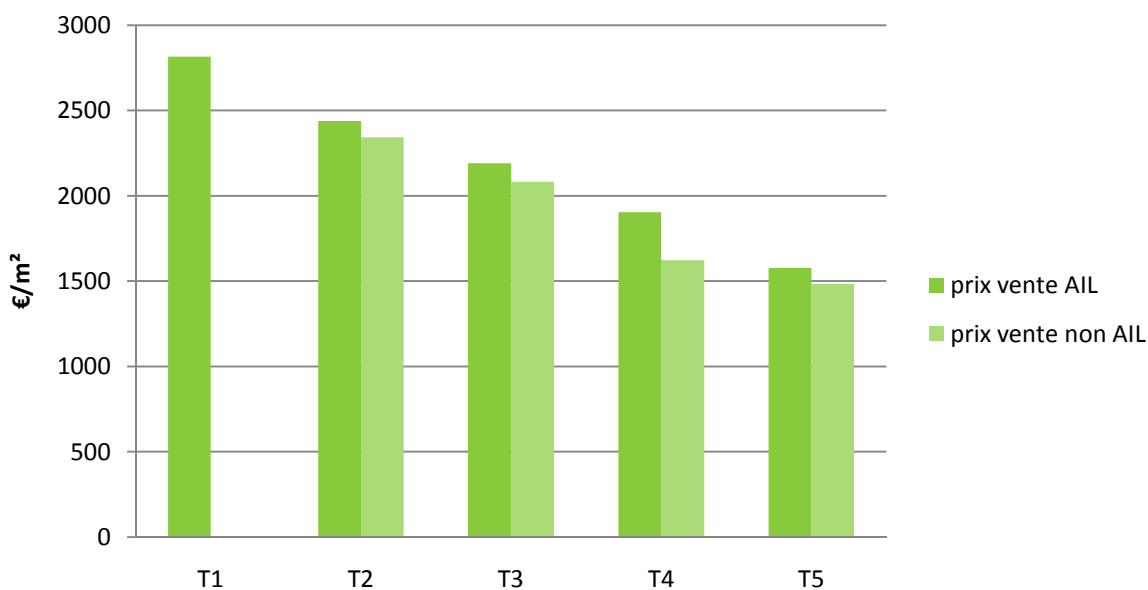


Source : Données recueillies en phase 2.

### 5.3.1.1.2 Le prix des logements par CA

Les graphiques portant sur la ComAGA et sur la CAN ne sont pas exploités à cause de l'absence de résultats pertinents. Les données des logements non AIL sur la ComAGA portent sur 31 logements, ce qui n'est absolument pas représentatif, le même problème est présent sur la CAN.

Figure 54 : Prix de vente moyens des logements au sein de la CAP.



Source : Données recueillies en phase 2.

On remarque sur le graphique ci-dessus, que les prix de vente des logements AIL sont plus élevés (de 8 % en moyenne) que ceux des logements non AIL pour tous les types de logements au sein de la CAP. En confrontant ce graphique avec celui de l'origine géographique des acquéreurs des logements AIL, on observe qu'une majorité d'entre eux sont exogènes à la région (80 %), et ne connaissent donc pas ou peu le marché local de l'immobilier.

Une des grandes tendances qui ressort des résultats des enquêtes est la diminution du prix de vente au mètre carré en fonction de l'augmentation de la surface du logement. Ce phénomène se vérifie sur le marché de l'immobilier en général ce qui renforce la crédibilité des résultats obtenus.

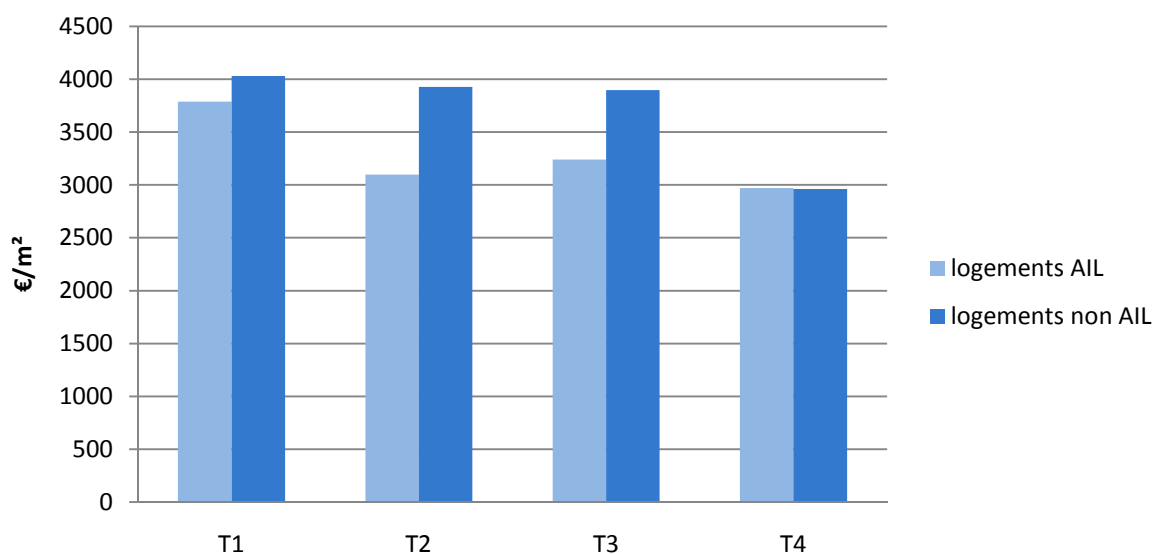
L'échantillon de logements sondés au sein de la CAP est le plus représentatif des échantillons obtenus dans les différents CA. Il porte sur 996 logements. Cependant, pour la catégorie des logements non AIL seulement 114 logements ont été sondés. L'écart de 8 % obtenu entre les prix de vente des logements AIL et non AIL au sein de la CAP, même s'il existe réellement, est donc à relativiser.

Figure 55 : Echantillon de logements enquêtés au sein de la CAP.

	<i>Nb d'opérations</i>	<i>Nb de promoteurs</i>	<i>Nb de logements</i>
<b>AIL</b>	16	8	882
<b>non AIL</b>	7	5	114

Source : Données recueillies en phase 2.

Figure 56 : Prix de vente moyen des logements au sein de la CA de la Rochelle.



Source : Données recueillies en phase 2.

Ce graphique représente les écarts de prix entre logements AIL et non AIL pour chaque type de logement au sein de la CA de la Rochelle. Aucune donnée n'apparaît pour les T5 car parmi les opérations sondées, aucune ne possédait ce type de logement. Cette absence peut être due à un faible nombre de T5 à La Rochelle du fait d'un marché tendu.

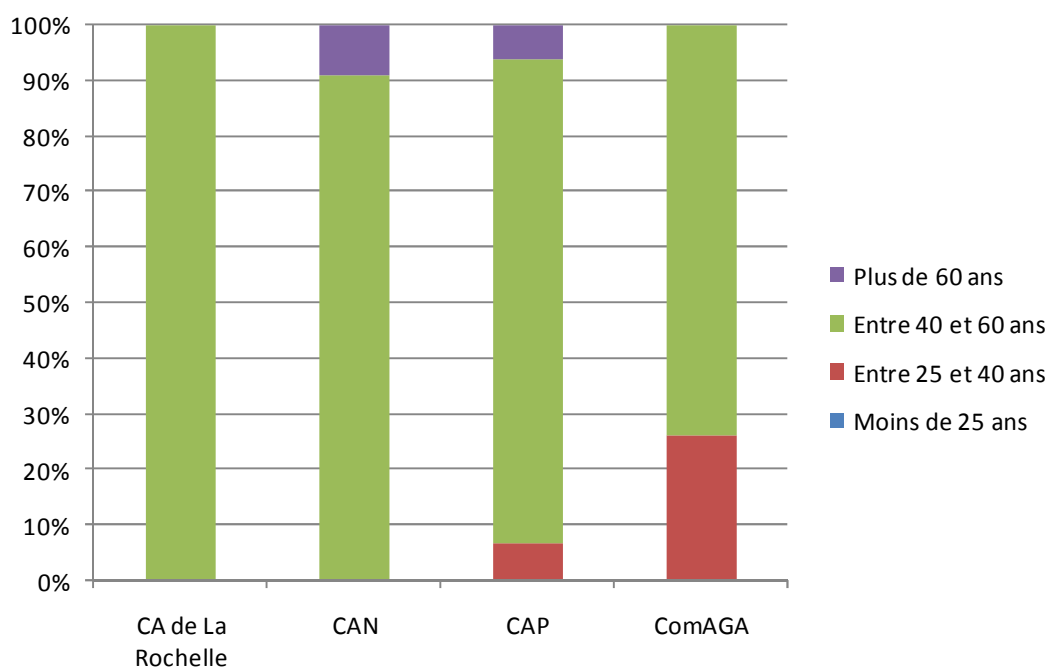
La tendance qui ressort de ce graphique est l'écart entre les prix de vente des logements AIL et non AIL, les non AIL étant sensiblement plus chers. Les données sur la CA de La Rochelle ne portent que sur 81 logements AIL et 203 logements non AIL, la question de la pertinence des résultats pour les logements AIL est donc soulevée.

### ***5.3.1.2 Le profil des investisseurs***

Le questionnaire d'enquête soumis aux promoteurs comportait trois questions concernant le profil des acquéreurs de logements ayant bénéficiés d'AIL dans l'opération concernée. Elles portaient sur l'âge, l'origine géographique et la catégorie socioprofessionnelle (CSP) de l'acquéreur. Ces questions étaient toutes à choix multiple, et il était demandé aux promoteurs de ne donner qu'une réponse pour chacune d'elles. Certains promoteurs « zélés » ont toutefois donné plusieurs réponses pour une même question. Ici les promoteurs n'ont pas indiqué d'ordre entre les différentes réponses lorsqu'ils en ont donné plusieurs, ce qui a simplifié le traitement des données. Quand un promoteur a correctement renseigné une et une seule réponse, un coefficient égal à 100 a été affecté à cette réponse, et égal à 0 pour les autres réponses. Dans le cas où les promoteurs ont renseigné plusieurs réponses, chaque réponse renseignée est affectée d'un coefficient égal à 100 divisé par le nombre de réponse (ex : si trois réponses sont indiquées, les coefficients seront égaux à 33).

Il ressort de ces questions que l'âge moyen des acquéreurs se situe entre 40 et 60 ans, ce qui suppose qu'ils ont majoritairement investi pour préparer leurs retraites ; ce qui était un des objectifs des AIL. Bien évidemment les moins de 25 ans sont absents parmi les investisseurs, et les retraités peu nombreux.

Figure 57 : Âge moyen des acquéreurs de logements bénéficiant d'AIL en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.

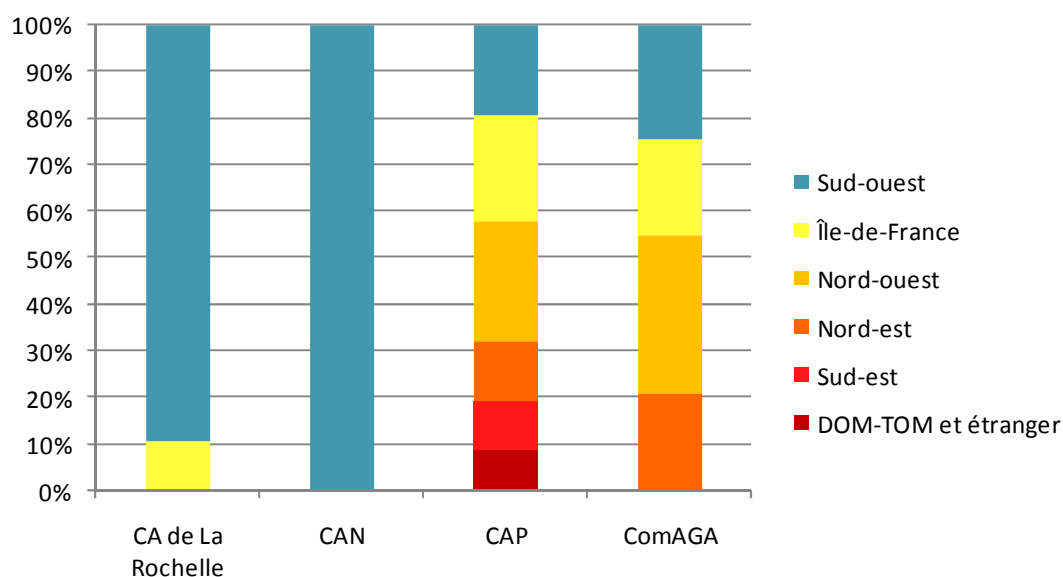


Sources : données recueillies en phase 2 de l'étude.

Les données sur la communauté d'agglomération de La Rochelle sont plus discutables car elles portent sur peu d'opérations. En effet, les promoteurs rochelais ont peu renseigné à cette question, bien qu'ils aient donné des informations sur les caractéristiques des opérations.

Concernant l'origine géographique des acquéreurs, nous avons demandé aux promoteurs de choisir entre six zones géographiques correspondant aux indicatifs téléphoniques avec un découpage supplémentaire pour les DOM-TOM et étrangers. Les six choix étaient donc : Île-de-France, Nord-ouest, Nord-est, Sud-est, Sud-ouest, et DOM-TOM et étranger ; sachant que le Poitou-Charentes se situe dans le quart Sud-ouest.

Figure 58 : Origine géographique des acquéreurs de logements AIL en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.



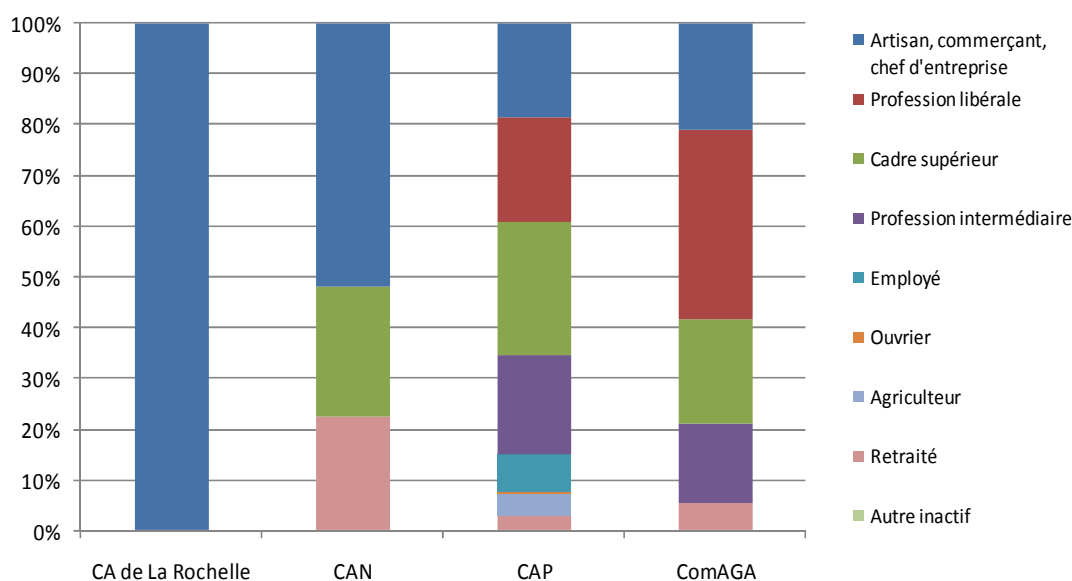
Sources : données recueillies en phase 2 de l'étude.

Les données sur la CAP et la ComAGA sont jugées suffisamment nombreuses (plus de 100 logements sondés) pour en extraire des résultats fiables, ce qui n'est pas le cas de celles concernant la CA de La Rochelle et la CAN. Il en résulte des contrastes très importants entre ces quatre agglomérations.

Toutefois les résultats sur la CAP et la ComAGA montrent qu'au moins 75 à 80 % des acquéreurs sont exogènes à la région Poitou-Charentes. La plupart des promoteurs ont indiqué lors des entretiens que les acquéreurs originaires du Sud-ouest étaient aux trois quart endogènes à la région Poitou-Charentes. Cela tend à démontrer qu'une grande partie des logements AIL sont vendus à des acquéreurs ne connaissant pas ou peu le marché local du logement. Ces investisseurs peuvent être distingués en deux catégories : ceux qui veulent simplement se constituer un patrimoine immobilier, et ceux qui veulent investir dans un logement pour leur retraite.

Enfin, cette partie du questionnaire comportait une question sur la catégorie socioprofessionnelle (CSP) des acquéreurs, afin de vérifier si les investisseurs appartenaient bien à des CSP dites à hauts revenus (à des classes sociales aisées). Si tel est bien le cas, il sera possible d'en conclure que les dispositifs AIL ont bien incité les ménages les plus solvables à investir, dans le cas inverse il faudra s'interroger sur les raisons qui ont motivé ses ménages à s'orienter vers les dispositifs AIL.

Figure 59 : CSP des acquéreurs de logements AIL en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.



Sources : données en recueillies en phase 2 de l'étude.

Les données concernant la CAN et la CA de La Rochelle étant minces, il est difficile d'en établir des conclusions fiables. Mais encore une fois, les données sur la CAP et la ComAGA sont suffisamment nombreuses pour établir que les ménages à hauts revenus (Chef d'entreprise, Profession libérale, Cadre supérieur) dominent très largement en représentant 70 à 80 % des investisseurs. Détail intéressant, il existe toujours une part non-négligeable d'au moins 5 % des investisseurs qui sont des retraités. Or, les dispositifs AIL ont été conçus pour permettre à des actifs d'environ 50 ans de préparer leurs retraites, à une période où ils sont encore normalement imposés. Mais dans ce cas, les acquéreurs retraités bénéficient dans une bien moindre mesure de la défiscalisation, ce qui tendrait à prouver qu'ils ont acheté en parfaite méconnaissance du fonctionnement des dispositifs AIL.

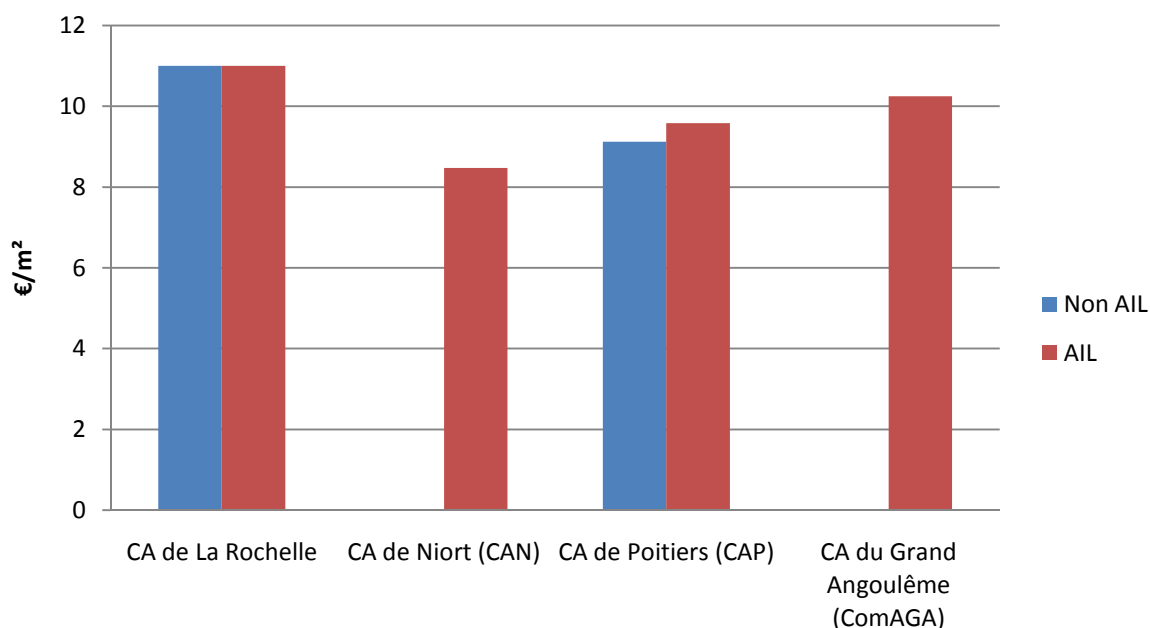
## 5.3.2 La location des logements AIL

### 5.3.2.1 Les montants des loyers

De manière générale, les montants des loyers pratiqués sur la CA de La Rochelle sont plus élevés que sur le reste du territoire. Les prix constatés au niveau d'Angoulême, sont supérieurs à ceux de Poitiers (une étude déjà réalisée par la DRE Poitou-Charentes montre le même phénomène. Il ressort également que les loyers AIL pratiqués sont plus élevés que pour le non AIL. Etant donné le manque de résultats sur les loyers de type 1, ce graphique ne sera pas exploité.

### 5.3.2.1.1 Loyers par type

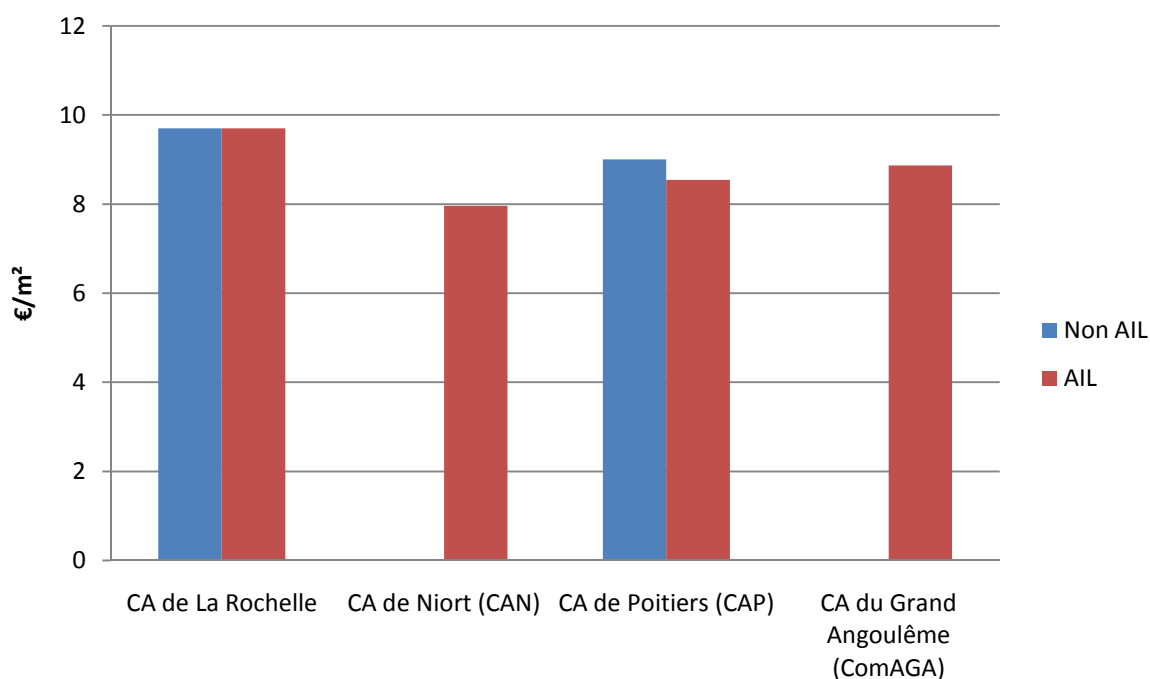
Figure 60 : Loyers de type T2.



Source : Données recueillies en phase 2.

On constate que les montants des loyers sont plus élevés dans la CA de La Rochelle que dans les autres CA ce qui apparaît comme étant normal compte tenu du cadre de vie local et de l'attractivité touristique de la ville de La Rochelle. De la même manière, les prix pratiqués dans la ComAGA sont plus élevés que ceux pratiqués dans la CAN et dans la CAP.

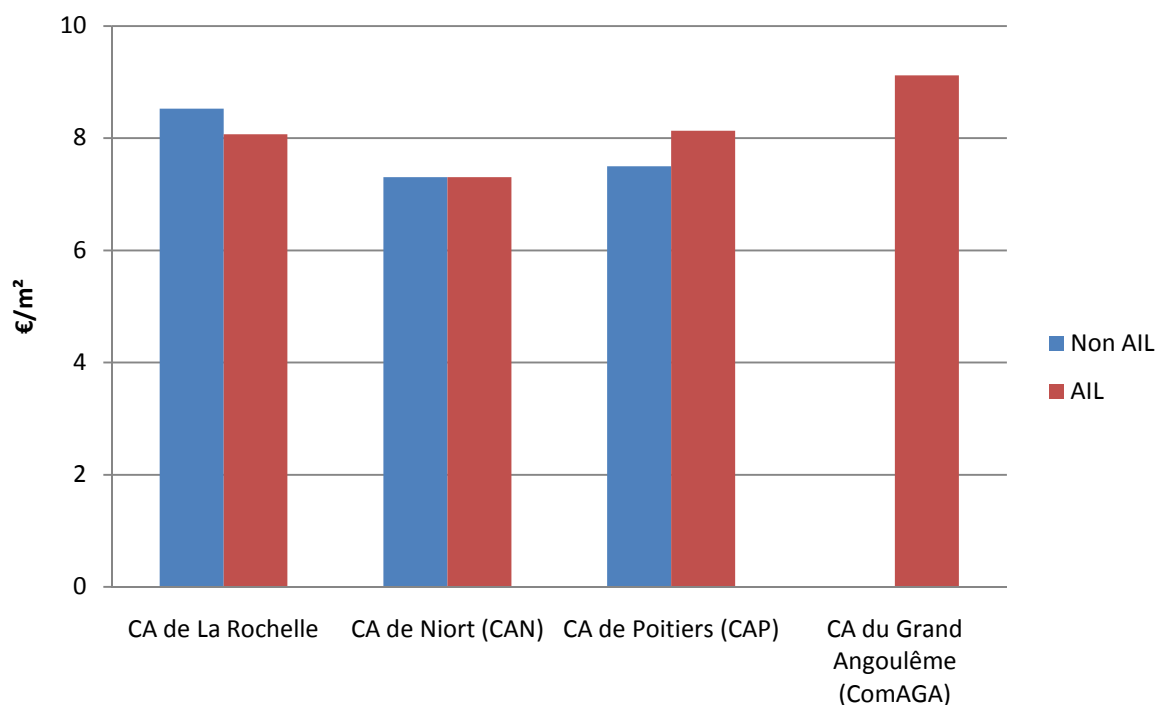
Figure 61 : Loyers de type 3.



Source : Données recueillies en phase 2.

On observe pour les logements de type T3 les mêmes tendances que pour les T2, les montants des loyers dans la CA de La Rochelle sont plus élevés que dans la ComAGA. Toujours sur La Rochelle, les loyers AIL sont au même niveau que les loyers non AIL. On observe également au niveau de Poitiers une différence de prix entre AIL et non AIL, il est à noter que la majorité des logements construits sur Poitiers sont de type 3 ce qui déséquilibre le marché. Les logements de ce type construits par les bailleurs sociaux, ont semble-t-il vidé ceux AIL entraînant une vacance importante. De fait, les propriétaires ont été obligés de baissé le montant des loyers pour pouvoir espérer louer leurs logements. Au dire de certains agents immobiliers et promoteurs, il semblerait que la qualité des logements AIL construits sur Poitiers soit très en deçà de celle des logements HLM.

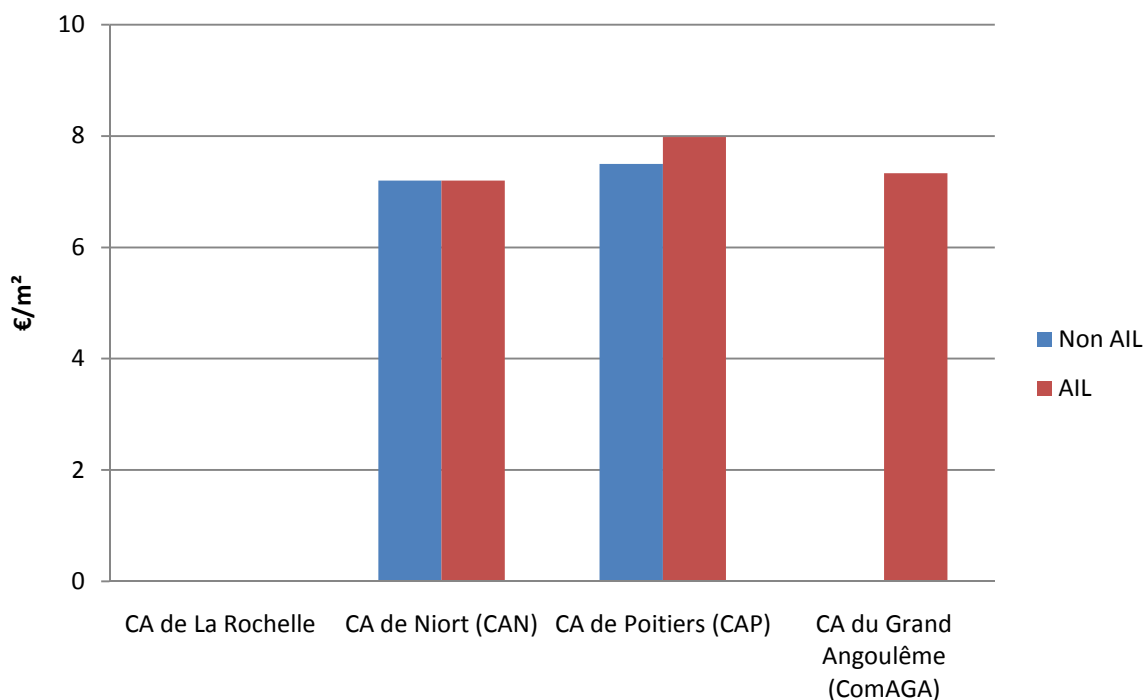
Figure 62 : Loyers de type 4.



Source : Données recueillies en phase 2.

On observe les mêmes tendances pour les logements de type 5.

Figure 63 : Loyers de type T5.

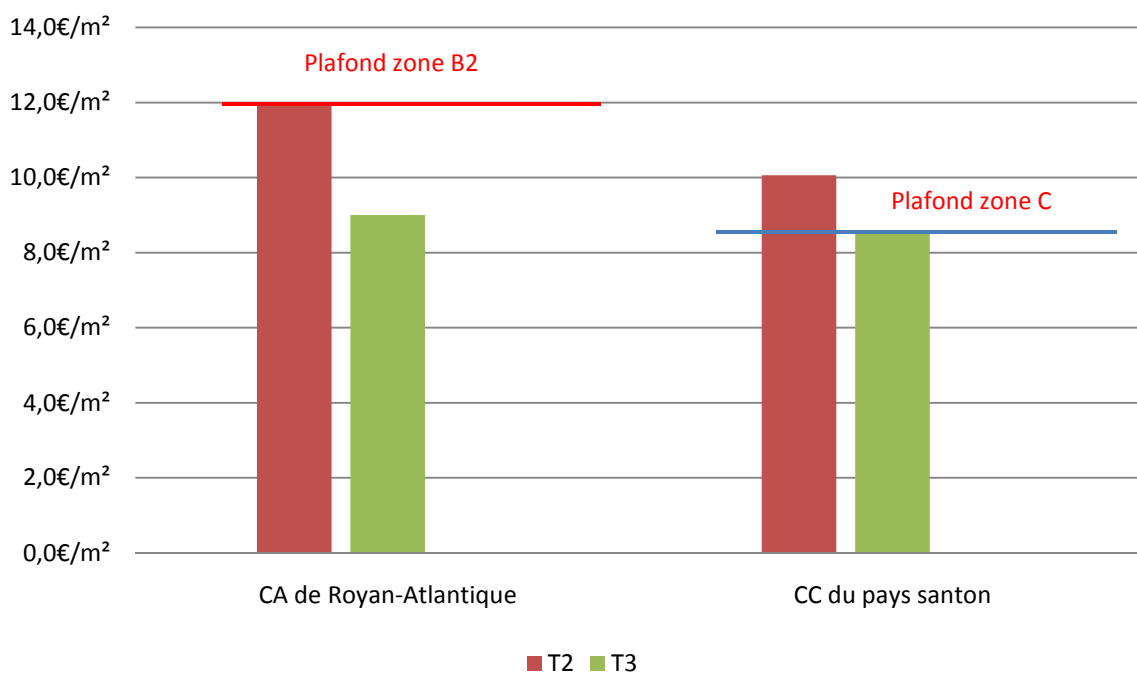


Source : Données recueillies en phase 2.

#### 5.3.2.1.2 Loyers par CA

En comparant les montants des loyers de chaque type par CA, on observe que les tendances générales du marché, comme pour les prix de vente, sont vérifiées, c'est-à-dire que le montant des loyers au mètre carré diminue en fonction de l'augmentation de la surface. Pour la CA de La Rochelle, le prix au mètre carré des logements AIL est plus bas que celui du non AIL, contrairement au reste du territoire. Cette différence s'explique par le fait que les prix du non AIL dépassent la limite des plafonds autorisés de l'AIL dans cette zone.

Figure 64 : Montants moyens des loyers.

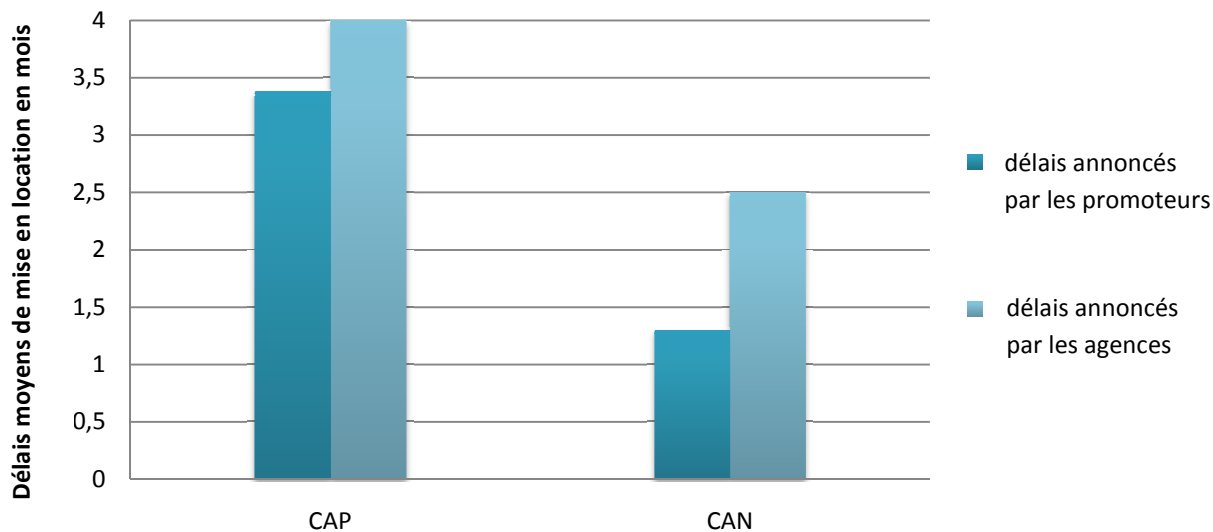


Source : Données recueillies en phase 2.

Pour deux EPCI, celui de Royan-Atlantique et du Pays Santon, les plafonds des loyers AIL sont atteints voir dépassés dans le cas du Pays Santon. Dans ce deuxième cas, les bailleurs encourent des poursuites s'ils venaient à être contrôlés.

### 5.3.2.2 Délais de mise en location

Figure 65 : Délais de mise en location des logements AIL.



Source : Données recueillies en phase 2.

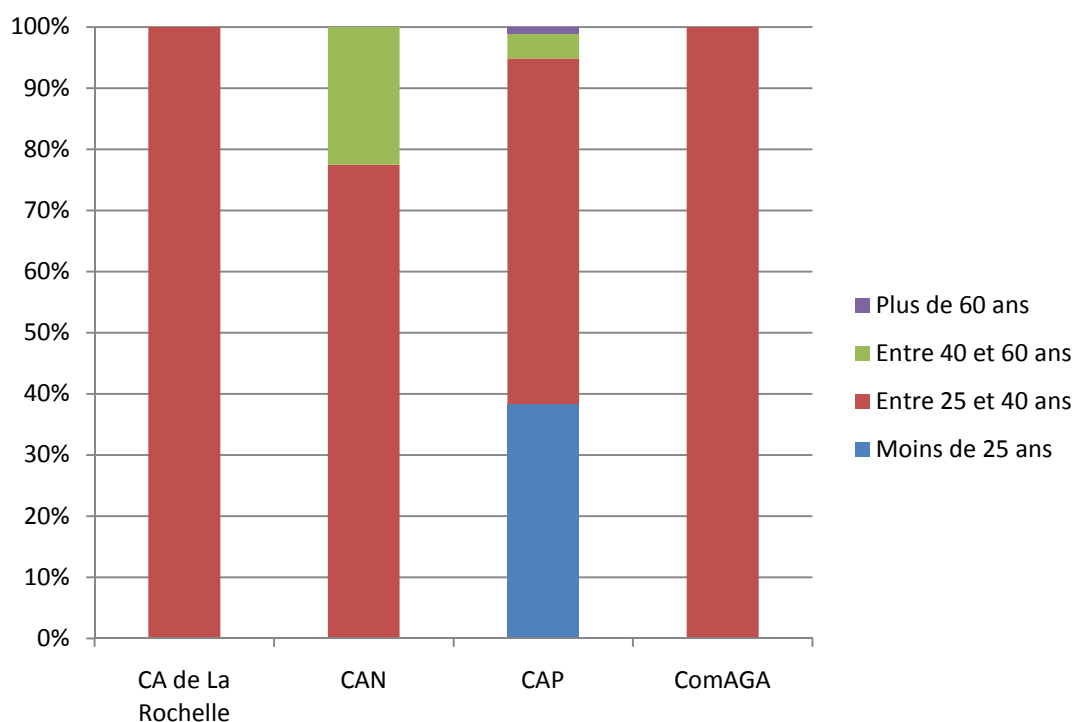
Un constat évident est apparu à l'issue des enquêtes : 90 % des promoteurs qui ont répondu annoncent un taux de vacance nul, un résultat à remettre en question au regard de la réalité du marché. Sur le graphique ci-dessus, on observe que les délais de mise en location annoncés par les agences sont supérieurs à ceux annoncés par les promoteurs. On peut alors mettre en doute les données annoncées par les promoteurs. En effet, plusieurs agents immobiliers rencontrés, ont donné des informations différentes des promoteurs. Pour exemple, les promoteurs clamaient que le marché n'était pas saturé sur la ville de Niort, or les agences n'arrivent pas à trouver des locataires pour les opérations AIL de cette ville et ce, même en débutant les recherches six mois avant que l'opération ne soit terminée.

### ***5.3.2.3 Le profil des locataires***

La dernière partie du questionnaire adressé aux promoteurs portait sur le profil des locataires de logements bénéficiant d'AIL. Quatre questions leur ont été posées concernant l'âge des locataires, la composition moyenne des ménages, la catégorie socioprofessionnelle de la personne de référence des ménages locataires ainsi que leurs ressources moyennes annuelles. De la même manière que pour les questions sur le profil des acquéreurs de logements bénéficiant d'AIL, il n'était demandé qu'une unique réponse pour chaque question. Mais une fois encore, certains promoteurs ont donné plusieurs réponses, sans préciser parfois laquelle prévalait sur les autres. Il a donc été convenu d'utiliser le même système de coefficients affectés à chaque réponse que pour les questions sur le profil des acquéreurs (voir partie 5.2.4 sur le profil des acquéreurs).

L'âge moyen des locataires oscille entre 25 et 40 ans avec une représentation plus importante des moins de 25 ans sur la CAP. Cela s'explique par le fait que Poitiers est une ville étudiante de premier ordre. On notera également la présence de locataires ayant entre 40 et 60 ans sur la CAN et la CAP.

Figure 66 : Âge moyen des locataires de logements AIL en Poitou-Charentes en 2008.



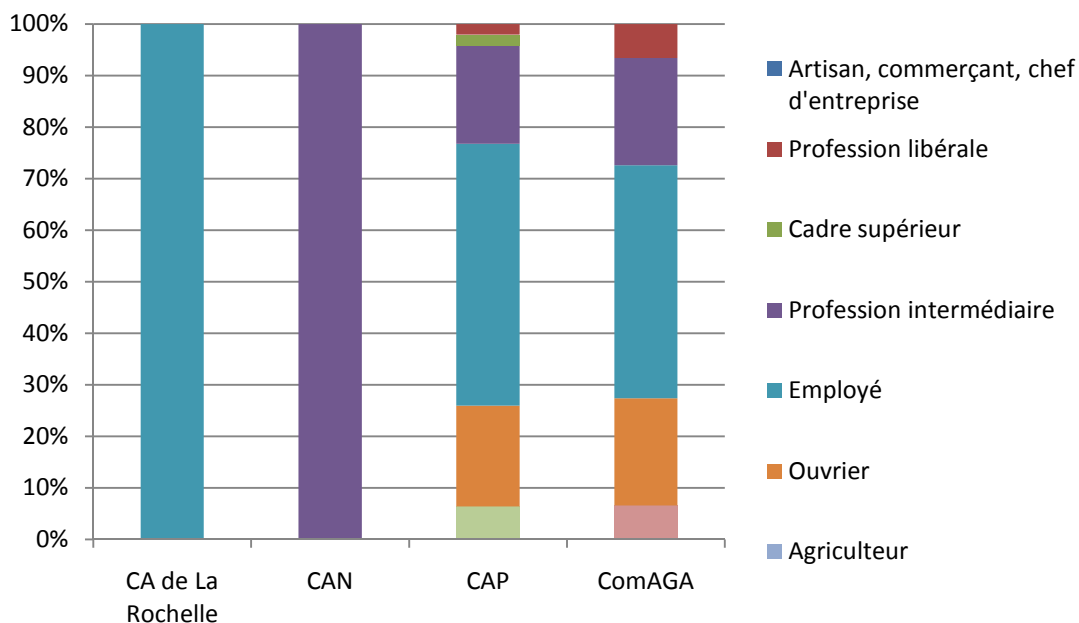
Sources : données recueillies en phase 2 de l'étude.

Les données concernant les locataires résidents sur La Rochelle sont trop restreintes pour être considérées comme fiables, bien qu'elles indiquent la même tendance que l'on retrouve sur les trois autres CA.

La composition moyenne des ménages indique qu'il s'agit très majoritairement de couples (environ 80 %), parfois de personnes seules, avec un enfant maximum. Les ménages picto-charentais résidents dans des logements bénéficiant d'AIL ne dépassent donc jamais trois personnes, ce qui explique la plus forte demande constatée pour des logements de type T2 à T4.

Concernant leurs catégories socioprofessionnelles, elles sont certes moins aisées que celles des acquéreurs, mais elles restent dans les classes moyennes (professions intermédiaires, employés, ouvriers). Ceci laisse supposer qu'une partie des locataires de logements AIL ont pu se voir refuser l'accès au logement social en raison de ressources trop élevées (ce qui est possiblement le cas pour les professions intermédiaires).

Figure 67 : CSP des locataires de logements AIL en Poitou-Charentes en 2008.

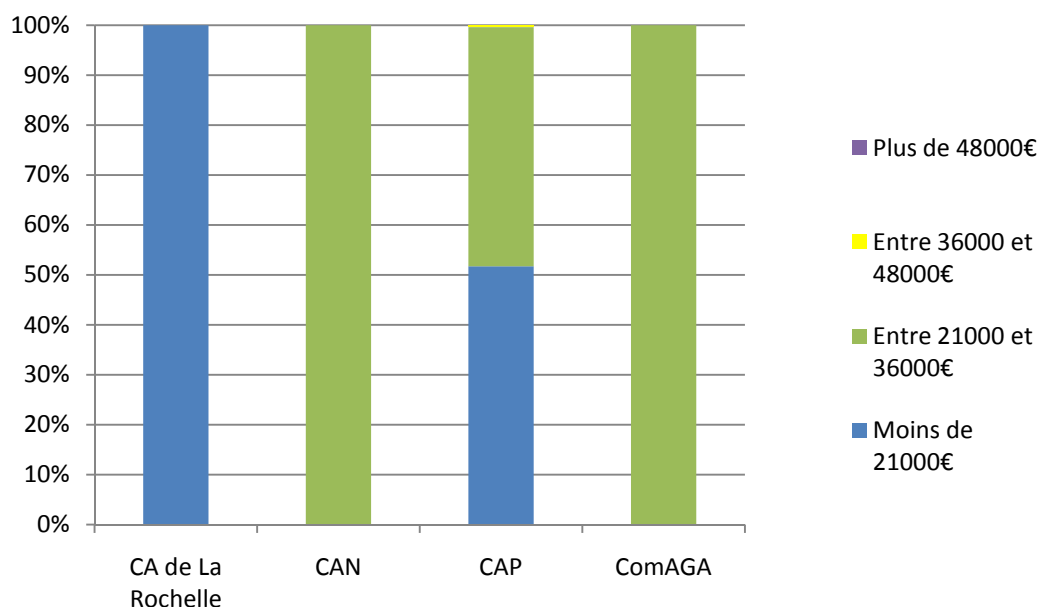


Sources : données recueillies en phase 2 de l'étude.

Le peu de données recueillies concernant la CA de La Rochelle et la CAN, ne permet pas de tirer de conclusions bien que les résultats soient en accord avec ceux de la CAP et de la ComAGA.

Enfin, les ressources des locataires se situent en dessous de 36 000€, avec un nombre tout de même important de locataires disposant de moins de 21 000€. Cela montre que les locataires de logements AIL sont des personnes ayant accès au logement social subventionné par le PLUS ou le PLAI.

Figure 68 : Ressources des locataires de logements AIL en Poitou-Charentes en 2008.



Sources : données recueillies en phase 2 de l'étude.

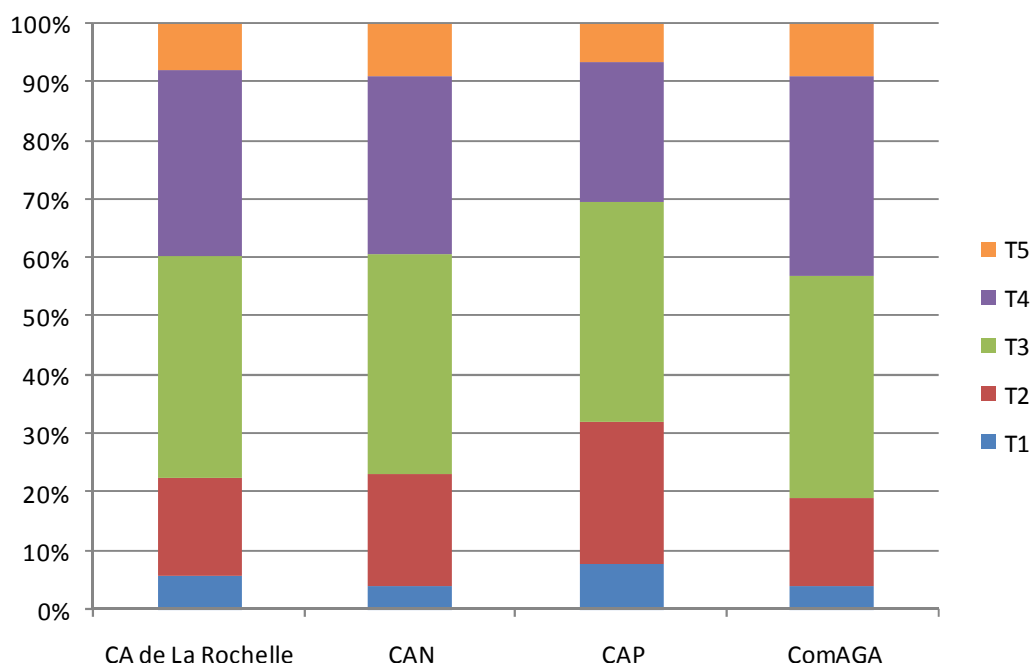
Ceci tend à montrer qu'un rachat des logements AIL en difficulté par les bailleurs sociaux ne poserait pas de difficulté vis-à-vis des locataires, qui pourraient demeurer dans leurs logements actuels.

Le taux d'effort des locataires, en pourcentage, se calcule en posant le rapport du revenu annuel sur le montant des loyers annuels. Dans le questionnaire (voir annexes), les promoteurs étaient interrogés sur les revenus des locataires de logements AIL et devaient répondre par tranche de revenu. Ces tranches ont été choisies en fonction des barèmes pour accéder aux logements publics sociaux PLAI pour un ménage composé de trois personnes. De ce fait, la représentation des taux d'efforts, ainsi que leurs calculs, ne permettent pas d'en déduire les taux d'efforts réels supportés par les locataires mais seulement le taux d'efforts minimum et maximum.

### 5.3.3 Comparaison avec le parc HLM

Dans l'optique d'une éventuelle acquisition de logements AIL, dont les bailleurs seraient en difficulté, par les organismes de gestion de logements sociaux (OPAC, OPHLM, ...), il est intéressant de comparer différents critères entre les logements HLM et les logements privés et notamment les types de logements produits entre les HLM et les logements privés.

Figure 69 : Types des logements HLM produits en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.

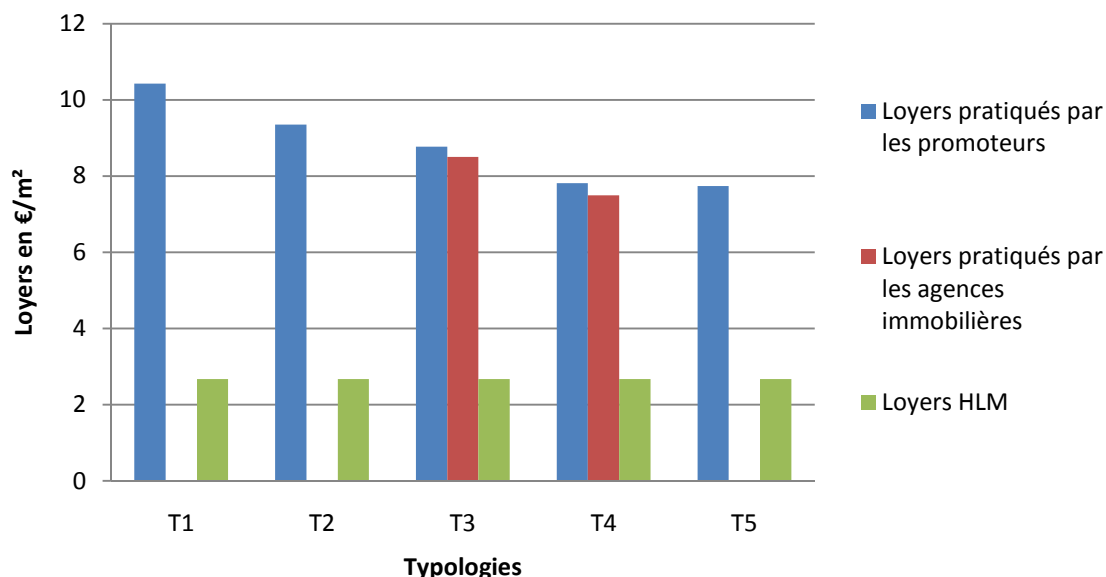


Sources : DRE Poitou-Charentes, Ministère de l'Écologie, du Développement et de l'Aménagement Durable.

La répartition du flux de logement HLM<sup>46</sup> produit entre 2000 et 2006 montre une répartition assez homogène entre les types de logements de type T2 à T4 pour toutes les communautés d'agglomération. Les logements T1 et T5 sont plus faiblement représentés. Toutefois, il semblerait que des données plus actuelles indiquent une répartition encore plus proche de celle observée pour les logements privés, laissant penser qu'une reprise de certains logements AIL en difficulté par les bailleurs HLM ne serait pas impossible sur le plan technique.

Les loyers peuvent être un deuxième critère pour comparer les logements AIL et les logements sociaux. Le graphique ci-dessous montre qu'il n'y a aucune concurrence possible, les loyers HLM étant nettement inférieurs à ceux des logements AIL.

Figure 70: Loyers pratiqués par les promoteurs, les agences immobilières et les bailleurs sociaux dans la CAP en 2008



Sources : Données recueillies lors des enquêtes de la phase 2, DRE Poitou-Charentes, SHLC

Ce graphique permet de comparer les loyers pratiqués par les promoteurs privés, les agences immobilières et les bailleurs sociaux. Un constat évident apparaît : les loyers HLM sont trois voire quatre fois inférieurs aux loyers pratiqués dans le privé et ce, pour toutes les typologies de logements. Ainsi, les loyers des logements sociaux s'élèvent à 2,5 €/m<sup>2</sup> pour chaque typologie tandis que les loyers du privés s'échelonnent entre 7,5 et 10,5 €/m<sup>2</sup>. Si, en comparant les typologies des logements rencontrés dans le privé et dans le parc HLM, on a pu voir qu'une correspondance existait, il en est tout autre concernant les montants des loyers. Le graphique pris comme exemple présente les loyers au sein de la CAP mais les tendances observées se vérifient partout ailleurs.

<sup>46</sup> Flux : quantité de logements HLM produite au cours d'une période, par opposition au stock représentant le nombre total de logements HLM à un moment donné.

Lors des différents entretiens réalisés au cours de l'étude, il a été évoqué par les personnes rencontrées le rachat d'opérations en difficulté de commercialisation par des bailleurs HLM en Charente. Après vérification, il s'est avéré que ces opérations avaient en effet été vendues en bloc par le processus de VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement). Cependant, plusieurs problèmes se posent lors de ces rachats, en particulier concernant le prix d'achat du terrain et la qualité des logements acquis. En effet, les bailleurs sociaux achètent les terrains pour réaliser leurs opérations HLM à des prix plafonds. Les prix des terrains destinés à des opérations de logements privés sont supérieurs de 10 à 15 % à ces plafonds ce qui complique fortement la transaction. Cependant, les bailleurs sociaux peuvent bénéficier dans le cadre de ce rachat, de subventions sur la surcharge foncière, compensant du même coup les prix supérieurs du terrain.

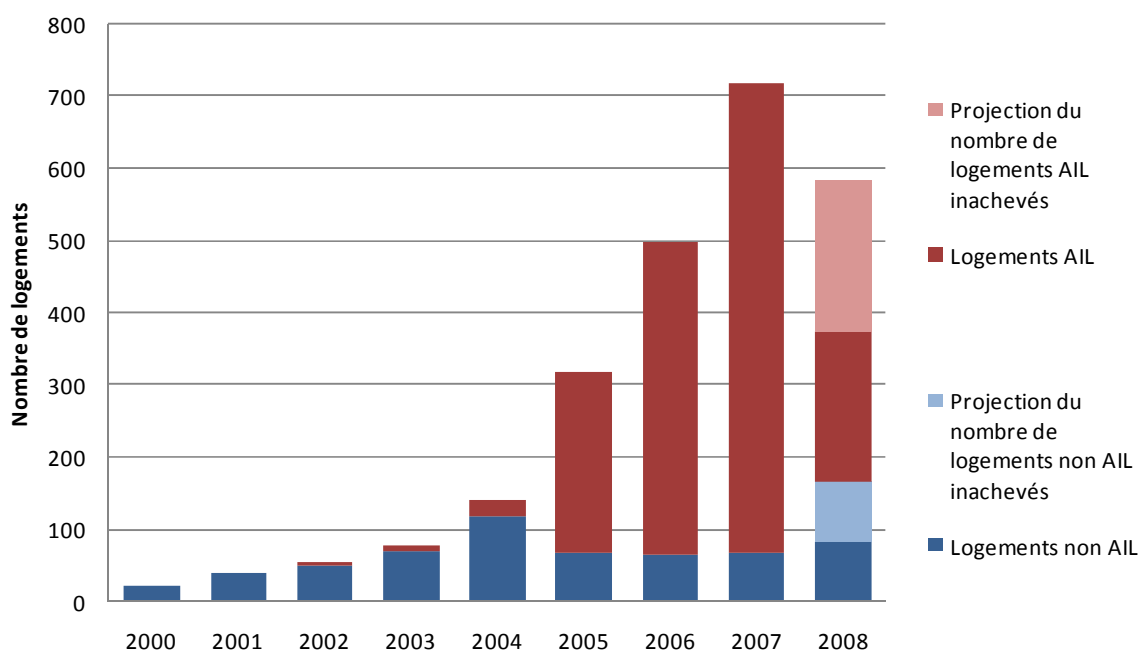
Un autre problème apparaît pour compliquer ces rachats : la qualité des logements. En effet, les logements HLM sont bien souvent beaucoup mieux agencés et réalisés que les logements traditionnels du privé. Ce phénomène est un autre obstacle pour les bailleurs sociaux. Enfin, les opérations n'étant que très rarement à 100 % AIL, en cas de difficulté de location de certains logements, il apparaît compliqué qu'un bailleur ne rachète que les logements en difficulté (AIL) de l'opération en question sans que cela pose des problèmes de gestion (conflits d'intérêt entre bailleurs sociaux et syndic de copropriété).

Tous ces éléments montrent qu'une éventuelle reprise d'opérations en difficulté par des bailleurs sociaux poserait de nombreux problèmes mais ne serait pas impossible. Il conviendrait d'étudier précisément les différentes possibilités avec les acteurs concernés. Cette proposition, évoquée en option dans le cahier des charges de la phase 2 n'a pas pu être approfondie compte tenu du temps qu'a nécessité la phase d'enquêtes auprès des promoteurs et des agents immobiliers.

### 5.3.4 L'évolution de la construction

Le graphique ci-dessous représente l'évolution de la construction sur la période 2000-2008 à partir des données sur les logements enquêtés (pour l'année 2008, une projection sur les six derniers mois de l'année a été effectuée).

Figure 71 : Evolution de la production de logements construits par les promoteurs enquêtés en Poitou-Charentes.



Source : Données recueillies en phase 2.

On observe de 2000 à 2004 une croissance régulière des logements non AIL. Les tendances de construction en région Poitou-Charentes sur la période 2000-2004, montrent une augmentation croissante du nombre de constructions, confirmant ainsi les résultats de la base des permis de construire. Sur cette même période, les logements AIL ont également connu une augmentation de leur nombre. Cette croissance peut s'expliquer par le nombre de questionnaires d'enquêtes reçus plus conséquent pour les logements dont le permis de construire a été déposé sur cette période. Il est à noter que le graphique ci-dessus tient compte des dates de livraison des opérations dont les permis de construire ont été déposés entre 2000 et 2006, ce qui explique le faible nombre d'opérations, et donc de logements, réalisées entre 2000 et 2003.

Cependant, le graphique montre une chute de la construction de logements non AIL en 2005. A contrario, le nombre de logements AIL a explosé, expliqué en partie par le nombre de questionnaires retournés, mais également par la taille des opérations enquêtées plus grandes que celles des années précédentes. En 2003, le dispositif De Robien est entré en application. Etant donné le nombre de

logements construits avec ce dispositif, il est normal de constater un pic deux ans après (en moyenne 14 mois sont nécessaires à la construction d'une opération).

De 2005 à 2007 la construction de logements non AIL est restée stable. Sur cette période, la construction de logements AIL a connu une croissance exponentielle expliquée par le retour de « nombreux » questionnaires portant sur ces années. Ceci peut laisser penser que les promoteurs ont davantage construit, profitant des dispositifs AIL en vigueur. En 2008, le nombre de logements non AIL semble avoir augmenté.

Figure 72 : Nombre de questionnaires reçus.

<i>Année</i>	<i>Nb de questionnaires...</i>	<i>...comprenant des logements non AIL<sup>47</sup></i>	<i>...comprenant des logements AIL</i>	<i>% réponses<sup>48</sup></i>
<b>2000</b>	2	1	1	25
<b>2001</b>	2	2	1	22
<b>2002</b>	3	3	2	25
<b>2003</b>	4	4	3	23,5
<b>2004</b>	3	2	3	9,7
<b>2005</b>	6	3	5	16,7
<b>2006</b>	13	5	11	56,5
<b>2007</b>	12	3	12	NR
<b>2008</b>	7	3	7	NR
<b>2009</b>	5	2	5	NR
<b>Total</b>	57	28	50	42

Source : données recueillies en phase 2.

<sup>47</sup> Certains questionnaires ne recensent que des logements AIL, d'autres que des logements non AIL et d'autres les deux à la fois, ce qui explique que la somme des deux dernières colonnes ne soit pas égale à la première.

<sup>48</sup> Par an

## 5.4 Evaluation de la logique des promoteurs

Après avoir étudié les résultats obtenus lors des enquêtes, dressé le profil des opérations et évalué l'impact de la production de logements AIL sur le marché de l'immobilier, il convient à présent d'apprécier la logique suivie par les promoteurs lors du choix d'implantation d'une opération d'une part, et lors de la commercialisation de celles-ci d'autre part.

### 5.4.1 L'implantation des opérations

Dans le questionnaire d'enquête, il était demandé aux promoteurs de donner par ordre d'importance les deux principaux critères, parmi sept, qui avaient motivé la construction de chacune de leurs opérations. Certains n'ont renseigné qu'un seul critère, d'autres cinq ou plus, classés ou non par ordre d'importance. Il a donc fallu établir une méthode pour extraire de ces données des valeurs statistiques exploitables.

#### 5.4.1.1 La méthode de dépouillement

Les sept critères d'implantation proposés aux promoteurs dans le questionnaire d'enquête étaient :

- La proximité d'un axe routier important (route nationale ou autoroute) ;
- Un foncier bon marché ;
- La présence d'un bassin d'emploi important ;
- Un cadre de vie local agréable (paysage et cadre urbain de qualité) ;
- La proximité du littoral (le littoral représente un cas particulier du cadre de vie) ;
- Le classement de la commune d'implantation de l'opération en zone B1 ou B2 du zonage De Robien (loyers plus élevés qu'en zone C dans laquelle est classée la majorité du territoire picto-charentais) ;
- Autre critère (il était demandé de préciser cette réponse).

Chaque critère a été affecté d'un coefficient allant de 0 à 100, indiquant son importance dans le choix d'implantation de l'opération. Le tableau ci-dessous indique les valeurs associées à chaque critère, quand ceux-ci ont été classés par ordre d'importance. A partir de six critères renseignés, seuls les cinq premiers étaient affectés d'un coefficient, les suivants étaient négligés.

Figure 73 : Coefficients affectés aux critères d'implantations évoqués par les promoteurs enquêtés

	1er critère	2ème critère	3ème critère	4ème critère	5ème critère	6ème critère
1 critère indiqué	100	0	0	0	0	0
2 critères indiqués	67	33	0	0	0	0
3 critères indiqués	50	30	20	0	0	0
4 critères indiqués	40	30	20	10	0	0
5 critères indiqués	40	30	15	10	5	0
6 critères indiqués	40	30	15	10	5	0

Lorsqu' un promoteur n'a pas indiqué l'ordre d'importance des critères qu'il a renseigné, chacun d'eux s'est vu affecté d'un coefficient égal à 100 divisé par le nombre de critères indiqués (par exemple, s'il y a eu 4 critères indiqués, chacun d'eux a été affecté d'un coefficient égal à 25). Lorsqu'un promoteur n'a pas donné de réponse à cette question, les critères n'ont été affectés d'aucun coefficient et n'ont donc pas été pris en compte. Les coefficients de chaque critère ont été pondérés par le nombre de logements de l'opération concernée, c'est à dire qu'ils ont été multipliés par le nombre de logement de l'opération avant d'être sommés, puis divisés par le nombre total de logements de l'EPCI.

#### 5.4.1.2 Les critères d'implantation

Parmi tous les critères d'implantation proposés aux promoteurs, le cadre de vie local ressort très majoritairement (entre 30 et 50 % dans presque tous les EPCI ayant renseigné cette question). Ce résultat interpelle car le cadre de vie d'une agglomération ne signifie en rien que le marché immobilier local soit en mesure d'absorber une nouvelle offre. Or la logique première de la promotion immobilière étant lucrative, il est possible que les réponses à cette question n'aient pas été totalement honnêtes, ou éventuellement que ce critère influe sur la décision des acquéreurs au détriment d'autres critères plus objectifs (comme la présence d'un bassin d'emploi ou le fait que les logements soient construits en zone B1 ou B2). Toutefois, dans certaines communes telles qu'Angoulême, Cognac, Saintes, Niort et sur le littoral, il est logique que le cadre de vie occupe une place plus importante. Il est à noter que ce critère n'est quasiment pas pris en considération sur La Rochelle alors que la renommée de la ville due en grande partie à son patrimoine en fait un lieu attractif pour de nombreux touristes. Cependant, quelques réserves peuvent être émises sur les résultats obtenus à la Rochelle et dans sa communauté d'agglomération car peu de promoteurs enquêtés ont répondu aux questionnaires. Une autre hypothèse est que les promoteurs ont pu comprendre le terme « cadre de vie local » comme la situation de l'opération à l'échelle de la ville ou du quartier alors qu'il s'agit plutôt de la qualité du paysage et du cadre urbain. Ainsi la proximité du centre-ville a pu être considérée comme un élément du cadre de vie. Cette mauvaise interprétation

du critère a pu influencer sur la réponse de certains promoteurs qui ne correspondrait pas à la réalité du choix d'implantation de l'opération enquêtée.

La présence d'un bassin d'emploi à proximité est le deuxième critère le plus cité (dans environ 20 % des cas), notamment sur les quatre agglomérations principales. Cela s'explique par la nécessité de produire du logement là où il y a un marché potentiel, donc où des emplois se créent.

Autre raison invoquée, les prix avantageux du foncier (dans environ 15 % des cas) qui ont un intérêt essentiellement pour les promoteurs. Ils peuvent ainsi réaliser une plus grande marge, sans augmenter leur prix de vente ; ou inversement être plus compétitifs en affichant des prix de vente plus bas. De plus, cela limite pour eux le montant de l'emprunt à réaliser pour l'acquisition du terrain.

Les promoteurs ayant indiqué un autre critère ont le plus souvent précisé que celui-ci était la proximité avec le centre-ville ou la présence d'une zone commerciale ou d'activités.

Figure 74 : Critères d'implantation invoqués par les promoteurs ayant construit en Poitou-Charentes, par EPCI.

	Axe routier	Foncier bas	Bassin d'emploi	Cadre de vie	Littoral	Zone B1 ou B2	Autre critère
CA de La Rochelle	14%	0%	37%	5%	16%	22%	3%
CAN	4%	18%	14%	25%	0%	12%	27%
CAP	19%	10%	14%	21%	0%	8%	13%
CA de Royan-Atlantique	0%	20%	30%	50%	0%	0%	0%
ComAGA	6%	16%	24%	43%	0%	0%	11%
CA du pays Rochefortais	30%	15%	10%	40%	5%	0%	0%
CC Cœur de bocage	0%	0%	0%	50%	0%	0%	50%
CC de la plaine d'Aunis	0%	0%	67%	33%	0%	0%	0%
CC de Parthenay	0%	33%	0%	33%	0%	0%	33%
CC du pays santonn	0%	20%	30%	50%	0%	0%	0%
CC du Thouarsais	0%	0%	0%	50%	0%	0%	50%

Sources : Données recueillies lors des enquêtes en phase II.

Les résultats obtenus dans les quatre principales communautés d'agglomération (la communauté d'agglomération du Grand Angoulême (la ComAGA), la communauté d'agglomération de la Rochelle, la communauté d'agglomération de Niort (CAN) et la communauté d'agglomération de Poitiers (CAP)) étant plus nombreux et donc plus significatifs et pertinents, il convient d'étudier plus particulièrement les critères d'implantation des opérations enquêtées dans chacune de ces communautés d'agglomération.

Ainsi, dans la ComAGA, on observe trois tendances générales qui se dégagent des critères d'implantation donnés par les promoteurs comme motivations de leurs implantations sur le territoire. En premier lieu, le cadre de vie de la ville d'Angoulême est cité dans 43 % des cas. Angoulême est en effet perçue comme une ville moyenne (50 000 hab.) de province au climat relativement paisible. Viennent ensuite, la présence d'un bassin d'emploi (24 %) et la valeur du foncier (16 %), mais il faut nuancer ces critères car la forte construction de ces dernières années a

réduit la part de foncier disponible et va certainement faire augmenter les prix. De même, le bassin d'emploi d'Angoulême est restreint comparé à ceux de Poitiers ou de La Rochelle. La proximité de la RN10 ne semble pas être un critère déterminant dans l'implantation de logements bien qu'elle relie Angoulême à Bordeaux et Poitiers.

Dans la communauté d'agglomération de la Rochelle, la concentration d'emplois est la principale raison de l'implantation de logements (37 %). Toutefois une certaine réserve peut être émise sur ce constat car la part d'emplois saisonniers, liés à l'activité touristique, sur La Rochelle est importante. Autre motivation évoquée, le classement en zone B1 de la communauté d'agglomération de La Rochelle (22 %) confère aux logements bénéficiant d'AIL des estimations de rentabilité supérieure au reste du territoire picto-charentais (les plafonds de loyer sont plus élevés). Dernier facteur important, la présence du littoral (16 %) attire beaucoup d'investisseurs souhaitant habiter dans leurs logements après la fin de la durée de mise en location obligatoire, souvent pour leurs retraites. La présence d'une desserte routière importante et d'un cadre de vie agréable ont également été évoqués comme des motivations importantes dans la décision de s'implanter sur cette zone.

Au sein de la CAN, trois raisons sont principalement évoquées par les promoteurs ayant construit sur Niort, Chauray et Vouillé : la proximité des commerces et des services du centre-ville (27%), le cadre de vie local (25 %) et les prix du foncier (18 %). Dans une moindre mesure, le bassin d'emploi niortais a également été cité, celui-ci étant principalement alimenté par les employés des nombreuses mutuelles et assurances ayant leurs sièges sociaux dans la ville. Ces personnes disposent pour la plupart de revenus leur interdisant l'accès à des logements Borloo, ce qui explique l'écrasante représentation du dispositif De Robien (100% sur l'ensemble des logements enquêtés sur la CAN), car ce dernier n'impose pas de plafonds des ressources des locataires. Toutefois, si le zonage des loyers AIL place Niort au niveau de Poitiers, Angoulême et Royan, ceux-ci restent inférieurs aux prix du marché sur la CAN.

Le principal critère d'implantation de logements AIL sur la CAP est le cadre de vie local (21 %), mais l'agglomération de Poitiers étant relativement urbanisée, cette raison peut être mise en doute surtout si l'on compare le cadre de vie de Poitiers à celui d'autres villes de la région comme Angoulême ou La Rochelle. Les deux autres critères qui reviennent le plus souvent sont très logiquement la présence d'un axe routier et autoroutier (19 %) reliant Poitiers aux autres préfectures de la région ainsi qu'à Tours et Limoges et d'un bassin d'emploi important et diversifié (14 %).

Outre les critères d'implantation des opérations, la logique des promoteurs s'évalue également en termes de méthodes de commercialisation.

## 5.4.2 La commercialisation des opérations

Lors des entretiens réalisés auprès des promoteurs-constructeurs et des agents immobiliers, certaines tendances sont apparues notamment sur les logiques de commercialisation des promoteurs. Ainsi, deux profils types de promoteurs ont pu être dressés.

### 5.4.2.1 *Le ressenti suite aux entretiens*

Certains promoteurs rencontrés, visant un marché local, et vendant principalement à des acquéreurs endogènes à la région, affirment ne pas pratiquer de tarifs différents entre les logements qu'ils commercialisent, qu'ils soient destinés ou non à bénéficier d'aide à l'investissement locatif. Ainsi, les logements qu'ils vendent à des accédants le sont aux mêmes prix que ceux vendus à des investisseurs. Ces promoteurs sont considérés comme étant des promoteurs « locaux ». Pour eux, l'objet de la vente est avant tout le bien immobilier. Ils ont en général une bonne connaissance du marché local puisqu'ils sont directement implantés sur le territoire sur lequel ils réalisent leurs opérations ce qui explique qu'ils pratiquent des prix équivalents aux prix du marché (aussi bien pour la vente que pour la location). Les loyers pratiqués sont même souvent inférieurs aux plafonds de loyer AIL.

D'autres promoteurs optent pour une stratégie commerciale visant quasi-exclusivement la vente de logements défiscalisés. Chez certains de ces promoteurs les prix de vente constatés pour les logements ayant bénéficié d'AIL sont supérieurs aux prix du marché. En effet, n'étant pas directement implantés sur le territoire sur lequel ils réalisent leurs opérations, ils ont une moins bonne connaissance du marché que les promoteurs « locaux ». Ils font donc appel à des sociétés intermédiaires de vente implantées partout en France afin de trouver des investisseurs qui sont, pour la grande majorité, exogènes à la région. Ces sociétés négocient généralement une marge d'environ 10 à 15 % du prix de l'investissement alors que les établissements bancaires proposant les mêmes services de commercialisation ne prennent une marge que de 4 % dans la plupart des cas. Certains promoteurs proposent également des services d'assurance, de gestion, et d'entretien aux investisseurs. Ces services, si l'acquéreur les accepte, augmentent de manière significative le coût de l'investissement. Les promoteurs ayant recours à ces méthodes sont appelés des promoteurs dits « nationaux » ou « exogènes » à la région Poitou-Charentes

Outre des prix de vente supérieurs à ceux du marché, ces promoteurs proposent également des loyers surévalués à cause de leur mauvaise connaissance du marché local. Ce phénomène entraîne des difficultés de location de certains logements AIL, contraignant ainsi les bailleurs à concéder des rabais importants. En effet, certains promoteurs se basent sur les maxima de loyers du zonage AIL (voir partie 1.3.4) pour assurer aux futurs investisseurs des revenus fonciers importants. Or, dans

certains cas, assez fréquents en région Poitou-Charentes, ces plafonds de loyers sont supérieurs aux loyers du marché. C'est le cas de communes comme Bressuire (79), Thouars (79) et Buxerolles (86). Les bailleurs connaissant mal le marché peuvent alors croire qu'ils pourront faire un bénéfice intéressant en se plaçant sur les prix du zonage AIL. Ces derniers constateront donc des difficultés de locations de leurs biens, pensant à tort qu'ils louent à des prix plus compétitifs que ceux du marché.

Ce sont dans ces conditions que nombre d'investisseurs ne trouvant pas de locataire se voient contraints de remettre leurs biens sur le marché, réalisant du même coup une moins-value importante. En effet, leur bien immobilier ayant été surévalué lors de la vente initiale, ils ne peuvent le revendre qu'à des prix moins importants (parfois jusqu'à 50 % moins chers que le prix initial) et du même coup, ils perdent une somme non négligeable de leur investissement. Certains investisseurs se retrouvent endettés pour de nombreuses années suite à cette revente à perte.

Les promoteurs « nationaux » réalisent des opérations importantes dans le seul but de s'implanter sur le marché picto-charentais. Ces opérations nécessitent un foncier important car elles sont souvent constituées d'une centaine de logements. Par conséquent, ces promoteurs achètent des terrains là où le foncier est disponible et est le plus bas possible, à savoir dans des communes excentrées des grandes agglomérations, comme Saint-Jean d'Angély (17). Le marché locatif étant peu développé aux abords de ces communes, les logements se louent très mal.

Ces constatations ne relèvent que de dires de promoteurs « locaux » et d'agents immobiliers. Ainsi, même si la récurrence de ces propos lors des entretiens a permis d'en faire état, il est intéressant de pouvoir en vérifier la validité par des résultats concrets. En recensant parmi les promoteurs enquêtés ceux qui étaient « locaux » et ceux qui étaient « nationaux », il a donc été possible de comparer les prix de vente pratiqués par les deux types de promoteurs. Pour être considéré comme « local », un promoteur doit être implanté exclusivement dans la région dans laquelle il réalise ses opérations. Par exemple, Pierreval Investissements peut être considéré comme un promoteur « local » car basé à Chasseneuil du Poitou, il réalise la majorité de ses opérations dans la CAP. Au contraire, un promoteur est dit « national » ou « exogène » à la région s'il est implanté dans plusieurs régions (groupe national). Par exemple, Akerys que nous avons enquêté, peut être considéré comme un promoteur « national ». En effet, il réalise des opérations dans tout le pays et possède des agences dans la plupart des grandes villes. Bien souvent, l'agence chargée de la commercialisation ou de la gestion de l'opération ne se situe pas dans la région où a été réalisée cette opération. Par exemple, l'agence Akerys chargée de la gestion des logements enquêtés réalisés par ce promoteur, se situe à Bordeaux.

#### **5.4.2.2 Vérification du ressenti grâce aux résultats des enquêtes**

Les promoteurs recensés comme « locaux » à partir des critères ci-dessus parmi ceux ayant répondu aux enquêtes sont les suivants :

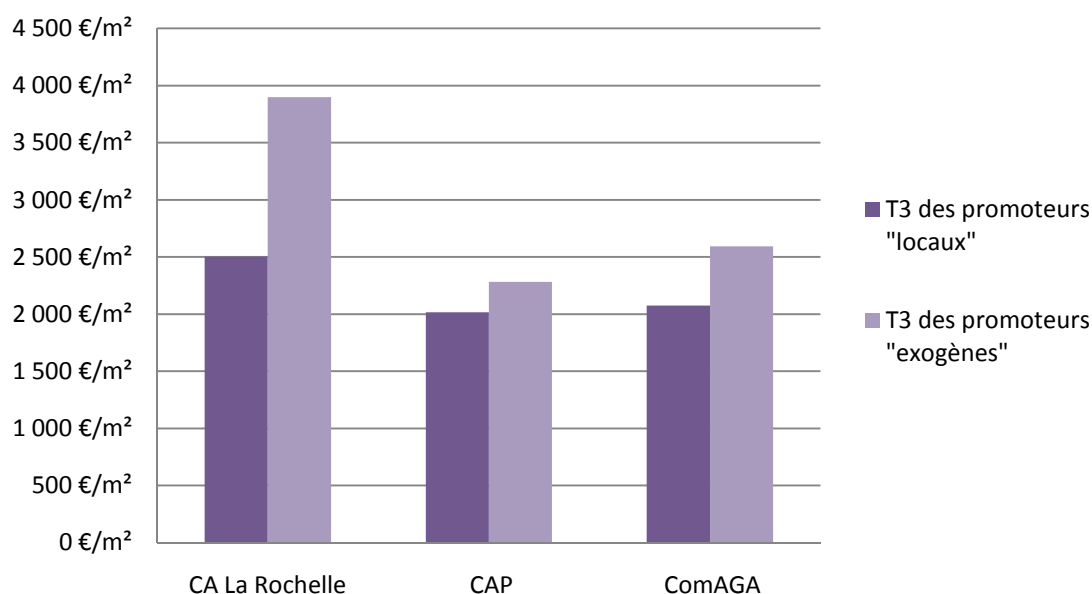
- Ouest Concept Promotion à Poitiers ;
- France Investir à Ruffec (16) ;
- Khor Immobilier à la Rochelle ;
- Groupe Centre Ouest Habitat SORIM à Niort ;
- Groupe Centre Ouest Habitat PCLA à Poitiers ;
- Ermes Promotion à Poitiers.

D'après ces mêmes critères, les promoteurs recensés comme « nationaux » ou « exogènes » à la région Poitou-Charentes sont :

- Tagerim à Toulouse ;
- Bouygues Immobilier à La Rochelle et Tours ;
- Monné Decroix à Saint-Herblain (44) ;
- Sofimat à La Rochelle ;
- Eiffage Immobilier à Limoges ;
- Groupe Carrere FJC à Bordeaux ;
- Vealis Développement à Mérignac (33).

Après avoir réalisé un graphique pour chaque typologie de logement pour représenter les écarts entre les prix de vente au mètre carré des promoteurs « locaux » et « exogènes » dans les quatre principales communautés d'agglomération, il est apparu que les tendances se répétaient à chaque fois et que les enquêtes n'avaient pas permis d'obtenir de données sur les prix de vente des promoteurs « exogènes » au sein de la CAN. Ainsi, un seul graphique (en l'occurrence celui des prix de vente des T3) sera pris comme exemple.

Figure 75 : Ecart des prix de vente au m<sup>2</sup> d'un T3 entre promoteurs "locaux" et "exogènes"



Source : Données recueillies lors des enquêtes en Phase II.

Au regard de ce graphique, il apparaît évident que les prix de vente pratiqués par les promoteurs « exogènes » sont supérieurs à ceux pratiqués par les promoteurs « locaux » dans les trois principales communautés d'agglomération que sont la communauté d'agglomération de la Rochelle, la CAP et la ComAGA. Ainsi, au sein de la CAP, les prix de vente des promoteurs « exogènes » sont 11% plus chers que les prix de vente des promoteurs « locaux ». Le constat est plus marqué au sein de la ComAGA avec des prix de vente des promoteurs « exogènes » supérieurs de 24% aux prix de vente des promoteurs « locaux ». Mais cette tendance est plus importante encore au sein de la communauté d'agglomération de La Rochelle avec des prix de vente pour les promoteurs « exogènes » supérieurs de 52% par rapport à ceux pratiqués par les promoteurs « locaux ». Il convient cependant de relativiser ce chiffre puisque les données dans la communauté d'agglomération de La Rochelle ne portent que sur trois promoteurs dont un seul « exogène » contre six dans la ComAGA (dont deux « exogènes ») et 8 dans la CAP (dont quatre « exogènes »).

Les dires recueillis lors des entretiens sont donc confirmés par les résultats des enquêtes. Une opposition existe en Poitou-Charentes entre des promoteurs « locaux » connaissant bien le marché local et pratiquant des prix de vente de logements AIL équivalents aux prix du marché et des promoteurs « exogènes » connaissant mal le marché local et pratiquant des prix de vente de logements AIL surestimés. Ces derniers viennent souvent saturer le marché ce qui les oblige à pratiquer des rabais sur les loyers afin de louer leurs logements. Les promoteurs « locaux » sont alors contraints de suivre la tendance pour rester dans la concurrence. Une meilleure planification dans l'aménagement de certains quartiers permettrait d'enrayer ce phénomène de saturation du marché immobilier.

## Conclusion

---

Les dispositifs d'aide à l'investissement locatif sont actuellement au cœur d'une polémique, notamment depuis la mise en place du dispositif De Robien en 2003. Des études menées dans plusieurs régions et au niveau national, mais également des témoignages d'investisseurs ont permis de montrer que certains promoteurs constructeurs profitaient de ces dispositifs pour augmenter leurs bénéfices au détriment des investisseurs qui, face aux arguments de vente des promoteurs, sont souvent victimes de leur méconnaissance du marché immobilier. Notre mission était donc d'évaluer l'impact que pouvaient avoir ces dispositifs sur le marché du logement en Poitou-Charentes où aucune étude sur le sujet n'avait encore été menée. Grâce aux différentes études déjà menées dans des régions telles que la Bretagne ou la Normandie, nous partions avec certaines hypothèses à vérifier ou à réfuter.

Avant toute chose, il nous fallu approfondir le sujet, car la plupart des étudiants du groupe ne connaissait pas le fonctionnement des dispositifs AIL. Après nous être renseignés précisément sur cette thématique, nous avons ciblé plus particulièrement les dispositifs en vigueur actuellement, à savoir le De Robien recentré et le Borloo neuf qui font l'objet des critiques évoquées précédemment. Ces dispositifs permettent à des particuliers souhaitant investir dans l'immobilier neuf de bénéficier de réduction d'impôts à condition de louer le bien pendant une durée minimum sans dépasser certains plafonds de loyers (différents selon les zones).

Avoir une connaissance approfondie sur les dispositifs AIL et leur fonctionnement ne suffisait pas. En effet, pour pouvoir aborder une telle thématique en ayant toutes les cartes en main, certains sujets devaient être étudiés, notamment le logement social, son fonctionnement et son mode de financement ainsi que la situation immobilière nationale puis régionale afin de maîtriser tous les paramètres pouvant entrer en ligne de compte au moment de rencontrer les acteurs de l'immobilier dans la région.

Dans certaines régions françaises, des bailleurs sociaux ont repris ou envisagent de reprendre des opérations avec des logements AIL en difficulté de location. Il était donc primordial, afin d'envisager éventuellement ce type de reprise en Poitou-Charentes d'avoir une connaissance précise sur le logement social en France. Celui-ci se divise en différents niveaux en fonction des personnes auxquelles il s'adresse. L'attribution des logements sociaux se fait en fonction des niveaux de revenus exprimés par rapport aux différents prêts mis en place pour aider à la construction de ce type de logements. Il existe trois types de prêts, le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) qui correspond à des

logements pour les ménages aux revenus les plus modestes, le PLUS (prêt locatif à usage social) qui est le prêt « standard » sur lequel on se base pour définir les plafonds de revenus et le PLS (prêt locatif social) mis en place pour des logements destinés à des personnes aux revenus moins modestes.

Concernant la situation du marché immobilier en France, nous nous sommes basés essentiellement sur les constats et les résultats présentés dans le rapport remis au Parlement en février 2008 car il permettait d'avoir une idée assez précise sur la situation du marché de la construction neuve et sur les impacts que peuvent avoir les dispositifs AIL sur le marché du logement. L'étude de la situation immobilière en Poitou-Charentes nous a permis de mieux connaître le territoire du projet en approfondissant davantage sur les principales communautés d'agglomération. Il est apparu que la maison individuelle était très largement représentée en Poitou-Charentes (près de 80 %) même si les logements collectifs prennent une place de plus en plus importante dans la région. Les grosses agglomérations (Poitiers, La Rochelle, Niort et Angoulême) concentrent une grande partie des opérations de constructions immobilières. Concernant le logement social, 75 % de la population picto-charentaise peut prétendre y accéder.

Ces états des lieux nous ont permis d'aborder l'élaboration de la phase enquête en connaissant les points essentiels à prendre en compte. En effet, le cahier des charges initial stipulait la nécessité d'établir un processus d'enquête afin de récolter des données auprès de différents acteurs de l'immobilier de la région. Nous avons ciblé ces enquêtes vers les promoteurs constructeurs et les agences immobilières. Différentes méthodologies nous ont permis de sélectionner les promoteurs et les agences que nous allions enquêter mais également de mettre en forme un questionnaire d'enquête pertinent et, pour finir de pouvoir récolter les données dans une base une fois les enquêtes terminées.

Les résultats obtenus nous ont permis de confirmer certaines hypothèses que nous avons faites au début de l'étude mais également d'apporter des éléments nouveaux auxquels nous n'avions pas forcément pensés. Ainsi, nous avons pu constater que les logements AIL étaient vendus globalement plus chers que les logements non AIL dans les quatre principales communautés d'agglomérations du Poitou-Charentes. Cette constatation est à mettre en relation avec un phénomène apparu au cours des entretiens réalisés avec les promoteurs et les agents immobiliers : l'existence d'une opposition entre promoteurs « nationaux » et promoteurs « locaux ». Les promoteurs « nationaux », connaissant mal le marché local et ayant recours à des sociétés intermédiaires pour trouver des investisseurs, pratiqueraient des prix de vente et des loyers supérieurs à ceux du marché tandis que les promoteurs « locaux », ayant une connaissance précise du marché local, pratiqueraient des prix

de vente et des loyers équivalents à ceux du marché. Des informations intéressantes ont également pu être récoltées concernant la taille des opérations, leur typologie ainsi que celle des logements enquêtés. De plus, les profils des investisseurs et des locataires ont pu être dressés faisant apparaître que nombre d'investisseurs étaient exogènes à la région. Lors de la phase méthodologique, nous avons défini deux zones de questionnement (les Forges et Ternant), une autre est venue s'ajouter au cours des enquêtes (le quartier St Eloi à Poitiers). Deux de ces zones (Les Forges et St Eloi) ont pu être étudiées en détail. Enfin, nous avons recueilli des informations intéressantes sur la logique de commercialisation des promoteurs en les interrogeant notamment sur les critères qui les orientent dans leurs choix de localisation pour implanter une opération immobilière.

Le fait de nous retrouver dans une situation professionnelle pendant trois mois et de rencontrer des acteurs majeurs du marché immobilier en Poitou-Charentes nous a à tous beaucoup appris. Cependant, il était intéressant de pouvoir prendre le recul nécessaire pour analyser les limites de l'étude et les éventuelles erreurs ou omissions que nous aurions pu faire au cours de ces trois mois. Le principal handicap auquel nous avons dû faire face a été le temps imparti (3 mois) compte tenu de l'échelle territoriale de l'étude (la région Poitou-Charentes). La phase d'enquête était un élément majeur de notre étude puisqu'il a fallu effectuer tout un travail de préparation (sélection des interlocuteurs à enquêter) et de recueil des données après les enquêtes. Nous avons choisi de n'enquêter que des promoteurs constructeurs et des agents immobiliers en privilégiant les enquêtes de terrain pour pouvoir ajouter une dimension supplémentaire à l'étude et récolter des informations (ressenti, échange informel) que seule cette méthode rendait possible. Compte tenu de la durée de trois mois et du travail à effectuer en amont et en aval des enquêtes, nous avons dû limiter le nombre d'interlocuteurs à rencontrer mais également le nombre de questionnaires envoyés. Les résultats aux enquêtes n'ont pas été aussi importants qu'escomptés malgré un taux de réponse tout à fait raisonnable pour une enquête qui n'avait aucun caractère obligatoire. Cependant, malgré la variété des zones sondées, la faible diversité de promoteurs ayant répondu ou la faible quantité de logements sondés pour certaines EPCI enquêtées nous a contraints à focaliser le plus souvent nos résultats sur les quatre principales communautés d'agglomération (CAP, CAN, ComAGA et CA de La Rochelle) où le taux de réponse et donc la pertinence étaient réellement appréciables. En effet, nous n'avons obtenu des résultats que dans 19 EPCI (avec pour la plupart un seul questionnaire retourné) alors que le Poitou-Charentes en compte une centaine.

Comme il a été évoqué précédemment, notre travail s'est principalement basé sur la phase enquête qui nécessitait une préparation très importante afin que quand nous partions sur le terrain à la rencontre des acteurs du marché du logement, nous ayons en main tous les éléments nécessaires pour être crédibles et pouvoir recueillir les éléments indispensables à notre étude. Lors de

l'élaboration du planning prévisionnel en début de stage, nous avons envisagé le début des enquêtes à mi-parcours pour avoir ensuite le temps de pouvoir en exploiter les résultats mais des éléments extérieurs ont retardé cette échéance. En effet, avant de pouvoir débiter la phase enquête, il nous fallait faire valider notre démarche par le comité de pilotage, mais les membres de ce comité ayant des fonctions très diverses, il a été difficile de pouvoir trouver une date qui réunissait le plus grand nombre de personnes. L'étape de validation a alors été repoussée de plusieurs semaines, retardant du même coup le début des enquêtes. Un autre paramètre que nous ne maîtrisions pas est entré en jeu lors des retours d'enquêtes, à savoir la difficulté d'obtenir des rendez-vous auprès des promoteurs ou des agents immobiliers dans un délai de quinze jours/trois semaines. En effet, beaucoup de nos interlocuteurs nous ont fait comprendre qu'ils n'avaient pas le temps de répondre à une telle enquête à cause d'emplois surchargés. Nous avons tout de même fixé une date limite de retour des questionnaires pour pouvoir débiter l'exploitation des résultats mais le temps qu'il nous restait pour cette phase d'analyse était très faible par rapport au temps réellement nécessaire. De plus, face au faible taux de réponse dans certains EPCI, nous hésitions à commencer l'analyse, préférant attendre de nouveaux retours de questionnaires par peur d'un manque de pertinence des résultats. Finalement, cette phase, qui représentait une partie importante de notre étude a dû être effectuée en très peu de temps. Malgré tout, nous avons essayé d'aborder tous les aspects qui nous semblaient importants.

Certains points du cahier des charges, qui avait été mis en option et qui devaient être abordés en fonction de l'avancement de l'étude, n'ont donc pas pu être réalisés ou seulement évoqués sans approfondissement. C'est pourquoi notre rapport est essentiellement basé sur les résultats des enquêtes et leurs analyses. Nos chargés de mission, Messieurs Bruno Charpentier et Samuel Brochard, nous ont fait part de la possible poursuite de l'étude lors d'une troisième phase qui serait cette fois-ci reprise par les différentes DDE du Poitou-Charentes afin de pouvoir obtenir des données plus précises sur chaque département et de pouvoir approfondir certains éléments abordés en phase 2.

Avant de clore ce bilan, nous souhaitons évoquer les aléas relatifs à notre structure d'accueil auxquels nous avons dû faire face. Dans un établissement tel que la DRE, une des choses qui nous a demandé le plus d'effort d'adaptation est la hiérarchisation des tâches et des responsabilités et l'aspect formel que doit prendre chaque document réalisé qui doit être diffusé. Ainsi, chaque lettre, chaque document à envoyer a dû être validé par plusieurs personnes avant de pouvoir être utilisé à ses fins. Parfois, cette contrainte que nous n'avions pas envisagée au départ, nous a ralenti dans notre démarche mais une fois conscients de cela, nous avons su nous organiser pour pouvoir obtenir

à temps, les documents dont nous avons besoin. Ceci nous a permis de faire face à des imprévus, chose qui arrivera sans doute souvent dans notre vie professionnelle.

Ce stage constituait pour la plupart d'entre nous, une première expérience professionnelle dans le domaine de l'aménagement. Elle nous aura permis, tout en travaillant au sein d'une structure, de conserver une certaine liberté en étant considéré comme des prestataires de service répondant à un appel d'offre. Le fait de travailler en équipe nous a permis de confronter des points de vue différents et de nous organiser pour pouvoir avancer efficacement et rapidement. Cette expérience restera comme une étape importante et primordiale dans notre parcours universitaire et nous a tous conforté dans la voie que nous avons choisie pour étudier.

## Bibliographie

---

AUBRÉE L., KAZMIERCZAK S., TCHIEMESOM K., *Les besoins en logement social dans la région Poitou-Charentes*, Rapport Cresgé, 2003, 204 p.

L 86-1290

GAUTIER N., *20 ans de construction neuve en Poitou-Charentes (de 1980 à 1999)*, Dossier DRE Poitou-Charentes, 2000, 9 p.

BROCHARD S., *Les dispositifs de défiscalisation en matière de logement*, DRE Poitou-Charentes – SHLC, 2006, 7 p.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION, *Évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif*, Rapport du ministère du logement et de la ville, 2008, 69 p.

AVDL, *L'évolution des politiques du logement*, [www.avdl.fr](http://www.avdl.fr), 2002, 10 p.

UNPI Poitou-Charentes, *Rencontre régionale de l'habitat privé*, UNPI, 2007, 14 p.

## Glossaire

---

**AIL** : Aide à l'Investissement Locatif.

**Amortissement fiscal** : voir 1.2.3.3.

**AROSH** : Association Régionale des Organisme Sociaux pour l'Habitat.

**AU** : Aire Urbaine.

**CA** : Communauté d'Agglomération.

**CAN** : Communauté d'Agglomération de Niort.

**CAP** : Communauté d'Agglomération de Poitiers.

**CGI** : Code Général des Impôts.

**ComAGA** : Communauté d'Agglomération du Grand Angoulême.

**Consommation foncière** : quantité d'espace consommé par une opération (emprise au sol réelle) ou un logement (calcul théorique de l'espace consommé), exprimée en mètres carrés.

**Déduction fiscale** : voir 1.2.3.1.

**Déduction forfaitaire** : voir 1.2.3.2.

**DGI** : Direction Générale des Impôts.

**ENL** : loi Engagement National pour le Logement (voir encadré 1.3.5).

**EPCI** : Établissement Public de Coopération Intercommunale.

**FiLoCom** : Fichier du Logement Communal.

**Logement conventionné** : voir 1.2.1 et 1.4.

**PLAI** : Prêt Locatif Aidé d'Insertion.

**PLS** : Prêt locatif Social.

**PLUS** : Prêt Locatif à Usage Social.

**Revenus fonciers** : montant annuel des loyers perçus.

**SITADEL** : Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les locaux.

**VEFA** : Vente en l'État Futur d'Achèvement.

## Table des figures

---

Figure 1 : Logements mis en chantier en France entre 1980 et 2006.....	9
Figure 2 : Localisation des différentes zones de plafonds de loyer du dispositif De Robien recentré par commune en Poitou-Charentes en 2008. ....	17
Figure 3 : Tableau de synthèse de l'ensemble des différents dispositifs AIL. ....	19
Figure 4 : Positionnement des aides à la construction sur le marché du logement. ....	21
Figure 5 : Total de logements aidés PLUS, PLUS-CD et PLAI en France sur la période 2000-2006 (hors ANRU)...	24
Figure 6 : Répartition territoriale des logements locatifs sociaux financés en 2006 (hors ANRU). ....	25
Figure 7 : Proportion de logements sociaux suivant le zonage des aides au logement social.....	26
Figure 8 : Les logements subventionnés en parc locatif social public de 2002 à 2006 en Poitou-Charentes (hors ANRU).....	26
Figure 9 : Tableau récapitulatif des différents prêts publics d'aide à la construction de logements sociaux.....	28
Figure 10: Dépense fiscale en millions d'euros au titre de la réduction d'impôt et de l'amortissement en faveur de l'investissement locatif de 1984 à 2008. ....	31
Figure 11: Nombre d'investissements dans le neuf et dans l'ancien entre 1997 et 2005 .....	32
Figure 12: Part des différentes CSP parmi les investisseurs et les accédants dans le neuf. ....	33
Figure 13: Distribution de la taille des ménages ayant emménagé depuis 1995. ....	36
Figure 14: Distribution de l'âge de la personne de référence des ménages ayant emménagé depuis 1995. ....	36
Figure 15 : Evolution des logements autorisés entre 2000 et 2006.....	40
Figure 16 : <i>Evolution du nombre de logements autorisés en Poitou-Charentes.</i> ....	41
Figure 17 : Localisation du logement public en Poitou-Charentes et en France métropolitaine.....	43
Figure 18 : Part de logements sociaux dans diverses communes du Poitou-Charentes.....	44
Figure 19 : Les principales CA du Poitou-Charentes au sein de leurs départements.....	47
Figure 20 : Les différentes communes composant la ComAGA en 2008. ....	49
Figure 21 : Les différentes communes composant la CA de La Rochelle en 2008. ....	50
Figure 22 : Les différentes communes composant la CAN en 2008.....	53
Figure 23 : Les différentes communes composant la CAP en 2008. ....	55
Figure 24 : Nombre de logements sociaux pour 1000 habitant en Poitou-Charentes.....	57
Figure 25 : Nombre de résidences principales, secondaires et HLM en Poitou-Charentes. ....	58
Figure 26 : Récapitulatif du nombre d'habitant et de logements sociaux en Poitou-Charentes. ....	58
Figure 27 : Répartition de la population par tranche d'âge en Poitou-Charentes. ....	59
Figure 28 : Taille des ménages en Poitou-Charentes. ....	59
Figure 29 : Revenus moyens nets des ménages en Poitou-Charentes en 2001.....	61
Figure 30 : Répartition de la population des ménages en Poitou-Charentes. ....	62
Figure 31 : Part de logements AIL sondés en phase 1.....	66
Figure 32 : Tableau de correspondance des objectifs et de la démarche adoptée en phase 2. ....	68
Figure 33 : Extrait du planning redéfini pour la phase enquête.....	71
Figure 34 : Localisation des zones de questionnement. ....	73
Figure 35 : Répartition géographique des logements sondés en phase 1. ....	75
Figure 36 : Nombre d'opérations et de logements enquêtés par ville centre et Communauté d'Agglomération. ....	76
Figure 37 : Tableau récapitulatif des logements et opérations enquêtés suite au rééquilibrage.....	77
Figure 38 : Récapitulatif de la sélection des promoteurs et opérations retenus pour enquête.....	77
Figure 39 : taux de réponses à l'enquête et part de logements sondés. ....	82
Figure 40 : Répartition des logements sélectionnés pour enquête. ....	83
Figure 41 : Répartition des logements sondés.....	84
Figure 42 : Proportion des différents dispositifs AIL parmi l'ensemble des logements sondés.....	85

Figure 43 : Répartition des logements AIL enquêtés en 2008 construits en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.	86
Figure 44 : Répartition des logements De Robien et Robien recentré enquêtés en Poitou-Charentes en 2008.	87
Figure 45 : Nombre de logements par opération à l'intérieur des quatre principales CA du Poitou-Charentes.	90
Figure 46 : Typologie des logements bâtis au sein des quatre principales CA du Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.	91
Figure 47 : Consommation foncière des logements bâtis entre 2000 et 2006 en Poitou-Charentes.	92
Figure 48 : Types de logements produits en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.	94
Figure 49 : Types des logements HLM produits en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.	95
Figure 50 : Prix des logements de type 1.	97
Figure 51 : Prix des logements de type 2.	98
Figure 52 : Prix de vente des logements de type 3.	98
Figure 53 : Prix des logements de type 4.	99
Figure 54 : Prix de vente moyens des logements au sein de la CAP.	99
Figure 55 : Echantillon de logements enquêtés au sein de la CAP.	100
Figure 56 : Prix de vente moyen des logements au sein de la CA de la Rochelle.	100
Figure 57 : Âge moyen des acquéreurs de logements bénéficiant d'AIL en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.	102
Figure 58 : Origine géographique des acquéreurs de logements AIL en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.	103
Figure 59 : CSP des acquéreurs de logements AIL en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.	104
Figure 60 : Loyers de type T2.	105
Figure 61 : Loyers de type 3.	105
Figure 62 : Loyers de type 4.	106
Figure 63 : Loyers de type T5.	107
Figure 64 : Montants moyens des loyers.	108
Figure 65 : Délais de mise en location des logements AIL.	108
Figure 66 : Âge moyen des locataires de logements AIL en Poitou-Charentes en 2008.	110
Figure 67 : CSP des locataires de logements AIL en Poitou-Charentes en 2008.	111
Figure 68 : Ressources des locataires de logements AIL en Poitou-Charentes en 2008.	111
Figure 69 : Types des logements HLM produits en Poitou-Charentes entre 2000 et 2006.	112
Figure 70 : Loyers pratiqués par les promoteurs, les agences immobilières et les bailleurs sociaux dans la CAP en 2008.	113
Figure 71 : Evolution de la production de logements construits par les promoteurs enquêtés en Poitou-Charentes.	115
Figure 72 : Nombre de questionnaires reçus.	116
Figure 73 : Coefficients affectés aux critères d'implantations évoqués par les promoteurs enquêtés.	118
Figure 74 : Critères d'implantation invoqués par les promoteurs ayant construit en Poitou-Charentes, par EPCI.	119
Figure 75 : Ecart des prix de vente au m <sup>2</sup> d'un T3 entre promoteurs "locaux" et "exogènes"	124

## Table des matières

---

Remerciements.....	4
Sommaire.....	5
Introduction .....	6
<b>1 Le cadre législatif des aides à l'investissement locatif (AIL).....</b>	<b>9</b>
<b>1.1 La nécessité d'inciter à l'investissement privé .....</b>	<b>9</b>
<b>1.2 Qu'est-ce qu'un dispositif AIL ? Comment profite-t-il aux bailleurs ?.....</b>	<b>10</b>
1.2.1 Quelles différences avec le logement conventionné ? .....	10
1.2.2 Une aide fiscale, entre aide à la pierre et à la personne. ....	11
1.2.3 Le fonctionnement des différents avantages fiscaux. ....	11
1.2.3.1 La déduction fiscale .....	11
1.2.3.2 La déduction forfaitaire .....	11
1.2.3.3 L'amortissement fiscal.....	12
<b>1.3 Les différents dispositifs d'aide à l'investissement locatif .....</b>	<b>13</b>
1.3.1 Les dispositifs Méhaignerie (1987-1997) et Quilès-Méhaignerie (1992-1997) .....	13
1.3.2 Le dispositif Périssol (1996-1999) .....	13
1.3.3 Les dispositifs Besson et Besson ancien (1999-2002) .....	14
1.3.4 Le dispositif De Robien « classique » (2003-2006) puis recentré (depuis 2006) .....	15
1.3.5 Les dispositifs Borloo neuf et ancien (depuis 2006).....	18
1.3.6 Récapitulatif des différents dispositifs d'Aide à l'Investissement Locatif .....	19
<b>1.4 Le financement du logement social .....</b>	<b>20</b>
1.4.1 Le prêt locatif à usage social (PLUS).....	22
1.4.2 Le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) .....	23
1.4.3 Le prêt locatif social (PLS) .....	24
1.4.4 Les autres dispositifs (PALULOS, PLI,...) .....	26
1.4.4.1 La prime à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) .....	26
1.4.4.2 Le prêt locatif intermédiaire (PLI).....	27
1.4.4.3 Le prêt à taux 0 % (PTZ) .....	27
1.4.4.4 Le 1 % logement .....	27
1.4.5 Synthèse des différentes aides publiques à la construction de logements sociaux .....	29
<b>2 Le contexte du marché du logement.....</b>	<b>30</b>
<b>2.1 A l'échelle nationale : synthèse du rapport national d'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif .....</b>	<b>30</b>
2.1.1 La dépense fiscale .....	31
2.1.2 Le profil des investisseurs et de leur investissement grâce à l'Observatoire de Financement du Logement (OFL) .....	32
2.1.2.1 L'évolution des investissements dans le marché du neuf et de l'ancien depuis 1997 .....	32
2.1.2.2 Le profil des investisseurs.....	33
2.1.2.2.1 Leur catégorie socioprofessionnelle (CSP).....	33

2.1.2.2.2	Leur âge et la taille des ménages.....	33
2.1.2.3	Le profil des opérations.....	34
2.1.2.3.1	La typologie et la surface des logements.....	34
2.1.2.3.2	La localisation des logements.....	34
2.1.2.4	Le profil financier des logements.....	34
2.1.2.5	Le profil des investisseurs dans le neuf.....	35
2.1.3	Le profil des personnes locataires de logements bénéficiant d'AIL.....	35
2.1.3.1	Les caractéristiques des ménages.....	35
2.1.3.1.1	La taille et l'âge des ménages.....	35
2.1.3.1.2	Les revenus des ménages.....	37
2.1.3.2	Le profil des ménages en fonction des différents territoires.....	37
2.1.3.3	L'évolution des statuts d'occupation.....	37
<b>2.2</b>	<b>L'habitat en Poitou-Charentes.....</b>	<b>39</b>
2.2.1	20 ans de construction en Poitou-Charentes (de 1980 à 1999).....	39
2.2.1.1	Le début des années 80, la construction en forte hausse.....	39
2.2.1.2	De 1984 à 1994, une décennie marquant le déclin du secteur.....	39
2.2.1.3	Une reprise de la construction dès 1994.....	40
2.2.1.4	Les années 2000, une explosion de la construction neuve.....	40
2.2.2	Etat des lieux du marché du logement en Poitou-Charentes.....	41
2.2.2.1	Le logement social.....	41
2.2.2.1.1	<i>Le parc locatif social public</i> .....	42
2.2.2.1.2	<i>Le parc locatif social privé (conventionné APL)</i> .....	45
2.2.2.2	Le logement privé.....	45
2.2.2.3	Le collectif face à l'individuel.....	46
2.2.2.3.1	Le collectif.....	46
2.2.2.3.2	L'individuel.....	46
2.2.3	Les départements à la loupe.....	47
2.2.3.1	La Charente.....	48
2.2.3.1.1	La ComAGA.....	48
2.2.3.1.2	Angoulême.....	49
2.2.3.2	La Charente-Maritime.....	50
2.2.3.2.1	La communauté d'agglomération de La Rochelle.....	50
2.2.3.2.2	La Rochelle.....	51
2.2.3.3	Les Deux-Sèvres.....	52
2.2.3.3.1	La CAN.....	52
2.2.3.3.2	Niort.....	54
2.2.3.4	La Vienne.....	55
2.2.3.4.1	La CAP.....	55
2.2.3.4.2	Poitiers.....	56
2.2.3.5	Synthèse et disparités entre CA.....	57

<b>2.3</b>	<b>Etat démographique de la région : vers une anticipation de la demande en logement.....</b>	<b>59</b>
2.3.1	Généralités : fiche d'identité de la région.....	59
2.3.1.1	La taille des ménages en diminution.....	59
2.3.1.2	La situation socio-économique.....	60
2.3.1.2.1	Une population aux faibles revenus.....	60
2.3.1.2.2	Les zones d'attractivité.....	62
2.3.2	Les besoins à l'horizon 2030.....	63
<b>3</b>	<b>La commande .....</b>	<b>64</b>
<b>3.1</b>	<b>Phase 1 : La quantification et la localisation des logements bénéficiaires d'AIL.....</b>	<b>64</b>
3.1.1	La méthodologie adoptée.....	64
3.1.2	Les résultats.....	65
3.1.3	Point de vue critique.....	66
<b>3.2</b>	<b>Phase 2 : l'évaluation des dispositifs ail sur le marché du logement en Poitou-Charentes.....</b>	<b>67</b>
3.2.1	Le cahier des charges.....	67
3.2.2	Redéfinition de la problématique.....	68
<b>4</b>	<b>La démarche.....</b>	<b>70</b>
<b>4.1</b>	<b>Le planning prévisionnel.....</b>	<b>70</b>
<b>4.2</b>	<b>Phase méthodologique.....</b>	<b>72</b>
4.2.1	Réalisation d'un document de vulgarisation.....	72
4.2.2	Méthode de sélection de l'échantillon des promoteurs à enquêter.....	72
4.2.2.1	Sélection des promoteurs en termes d'opérations et de logements.....	72
4.2.2.2	Sélection des promoteurs en termes d'espaces.....	74
4.2.3	Localisation des opérations déjà sélectionnées.....	74
4.2.4	Méthode de sélection de l'échantillon d'opérations à enquêter.....	75
4.2.5	Rééquilibrage de l'échantillon à enquêter.....	76
4.2.6	Méthode de sélection des agences immobilières à enquêter.....	78
4.2.7	Définition d'un processus d'enquête.....	78
4.2.8	Déroulement de la phase enquête.....	79
4.2.8.1	Enquête de terrain.....	79
4.2.8.2	Entretiens téléphoniques.....	79
4.2.8.3	Elaboration d'une grille d'analyse.....	79
4.2.8.4	Elaboration de deux questionnaires d'enquête.....	80
<b>5</b>	<b>Résultats et analyse de la phase enquête .....</b>	<b>81</b>
<b>5.1</b>	<b>Résultats des enquêtes et localisation des opérations.....</b>	<b>81</b>
5.1.1	Dépouillement des données et préparation à l'analyse.....	81
5.1.2	Un taux de réponse recevable à l'échelle régionale.....	82
5.1.2.1	Taux de réponse à l'enquête auprès des promoteurs et localisation des opérations.....	82
5.1.2.1.1	Taux de réponse à l'enquête auprès des promoteurs.....	82
5.1.2.1.2	Localisation des logements enquêtés et sondés.....	83
5.1.2.2	Taux de réponse à l'enquête auprès des agences immobilières.....	85

5.1.3	La part des différents dispositifs et la localisation des logements AIL.....	85
5.1.3.1	La part des différentes dispositifs.....	85
5.1.3.2	Localisation des logements AIL.....	86
5.1.3.3	Localisation des logements ayant bénéficié du dispositif Robien .....	87
5.1.4	Résultats des zones de questionnement .....	88
<b>5.2</b>	<b>Le profil des opérations enquêtées.....</b>	<b>90</b>
5.2.1	La taille des opérations .....	90
5.2.2	La typologie des opérations .....	91
5.2.3	La consommation foncière .....	92
5.2.4	Les types de logement .....	94
<b>5.3</b>	<b>L'impact de la production de logements AIL sur le marché du logement .....</b>	<b>97</b>
5.3.1	L'acquisition des logements AIL.....	97
5.3.1.1	Les prix de vente.....	97
5.3.1.1.1	Les prix des logements par type .....	97
5.3.1.1.2	Le prix des logements par CA.....	99
5.3.1.2	Le profil des investisseurs.....	101
5.3.2	La location des logements AIL.....	104
5.3.2.1	Les montants des loyers .....	104
5.3.2.1.1	Loyers par type .....	105
5.3.2.1.2	Loyers par CA .....	107
5.3.2.2	Délais de mise en location.....	108
5.3.2.3	Le profil des locataires.....	109
5.3.3	Comparaison avec le parc HLM.....	112
5.3.4	L'évolution de la construction .....	115
<b>5.4</b>	<b>Evaluation de la logique des promoteurs.....</b>	<b>117</b>
5.4.1	L'implantation des opérations .....	117
5.4.1.1	La méthode de dépouillement .....	117
5.4.1.2	Les critères d'implantation .....	118
5.4.2	La commercialisation des opérations .....	121
5.4.2.1	Le ressenti suite aux entretiens.....	121
5.4.2.2	Vérification du ressenti grâce aux résultats des enquêtes.....	123
	<b>Conclusion.....</b>	<b>125</b>
	<b>Bibliographie.....</b>	<b>130</b>
	<b>Glossaire .....</b>	<b>131</b>
	<b>Table des figures .....</b>	<b>132</b>
	<b>Table des matières .....</b>	<b>134</b>
	<b>Annexes .....</b>	<b>138</b>

## Annexes

---

Annexe 1 : 4 pages réalisé pendant l'étude et joint aux courriers adressés aux promoteurs et agences immobilières

Annexe 2 : Méthodologie de la sélection des promoteurs

Annexe 3 : Méthodologie de la sélection des opérations à enquêter

Annexe 4 : Méthodologie du rééquilibrage de l'échantillon d'enquête

Annexe 5 : Méthodologie des questionnaires d'enquêtes

Annexe 6 : Méthodologie de l'élaboration de la grille de dépouillement des promoteurs

Annexe 7 : Méthodologie de la grille de dépouillement des agences immobilières

Annexe 8 : Questionnaire d'enquête pour les promoteurs

Annexe 9 : Questionnaire d'enquête pour les agences immobilières

Annexe 10 : Lettre type envoyée aux promoteurs

Annexe 11 : Lettre type envoyée aux agences immobilières

Annexe 12 : Dossier utilisateur des grilles de dépouillement Excel et Access

Annexe 13 : Articles de lois sur les dispositifs AIL

## Annexe 1 : 4 pages réalisés pendant l'étude et joint aux courriers adressés aux promoteurs et agences immobilières

### L'impact des dispositifs d'aide à l'investissement locatif sur le marché du logement en Poitou-Charentes

Le "4 pages" - Direction Régionale de l'Équipement Poitou-Charentes

Service Habitat Logement Construction

Depuis les années 80, l'Etat a fait des incitations fiscales, l'un des leviers de la politique destinée à accroître le parc locatif français. Différents dispositifs ont alors été adoptés.

#### Des aides qui évoluent...

Le premier dispositif d'Aides à l'Investissement Locatif (AIL) a été mis en œuvre dès 1984 avec le dispositif **Méhaignerie** puis complété par le dispositif **Quilès-Méhaignerie** en 1993. Ces mesures ont introduit le principe d'incitation à la production de logements à usage locatif via des avantages fiscaux calculés sur la base du montant de l'investissement. Le taux de défiscalisation s'élevait à 10% pour le dispositif Méhaignerie étalés sur 2 ans et à 15% pour le Quilès-Méhaignerie sur 4 ans.

Ces deux dispositifs imposaient une location du logement sur une durée minimum de 6 ans. Cependant le Méhaignerie n'intégrait pas une obligation de plafonnement des loyers ni un plafonnement des revenus des locataires. Cela a été corrigé par le dispositif Quilès-Méhaignerie, qui peut être considéré comme le premier dispositif AIL social. En raison des plafonds à l'investissement, ces dispositifs ont entraîné une forte production de logements de petite surface – studio ou T2 – qui se sont avérés très souvent inadaptés aux besoins du marché.

#### Vers l'intégration d'un volet social

Par la suite, le dispositif **Périssol** est entré en vigueur à partir de 1996 jusqu'en 1999. Celui-ci est considéré comme le plus avantageux car il permettait un amortissement de 80% sur 24 ans – 4% sur 10 ans, puis 2% sur 20 ans – avec toutefois un plafond annuel de la déduction fixé à 15 245€. L'absence d'impératifs sociaux et la déduction fiscale proportionnelle au montant de l'investissement ont quant à eux fortement encouragé la production de grands logements.

72% des ménages de la Région Poitou-Charentes peuvent prétendre à du logement social.

Le dispositif **Besson**, en vigueur du 1<sup>er</sup> janvier 1999 au 31 décembre 2002 reprenait les grands principes du dispositif Périssol, tout en incluant des impératifs sociaux compensés par des avantages en termes de sécurité pour le bailleur (garanties contre les impayés et versement direct des allocations de logement à vocation sociale ou familiales au bailleur). Celui-ci a été beaucoup moins suivi que le Périssol car moins avantageux d'un point de vue fiscal. Plus contraignant, il a également montré ses limites quant à la réalisation de logements sociaux dans les zones de très forte tension du marché, tel que l'Île-de-France. Il a été ensuite complété par le dispositif **Besson ancien**, applicable uniquement aux logements anciens en remplaçant l'amortissement par une défiscalisation effective durant la période de location.

#### L'arrivée du dispositif De Robien: des répercussions sociales et spatiales

En vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2003, le dispositif **De Robien** a pour objectif de détendre le marché locatif tout en maintenant les efforts de construction de logements neufs en hausse depuis 2001 notamment dans les aires franciliennes. Il visait également à inciter à la réhabilitation des logements anciens ou dégradés. Le De Robien dit « classique » reprenait exactement les mêmes avantages fiscaux que le Besson, avec toutefois deux différences dans les impératifs sociaux, à savoir l'absence de plafond de revenus des locataires et un zonage du plafonnement des loyers. Il a été très critiqué pour la faiblesse de ses contreparties sociales et ses conséquences inflationnistes. Cependant, il a permis une forte construction de logements, très souvent perçus comme inadaptés aux besoins du marché. A partir de 2006, le **De Robien recentré** affine le zonage des loyers et diminue l'amortissement en le faisant passer de 65% à 50%.

Dernier dispositif en date, le **Borloo populaire** permet quant à lui de proroger les avantages fiscaux du De Robien recentré pendant 6 ans afin d'obtenir un amortissement à hauteur de 65% de l'investissement. En outre, il inclut une déduction forfaitaire des revenus fonciers bruts de 30%. Ce dernier dispositif impose toutefois des contraintes sociales telles qu'un plafonnement des ressources des locataires sur le principe d'un zonage et un plafonnement des loyers (inférieur de 20% au De Robien recentré).



Source : Rapport National sur l'évaluation des dispositifs ALI, Février 2008.

### Récapitulatif des 3 dispositifs actuellement en vigueur

	De Robien "Classique"	De Robien recentré	Borloo Populaire
<b>Amortissement et déductions fiscales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>8% pendant 5 ans</li> <li>Puis 2,5% pendant 6 à 10 ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6% pendant 7 ans</li> <li>Puis 4% pendant 2 ans.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>6% pendant 7 ans</li> <li>Puis 1% pendant 2 ans.</li> </ul>
<b>Durée minimale de mise en location</b>	9 à 15 ans de mise en location.	9 ans de mise en location.	9 à 15 ans de mise en location.
<b>Obligations sociales</b>	Loyers plafonnés	Loyers plafonnés	Loyers et ressources des locataires plafonnés

### Les limites des dispositifs Robien-Borloo...

Sur l'ensemble du territoire, les logements construits dans le cadre du programme de défiscalisation ne semblent pas répondre suffisamment à la demande locale. Ce phénomène engendre des dysfonctionnements sur le marché du logement et une tendance à la revente des biens acquis grâce à ces dispositifs. Ainsi, de nombreux acquéreurs songent à se retirer du marché faute de locataires.

Cela n'est cependant pas toujours possible, étant donné le montant des remboursements de défiscalisation engendrés en cas de rupture de la convention Robien-Borloo. Les investisseurs se retrouvent alors partagés entre revendre leur logement ou attendre une éventuelle location.

Pour pallier les effets de cette situation, le Ministère du Logement envisage alors une modification du zonage initial (A, B et C). Les zones (A, B1, B2 et C) sont alors instituées afin de s'aligner sur le niveau local des loyers. Cette solution s'est néanmoins avérée insuffisante.

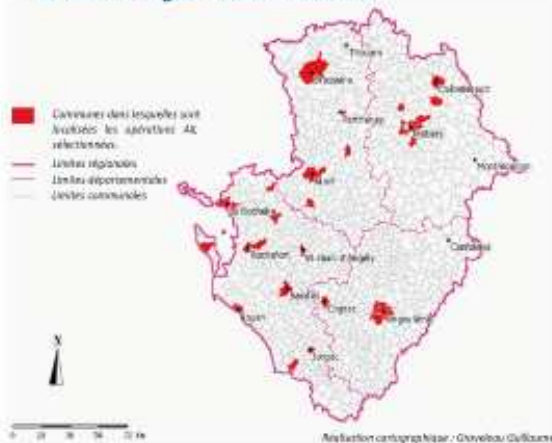
Le nombre de logements construits dans la période 2000 - 2006 n'a cessé de progresser, malgré les difficultés sous-jacentes à certains projets de construction inadaptés.





## La phase I de l'étude régionale sur le marché du logement

### La localisation globale des opérations AIL enregistrées en 2008 en région Poitou-Charentes



Source : Etude régionale d'évaluation des dispositifs d'aide à l'investissement locatif sur le marché du logement - Phase I (Stage de groupe Polytech Tours aménagement - 37) 24/04/08 - base de données C@lyon - DRP Poitou-Charentes.

### Des dispositifs applicables sur la région et nécessitant une analyse

- La quantification des opérations AIL (ciblage des opérations de plus de 5 logements) ;
- Leur localisation en Poitou-Charentes sur les 4 Communautés d'agglomérations suivantes : Poitiers, Niort, La Rochelle, Angoulême.
- L'identification de ces dispositifs ( Besson, Borloo, De Robien, Périssol).
- Le recensement de tous les promoteurs intervenant sur la Région Poitou - Charentes dans le cadre des dispositifs AIL.

### Des résultats significatifs...

#### Les modalités d'enquête

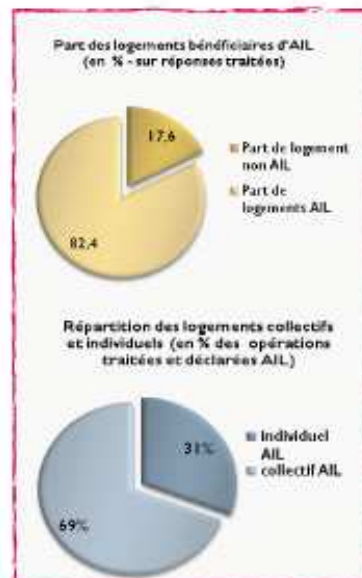
Un questionnaire a été adressé à la plupart des promoteurs privés ayant monté, en Poitou-Charentes, des opérations immobilières de plus de 5 logements sur la période 2000-2006. 682 opérations ont ainsi été recensées, regroupant près de 17 000 logements, soit 9% du nombre total de logements autorisés sur la même période.

#### Les résultats

Peu de promoteurs ont répondu à ces enquêtes (25%) mais les réponses ont concerné près d'1/3 des logements produits. Parmi ces réponses, le taux de logements déclarés AIL a été de 82% dont une très large représentation de logement bénéficiant du dispositif de Robien principalement en collectif (2/3 de logements collectifs - 1/3 de logements individuels).

#### Les types d'aides à l'investissement locatif identifiés

Parmi les différents dispositifs AIL, le De Robien est le plus représenté (60%). La période 2000 - 2003 se révèle être la plus productive en terme de construction (durant la mise en œuvre du dispositif Besson). Les autres dispositifs se révèlent être très faiblement représentés.



Source : BE Inventaire, 2007.

Une étude du Crédit Foncier de Mars 2008, fait état que certaines agglomérations telles qu'Angoulême ou Niort disposent d'une offre de logements ne cadrant pas du tout avec la demande actuelle.

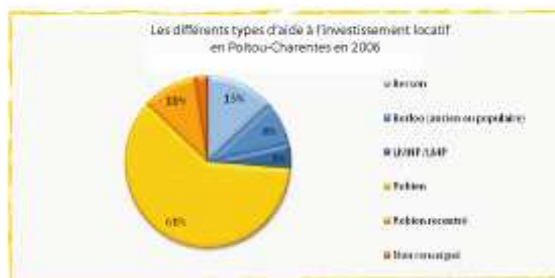
*Le zonage du dispositif de Robien (A, B1, B2 et C) a été révisé en septembre 2006 pour mieux faire correspondre les niveaux de loyer en fonction de la localisation des biens.*

### Origine des promoteurs AIL

Environ 39% des promoteurs enquêtés lors de la première phase se sont révélés être exogènes à la région Poitou-Charentes. Parmi ces promoteurs, 6 sont localisés à Toulouse, 4 dans la région parisienne et 2 à Bordeaux. La part des promoteurs restante étant répartie entre l'Indre-et-Loire, le Maine et Loire, la Loire-Atlantique et le Limousin.

### Adéquation entre production de logements AIL et besoins en logements

L'étude a permis de recenser le taux d'opérations AIL par département et par chef lieu. Si le nombre de logements AIL autorisés par an est important (environ 15 000), le taux de logements produits se révèle être nettement inférieur (5000 en 6 ans).



Source : BE Inventaire, 2007.

Enfin, la majorité des promoteurs AIL ayant répondu à l'enquête ont monté des opérations immobilières dans la Vienne et les Deux-Sèvres. Le nombre de promoteurs ayant répondu en phase I n'est donc pas représentatif du nombre de logements produits (beaucoup plus élevé en réalité).

*L'AIL de type De Robien est majoritairement représenté dans la région Poitou-Charentes avec 61%.*

## La phase II de l'étude d'impact des dispositifs AIL sur le marché régional du logement

### Vers une analyse plus précise...

Critère de sélection des opérations et/ou espaces à analyser

La suite de l'étude sera ciblée sur les principales Communautés d'Agglomération : La Rochelle, Niort, Angoulême et Poitiers, ainsi que sur les territoires suscitant des interrogations, quant à la pertinence d'y avoir réalisé des opérations AIL. Les opérations retenues seront notamment les opérations les plus importantes.

Des objectifs essentiels à une bonne compréhension de l'effet des dispositifs AIL sur le marché du logement en Poitou-Charentes

Le but de la phase II est d'analyser l'impact des opérations AIL sur le marché du logement en région Poitou-Charentes :

- Adéquation entre l'offre AIL et les ressources de la population ;
- Mise en place d'une cartographie afin de permettre une meilleure visualisation des résultats de l'étude ;
- Appréhender l'avenir des programmes réalisés grâce aux dispositifs AIL ;
- Proposer la trame d'un observatoire des logements produits dans le cadre du dispositif De Robien en particulier.

*Le stock de logements neufs disponibles en France a atteint le niveau historique de 102 600 unités début 2008 !*

Direction Régionale de l'Équipement du Poitou-Charentes  
 Service Habitat Logement Construction  
 15, rue Arthur Ranc  
 86021 POITIERS CEDEX

tél: 05-49-55-63-63  
 fax: 05-49-55-65-89

dre-poitou-charente@developpement-durable.gouv.fr

Contact :

Samuel BROCHARD, Assistant d'études, SHLC,  
 Etudes Locales Foncier, 05.49.55.65.17  
 samuel.brochard@developpement-durable.gouv.fr

Rédacteurs :

Groupe étudiants stagiaires  
 Polytech'Tours Aménagement



## Annexe 2 : Méthodologie de la sélection des promoteurs

Afin de sélectionner les promoteurs les plus pertinents et pour travailler sur un échantillon représentatif des opérations de type AIL en Poitou-Charentes, une sélection transversale des promoteurs a été réalisée, en termes d'opérations d'une part, et en termes d'espaces d'autre part.

### **NOTE METHODOLOGIQUE de la sélection des promoteurs en termes d'opérations**

#### **Sélection des promoteurs ayant produit 5 opérations et plus.**

Dans un premier temps, il a été décidé de retenir les promoteurs ayant conduit au moins 5 opérations dans la région Poitou-Charentes et présents dans la base de données du bureau d'études INVENTAIRES (Promoteur enquête 29 nov.xls), base qui recense l'ensemble des promoteurs ainsi que leurs opérations. Il en est ressorti une liste de 19 promoteurs avec un nombre d'opérations allant de 5 à 26 par opérateur et représentant 24,8% du parc d'opérations sondées<sup>49</sup>.

Sur ces 19 promoteurs, 13 n'avaient pas répondu en phase 1 à la première enquête du bureau d'études INVENTAIRES.

#### **Sélection des promoteurs ayant produit le plus grand nombre de logements.**

Ensuite, le nombre de logements produits par promoteur a été calculé, toujours sur la base du fichier du bureau d'études INVENTAIRES. Après classement des promoteurs par ordre décroissant du nombre de logements produits, la sélection a permis d'en isoler 25 (opérateurs ayant produit au moins 120 logements) qui représentent 41,2% du parc de logements sondés.

Sur ces 25 promoteurs, 14 n'avaient pas répondu en phase 1 à la première enquête du bureau d'études INVENTAIRES.

Le croisement de ces deux sélections a permis de répertorier 33 promoteurs à rencontrer (soit 44,5 % du parc de logements sondés et 29,3% du parc d'opérations sondées), dont 17 par enquêtes téléphoniques, et 16 par enquête de terrain.

### **NOTE METHODOLOGIQUE de la sélection des promoteurs en termes d'espaces**

#### **Sélection des promoteurs ayant construit dans les zones de questionnement.**

Les villes ont tout d'abord été classées en fonction du nombre de logements réalisés (19 villes avec plus de 200 logements) en s'appuyant sur la base de données du bureau d'études INVENTAIRES. Ensuite, le nombre de logements produits a été comparé au nombre d'habitants par ville (plus le nombre d'habitant est élevé plus le nombre de logement devrait être élevé), ce qui permet d'écarter les Communautés d'Agglomération des zones de questionnement.

Enfin, les différentes villes ont été localisées suivant les types d'espaces dans lesquels elles se situent (communauté d'agglomération, littoral, près des axes de communication...).

#### **Croisement des données**

Après qu'une sélection en termes d'opérations ait été réalisée (nombre d'opérations par promoteur et nombre de logements par opération), ces opérations ont été localisées sur une carte de la région afin de visualiser d'éventuelles zones où elles se concentreraient. Ainsi les opérations retenues se localisent dans les différents types d'espaces suivants :

- Espaces à forte concentration urbaine (les 4 CA)
- Les zones de questionnement
- Les zones périurbaines (agglomérations des CA)
- Le littoral (Charente Maritime)
- Les axes de communications (proximité de la N10)

<sup>49</sup> Parc d'opérations et de logements sondés : opérations et logements recensés en phase 1 dans la base de données du bureau d'études INVENTAIRES

### Annexe 3 : Méthodologie de la sélection des opérations à enquêter

Suite à une première sélection de promoteurs en termes d'opérations et d'espaces, 33 personnes ont été retenues pour être enquêtées. Cette sélection représentait 46,2% du parc de logements sondés par le bureau d'études INVENTAIRE, soit un total de 202 enquêtes auprès des promoteurs.

Toutefois, parmi ces derniers, certains se retrouvaient à être enquêtés sur un grand nombre d'opérations (26 maximum). Aussi, dans le but d'optimiser les chances de réponse en réduisant le nombre d'opérations à enquêter par promoteur, une seconde sélection sur les opérations a été effectuée.

---

#### **NOTE METHODOLOGIQUE de la sélection des opérations à enquêter**

##### **Premier critère de sélection**

Pour chaque promoteur :

- Tri des opérations par ordre décroissant de logements produits.
- Calcul de la part de logements produits cumulée par promoteur.
- Sélection par promoteur, des opérations dont le cumul de logements atteint 80% des logements produits par le promoteur.

Suite à ce premier critère de sélection, il en est ressorti un échantillon d'opérations enquêtées représentant 38,8% du parc de logements sondés<sup>50</sup> (ce qui correspond à 135 questionnaires).

##### **Deuxième critère de sélection**

Choix d'un minimum de 3 questionnaires par promoteur (excepté pour ceux sélectionnés mais ayant construit moins de 3 opérations), et d'un maximum de 10. (130 questionnaires pour 37,3% du parc de logements sondés).

##### **Troisième critère de sélection**

Sélection des opérations présentant au moins un logement bénéficiant d'AIL. (139 questionnaires pour 38,4% du parc de logements sondés).

##### **Optimisation de la sélection**

Afin d'optimiser au maximum la sélection des opérations à enquêter, 4 promoteurs se sont vus attribuer des critères supplémentaires pour avoir construit plusieurs opérations similaires dans les mêmes villes ou pour avoir des opérations importantes non sélectionnées suite aux 3 critères.

##### **SARL Le Bois Senis (8 OP, 46 logements)**

Promoteur constructeur ayant réalisé 8 opérations toutes localisées au même endroit et ne représentant que 46 logements d'où sélection d'une seule opération sur les 8.

##### **SCI Le Grand Large (5 op, 38 logements)**

Promoteur constructeur ayant réalisé 5 opérations ne représentant que 38 logements dont 4 sont localisées au même endroit. Deux opérations ont alors été sélectionnées : une des 4 localisées au même endroit et la 5<sup>ème</sup> opération.

##### **Richelieu Immobilier (7 OP, 288 logements)**

Promoteur constructeur ayant réalisé 7 opérations toutes localisées à Niort avec un nombre de logements allant de 9 à 68 par opération. Les 5 premières opérations représentent 270 logements, et les 2 dernières ne représentent que 18 logements, d'où la sélection des 5 premières opérations uniquement.

##### **SEVERINI Pierres et Loisirs (6OP, 595 logements)**

Suite aux critères de sélection, 4 opérations sur 6 ont été sélectionnées, or les 5<sup>ème</sup> et 6<sup>ème</sup> opérations comptent 113 logements supplémentaires, d'où leur sélection.

Après optimisation, l'échantillon d'opérations sélectionnées représente 38,7% du parc de logements sondés (ce qui correspond à 131 questionnaires).

---

<sup>50</sup> Parc de logements sondés : logements recensés en phase 1 dans la base de données du bureau d'études INVENTAIRES

## Annexe 4 : Méthodologie du rééquilibrage de l'échantillon d'enquête

Après recadrage de la sélection des opérations enquêtées, 33 promoteurs et 131 opérations ont été retenues totalisant 38,7% des logements recensés sur la base de données du bureau d'études Inventaires.

Cependant, il est apparu un déséquilibre du poids relatif du nombre de logements enquêtés entre les 4 Communautés d'Agglomération par rapport à leurs populations respectives.

Il est alors apparu nécessaire d'augmenter de manière significative le nombre de logements enquêtés sur l'agglomération de La Rochelle. Dans une moindre mesure, il fallait retenir quelques opérations supplémentaires sur la COMAGA qui comptait peu d'opérations bien que concentrant un nombre suffisant de logements.

### Méthodologie du rééquilibrage de l'échantillon d'enquête

#### Cadrage des zones en déficit d'opérations ou de logements à enquêter

Nombre d'opérations et de logements enquêtés par ville centre et Communauté d'Agglomération et nombre de logements produits pour 1000 hab :

Communauté d'agglomération	Nb de lgts enquêtés	Ratio pour 1000 hab <sup>51</sup>	Nb d'OP enquêtées	Ville centre	Nb de lgts enquêtés	Nb d'OP enquêtées
COMAGA	1039	10,15	14	Angoulême	468	6
CAP	2212	17,35	48	Poitiers	1749	40
CAN	738	7,24	21	Niort	577	19
CA de La Rochelle	721	5,15	28	La Rochelle	407	13

On constate que si la COMAGA rassemble un nombre suffisant de logements enquêtés par rapport à son poids démographique, le nombre d'opérations enquêtées reste faible ; ce qui peut remettre en cause la pertinence statistique des résultats. Inversement, si sur l'agglomération de La Rochelle, le nombre d'opérations enquêtées est tout à fait satisfaisant, le nombre de logements est très en deçà de celui des autres agglomérations ; et ne reflète pas le poids démographique de la Communauté d'Agglomération.

#### Choix des promoteurs et des opérations supplémentaires à enquêter

##### Sur Angoulême :

Un promoteur a été retenu pour faire l'objet d'une enquête, *France Investir*, car il possède 2 opérations sur Angoulême même et est basé à Ruffec. Ce promoteur totalise 54 logements, dont 90% de logements AIL, et a déjà répondu en phase 1 de l'enquête.

##### Sur la Communauté d'Agglomération de La Rochelle :

Deux promoteurs ont été retenus pour le nombre de logements important qu'ils ont construit et car ils sont tous les deux implantés sur La Rochelle, ville faisant l'objet d'enquêtes de terrain :

<sup>51</sup> Ratio pour 1000 habitants = Nombre de logements enquêtés / population de la CA x 1000

- *IP IMMOBILIER* a réalisé 2 opérations à Aytré, cumulant 83 logements, et a répondu à l'enquête de la phase 1.
- *SARL DB SEPT* a réalisé 2 opérations sur La Rochelle, cumulant 185 logements, mais n'a pas répondu à l'enquête lors de la phase 1.

Les réponses de ces 2 promoteurs feraient passer le nombre de logements enquêtés sur la CA de 721 à 989, et le rapport du nombre de logements passerait de 5,15/1000 hab à 7,06/1000 hab.

### Choix des promoteurs à exclure de la phase d'enquête

Compte tenu que 3 nouveaux promoteurs viennent s'ajouter aux 33 sélectionnés, une relecture de la liste initiale a mis en évidence qu'un promoteur, la *SCI Le Grand Large*, dont les coordonnées sont inconnues, n'était enquêté que sur 2 opérations ne totalisant que 23 logements sur la CA de La Rochelle. Il a donc été décidé de ne plus aller enquêter ce promoteur.

Le nombre total d'opérations sondées passe alors à 137, ce qui correspond à 40,4% du parc de logements recensés en phase 1 de l'enquête. Désormais ce sont 35 promoteurs qui seront enquêtés.

### Nombre d'opérations et de logements enquêtés par ville centre et Communauté d'Agglomération et nombre de logements produits pour 1000 hab suite au rééquilibrage:

Communauté d'agglomération	Nb de lgts enquêtés	Ratio pour 1000 hab	Nb d'OP enquêtées	Ville centre	Nb de lgts enquêtés	Nb d'OP enquêtées
<b>COMAGA</b>	<b>1093</b>	<b>10,68</b>	<b>16</b>	<b>Angoulême</b>	<b>522</b>	<b>8</b>
<b>CAP</b>	<b>2212</b>	<b>17,35</b>	<b>48</b>	<b>Poitiers</b>	<b>1749</b>	<b>40</b>
<b>CAN</b>	<b>738</b>	<b>7,24</b>	<b>21</b>	<b>Niort</b>	<b>577</b>	<b>19</b>
<b>CA de La Rochelle</b>	<b>989</b>	<b>7,07</b>	<b>32</b>	<b>La Rochelle</b>	<b>592</b>	<b>15</b>

## NOTE METHODOLOGIQUE des questionnaires d'enquêtes

### La démarche

Dans un premier temps, une démarche en 3 phases est retenue :

- Rédiger et mettre en forme deux questionnaires d'enquêtes. Le choix des questions répond à des objectifs précis définis à partir de la problématique. L'ordre des questions a été précisément étudié pour faciliter la prise de connaissance des questionnaires par les promoteurs ainsi que par les agents immobiliers et pour optimiser les chances de réponse. Le projet de questionnaire est préalablement testé sur un promoteur extérieur à la zone d'étude ainsi qu'un agent immobilier afin de vérifier que les questions sont bien recevables par les promoteurs et les agents.
- Etablir un codage des données et réaliser deux grilles de dépouillement préalablement à l'administration des questionnaires afin de faciliter le tri des résultats.
- Fonder le rapport d'enquête sur l'analyse des résultats obtenus auprès des différents promoteurs et agents.

### 5.5 La méthode

Dans un second temps, le choix s'est porté sur une méthode d'administration indirecte des questionnaires afin d'obtenir de meilleurs résultats et ainsi se rapprocher au mieux de la réalité du marché du logement en Poitou-Charentes. Cette méthode est réalisable dans la mesure où le nombre d'enquêtés est peu important (33 promoteurs et 8 agences).

L'administration du questionnaire s'effectue de 2 façons :

- Par entretien avec un (ou plusieurs) interlocuteur(s), nécessitant des déplacements sur le terrain.
- Par téléphone, pour les promoteurs trop éloignés (à plus de 150 km). Ce dernier choix s'avère judicieux, puisqu'il permet de toucher un plus grand nombre d'opérations à moindres frais.

Le choix des questions est fondé sur trois types de questions complémentaires selon le type de réponses à obtenir :

- Les questions fermées qui permettront de recueillir des caractéristiques objectives. Ce sont celles qui se prêtent le mieux au dépouillement et à l'analyse statistique : les différentes réponses possibles étant proposées, il ne peut y avoir aucune ambiguïté ;
- Les questions semi-ouvertes seront appréciables pour apporter un panel de réponses plus larges que les questions fermées ;
- Les questions ouvertes qui s'avèrent utiles pour déterminer certaines « zones d'ombre » de l'étude ainsi que pour obtenir des données précises (chiffres) indépendantes des promoteurs enquêtés.

La préparation du dépouillement à l'aide d'une codification se fait parallèlement à la rédaction des questions fermées ou semi-ouvertes.

A noter qu'une copie des questionnaires est adressée aux promoteurs et agents immobiliers préalablement à l'entretien afin qu'ils puissent réunir les informations nécessaires pour répondre aux questions. Suivront ensuite des appels téléphoniques destinés à s'assurer de la réception et de la lecture du document, mais également pour la prise de rendez-vous avec les promoteurs nécessitant des enquêtes de terrain.

## Annexe 6 : Méthodologie de l'élaboration de la grille de dépouillement des promoteurs

Afin de créer une base de données facilement exploitables et permettant la réalisation de cartes illustratives grâce à des systèmes SIG, il a fallu mettre en place une grille de dépouillement qui recueille et traite les données récoltées auprès des promoteurs.

### **NOTE METHODOLOGIQUE de la réalisation de la grille de dépouillement des questionnaires adressés aux promoteurs**

#### **Remplissage et lecture de la grille de dépouillement.**

Cette grille est composée de deux parties : une partie recueil des données et une partie traitement des données. La partie recueil des données est divisée en deux feuilles, en fonction de si les données sont issues de questions ouvertes ou fermées (QCM). Les feuilles suivantes rassemblent les données par parties : Données par ville, données sur les logements AIL, données sur les logements non AIL, données sur les acquéreurs et données sur les locataires.

#### **Traitement des données.**

Les données, une fois insérées dans les deux premières feuilles, sont ensuite traitées dans les feuilles suivantes où des calculs sont réalisés pour obtenir les valeurs nécessaires à la réalisation des cartes. Puis ces données sont croisées entre elles et pondérées par le nombre de logement auquel elles sont associées, pour obtenir des moyennes précises. Dans la majorité des cas, le croisement des données donne lieu à un ratio entre les valeurs obtenues pour une même question posée pour les logements AIL et non AIL.

Exemple : Comparaison des prix de vente entre les logements AIL et non AIL.

$$\frac{\left( \frac{\sum(\text{nombre de logements AIL d'une op} \times \text{prix des logements AIL de cette op})}{\text{nombre de logements AIL recensé de l'EPCI}} \right)}{\text{prix du marché des logements non AIL de l'EPCI}} = \text{ratio A}$$

Ces valeurs sont ensuite modifiées pour être exprimé en écart de pourcentage par rapport à la valeur de référence ; ici le prix du marché.

Exemple :  $(\text{ratio A} - 1) \times 100 = \text{écart \% ratio A}$

Dans d'autres cas, les ratios sont calculés par rapport à la population.

Exemple : Nombre de logements construits pour 1000 habitants.

$$\frac{\text{nombre de logements construits}}{(\text{population}/1000)}$$

Les données issues de QCM sont traitées pour obtenir les parts de chaque réponse demandée.

Exemple 1 : Part de logement individuel/individuel groupé/collectif par EPCI

$$\frac{\sum(\text{logements d'une op} \times \text{part de logements collectifs de cette op})}{\text{nombre de logements recensé de l'EPCI}} \times 100$$

Exemple 2 : Part d'investisseur retraité par département

$$\frac{\text{nombre d'opération d'un département dans lesquelles des retraité ont investies}}{\text{nombre total de réponses}} \times 100$$

Les données sont toujours préalablement agrégées par communes, EPCI ou département avant d'être croisées.

## Annexe 7 : Méthodologie de la grille de dépouillement des agences immobilières

Des agences immobilières ont été enquêtées dans chacune des quatre agglomérations principales afin de compléter et de conforter les données recueillies auprès des promoteurs notamment sur les loyers et les profils des locataires.

### NOTE METHODOLOGIQUE de la réalisation de la grille de dépouillement des questionnaires adressés aux agences immobilières

#### Remplissage et lecture de la grille de dépouillement.

Cette grille est plus simple que celle sur les promoteurs car 15 agences immobilières ont été interrogées, pour obtenir au moins deux ou trois réponses sur chaque communauté d'agglomération. Cette grille se compose d'un simple tableau dans lequel les données recueillies sont renseignées. Une deuxième feuille résume les noms et localisation des agences enquêtées.

#### Traitement des données.

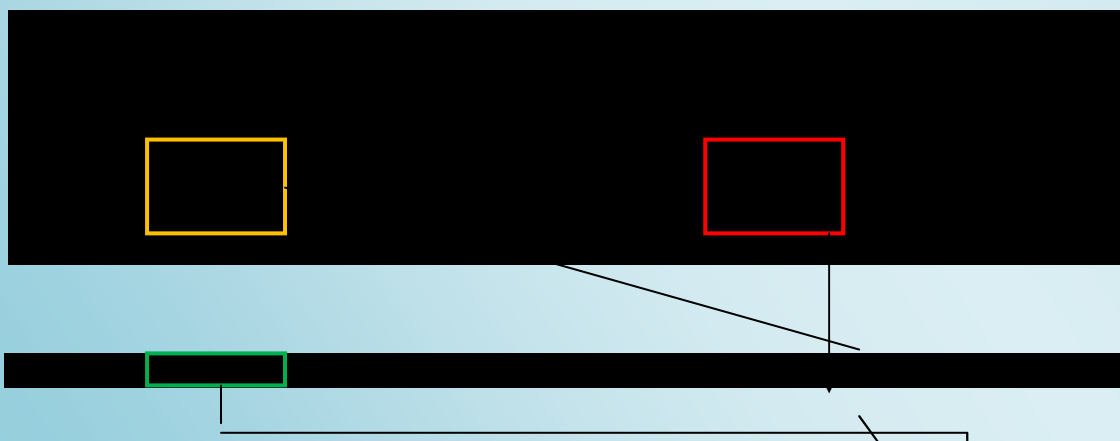
Les données de chaque agence sont pondérées par le nombre de logements qu'elles ont en gestion. Les valeurs sont ensuite agrégées par commune pour obtenir des valeurs moyennes des prix de vente, de loyer et de la part de logements collectif/individuel/individuel groupés sur chacune des quatre préfectures départementales. Exemple : Comparaison des prix des loyers des logements AIL et non AIL sur Angoulême

$$\frac{\left( \frac{\sum(\text{nb de lgmts AIL gérés par l'agc} \times \text{loyers AIL pratiqués par cette agc})}{\text{nombre de logements AIL gérés par les agcs d'Angoulême}} \right)}{\left( \frac{\sum(\text{nb de lgmts non AIL gérés par l'agc} \times \text{loyers non AIL pratiqués par cette agc})}{\text{nombre de logements non AIL gérés par les agcs d'Angoulême}} \right)} = \text{ratio B}$$

Ces valeurs sont ensuite modifiées pour être exprimées en écart de pourcentage par rapport à la valeur de référence ; ici le prix du marché.

Exemple :  $(\text{ratio B} - 1) \times 100 = \text{écart \% ratio B}$

Les données concernant les locataires de logements AIL ne sont pas traitées de la même manière que dans la grille de dépouillement sur les données issues des promoteurs, à savoir, en calculant la part de chaque réponse du QCM par rapport au total par ville ; car dans ce cas seules 2 ou 3 agences immobilières sont enquêtées par ville ce qui est largement insuffisant pour en tirer des chiffres précis sur le département. Néanmoins, les réponses à cette partie permettent d'obtenir des tendances générales sur chaque ville.



Exemple : moyenne des prix de vente des T3 non sur Poitiers =  $\text{SOMMEPROD}(F5:F6;B5:B6)/B14$

Les agences 2, 3 et 4 sont basées à Poitiers, les colonnes NL et PVL renseignent respectivement sur les nombre de logements et les prix de vente.

Tous les autres calculs sont des moyennes pondérées reposant sur le même type d'opérations.

Annexe 8 : Questionnaire d'enquête pour les promoteurs

## Questionnaire d'enquête pour une opération

*Actuellement commandités par le service SHLC de la DRE Poitou-Charentes, et effectuant une étude sur l'impact des dispositifs AIL dans la région, nous souhaiterions obtenir des informations concernant les opérations immobilières que vous avez réalisées sur la période 2000-2006 en région Poitou-Charentes.*

*Ce questionnaire comprend une vingtaine de questions et devrait durer environ 20 minutes, merci de bien vouloir en prendre connaissance.*

Combien d'opérations de 5 logements et plus avez-vous réalisé entre 2000 et 2006 en Poitou-Charentes? \_\_\_\_\_

### I - Caractéristiques de l'opération

1) Quel est le **nom** de l'opération ?

\_\_\_\_\_

2) Quelle est l'**adresse** complète de l'opération ?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

3) Quelle est la **date de livraison** de l'opération (année, mois si possible) ?

\_\_\_\_\_

4)  **surface foncière** de l'opération (taille de la ou des parcelle(s)) ?

m<sup>2</sup>

5) **Combien de logements** l'opération comporte-t-elle ?

6) Quelle est l' en %) de logements  **individuels et collectifs** dans l'opér

% collectif :

% individuel :

% individuel groupé :

**7) Quels ont été pour vous les critères d'implantation de l'opération ? (les deux premiers par ordre d'importance)**

<input type="checkbox"/>	Proche d'un axe routier important	<input type="checkbox"/>	Prix du foncier bas
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/>	Bassin d'emploi	<input type="checkbox"/>	Cadre de vie local
	Attractivité du littoral		Zonage Besson/De Robien
<input type="checkbox"/>			

Autres \_\_\_\_\_

*En ce qui concerne les logements non AIL de l'opération, nous souhaiterions quelques précisions...*

**Si l'opération ne comporte que des logements bénéficiant d'AIL, passez directement à la partie III.**

**II - Logements non AIL**

**8) Quel était le prix de vente par typologie des logements non AIL de l'opération ?**

T1	<input type="text"/>	€	T2	<input type="text"/>	€	T3	<input type="text"/>	€
T4	<input type="text"/>	€	T5	<input type="text"/>	€	Autres _____		

**9) Quel est le montant moyen des loyers actuels au m<sup>2</sup> des logements non AIL de l'opération ?**

	<input type="text"/>		<input type="text"/>		<input type="text"/>
T1		€/m <sup>2</sup>	T2		€/m <sup>2</sup>
	<input type="text"/>		<input type="text"/>		_____
T4		€/m <sup>2</sup>	T5		€/m <sup>2</sup>
Autres _____					

**10) Quelle surface moyenne des \_\_\_\_\_ non AIL de l'opération \_\_\_\_\_**

T1	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	T2	<input type="text"/>	m <sup>2</sup>	T3	_____ m <sup>2</sup>
T4		m <sup>2</sup>	T5		m <sup>2</sup>	Autres _____	

Nous allons à présent aborder les questions relatives aux logements AIL de l'opération...

Si l'opération ne comporte aucun logement bénéficiant d'AIL, le questionnaire est terminé (les parties III, IV et V ne concernent que ce type de logements)

### III - Logements AIL

11) Combien l'opération comporte-t-elle de logements bénéficiant d'AIL ?

12) Quels sont les différents dispositifs AIL dont bénéficient les logements de votre opération et dans quelles proportions ? (ex : 50% de De Robien ; 20% de Besson ; 30% de Borloo)

Borloo neuf ou « populaire »

Robien

Robien recentré

Autres \_\_\_\_\_

13) Comment est géré l'immeuble ou le groupe d'immeubles de l'opération ? (ex : syndic de copropriété, SCI...)

\_\_\_\_\_

14) Quel est le taux de vacance supérieur à 3 mois parmi les logements AIL de l'opération ?

%

15) Quel est le délai moyen de mise en location des logements AIL de l'opération ?

mois

16) Quel était le prix de vente par typologie des logements AIL de l'opération ?

T1

€

T2

€

T3

€

T4

€

T5

€

Autres

\_\_\_\_\_

**17)** Quel est le montant moyen des **loyers actuels** au m<sup>2</sup> des logements AIL de l'opération ?

T1  €/m<sup>2</sup>      T2  €/m<sup>2</sup>      T3  €/m<sup>2</sup>  
T4  €/m<sup>2</sup>      T5  €/m<sup>2</sup>      Autres \_\_\_\_\_

**18)** Quelle est la **part de chaque typologie de logements** parmi l'ensemble des logements AIL de l'opération? (ex : 50% de T1 ; 25% de T2 et 25% de T3)

T1  %    T2  %    T3  %    T4  %    T5  %

**19)** Quelle est la **part** (en %) de logements **individuels et collectifs** parmi les logements AIL de l'opération ?

% collectifs :       % individuels :       % individuel groupé :

**20)** Quelle est la **surface habitable par typologie de logements AIL** dans l'opération ?

T1  m<sup>2</sup>    T2  m<sup>2</sup>    T3  m<sup>2</sup>    T4  m<sup>2</sup>    T5  m<sup>2</sup>

*Enfin, nous aimerions connaître le profil des acquéreurs et des locataires de vos logements AIL.*

#### IV - Profil des acquéreurs de logements AIL

**21)** Quel est l'**âge** moyen des acquéreurs ?

Moins de 25 ans       Entre 40 et 60 ans  
 Entre 25 et 40 ans       Plus de 60 ans

**22) Quelle est l'origine géographique des acquéreurs ? (découpage par indicatif téléphonique : 01, 02, 03, 04 et 05)**

Île-de-France (01)

Nord-Est (03)

Nord-Ouest (02)

Sud-Est (04)

DOM-TOM/étranger

Sud-Ouest (05)

**23) Quelle est la CSP la plus représentée parmi les acquéreurs ?**

Artisan, commerçant, chef d'entreprise

Ouvrier

Profession libérale

Agriculteur

Cadre supérieur

Retraité

Profession intermédiaire

Autre inactif

Employé

## V - Profil des locataires de logements AIL

**24) Quel est l'âge moyen des locataires? (âge moyen de la personne de référence du ménage)**

Moins de 25 ans

Entre 40 et 60 ans

**25) Quelle est la composition moyenne des ménages locataires ?**

Personne seule : H / F

Couple

+ \_\_\_\_\_ enfant(s)

**26) Quelle est la CSP la plus représentée** parmi les locataires ? (CSP de la personne de référence des ménages)

- |                          |  |                          |               |
|--------------------------|--|--------------------------|---------------|
| <input type="checkbox"/> | Artisan, commerçant, chef d'entreprise | <input type="checkbox"/> | Ouvrier       |
| <input type="checkbox"/> | Profession libérale                    | <input type="checkbox"/> | Agriculteur   |
| <input type="checkbox"/> | Cadre supérieur                        | <input type="checkbox"/> | Retraité      |
| <input type="checkbox"/> | Profession intermédiaire               | <input type="checkbox"/> | Autre inactif |
| <input type="checkbox"/> | Employé                                |                          |               |

**27) Quelles sont les ressources annuelles moyennes** des locataires?

- |                          |                            |                          |                            |
|--------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|
| <input type="checkbox"/> | < à 21 000 €               | <input type="checkbox"/> | Entre 36 000 € et 48 000 € |
| <input type="checkbox"/> | Entre 21 000 € et 36 000 € | <input type="checkbox"/> | > à 48 000 €               |

*Les résultats de cette enquête sont destinés à une évaluation globale des dispositifs AIL ; la communication des données sera soumise au respect des règles statistiques (présence d'un statisticien régional INSEE à la Direction Régionale de l'Équipement).*

*Votre avis nous est extrêmement précieux. Nous vous remercions donc par avance pour votre obligeante collaboration.*

## Questionnaire d'enquête

Actuellement commandités par le service SHLC de la DRE Poitou-Charentes, et effectuant une étude sur l'impact des dispositifs AIL dans la région, nous souhaiterions obtenir des informations concernant **les opérations immobilières construites sur la période 2000-2006** que vous gérez en région Poitou-Charentes.

Pour information, les logements bénéficiant d'AIL (Aide à l'Investissement Locatif) sont les logements bénéficiant de défiscalisation de type Robien, Boorlo...

Ce questionnaire comprend une quinzaine de questions et devrait durer environ 10 minutes, merci de bien vouloir en prendre connaissance.

### I - Logements non AIL construits entre 2000 et 2006

1) Combien gérez-vous de **logements non AIL** ? \_\_\_\_\_

2) Quel est le **déla** habituel de mise en location des **logements non AIL** ?  
\_\_\_\_\_ mois

3) Quel est le **prix de vente** au m<sup>2</sup> par typologie, des **logements non AIL** ?

T1 _____ €/m <sup>2</sup>	T2 _____ €/m <sup>2</sup>	T3 _____ €/m <sup>2</sup>
T4 _____ €/m <sup>2</sup>	T5 _____ €/m <sup>2</sup>	Autres _____ €/m <sup>2</sup>

4) Quel est le **montant des loyers** au m<sup>2</sup> par typologie, des **logements non AIL** ?

T1 _____ €/m <sup>2</sup>	T2 _____ €/m <sup>2</sup>	T3 _____ €/m <sup>2</sup>
T4 _____ €/m <sup>2</sup>	T5 _____ €/m <sup>2</sup>	Autres _____ €/m <sup>2</sup>

5) Quel était le **montant des loyers pratiqués en 2000** au m<sup>2</sup> par typologie, des **logements non AIL** ?

T1 _____ €/m <sup>2</sup>	T2 _____ €/m <sup>2</sup>	T3 _____ €/m <sup>2</sup>
T4 _____ €/m <sup>2</sup>	T5 _____ €/m <sup>2</sup>	Autres _____ €/m <sup>2</sup>

Nous allons à présent aborder les questions relatives aux logements AIL...

## II - Logements AIL

6) Combien gérez-vous de **logements AIL** ? \_\_\_\_\_

7) Quel est le **décal de mise en location** des **logements AIL** ? \_\_\_\_\_ mois

8) Quel est le **prix de vente** au m<sup>2</sup> par typologie, des **logements AIL** ?

T1 _____ €/m <sup>2</sup>	T2 _____ €/m <sup>2</sup>	T3 _____ €/m <sup>2</sup>
T4 _____ €/m <sup>2</sup>	T5 _____ €/m <sup>2</sup>	Autres _____ €/m <sup>2</sup>

9) Quel est le montant **des loyers au m<sup>2</sup>** par typologie, des **logements AIL** ?

T1 _____ €/m <sup>2</sup>	T2 _____ €/m <sup>2</sup>	T3 _____ €/m <sup>2</sup>
T4 _____ €/m <sup>2</sup>	T5 _____ €/m <sup>2</sup>	Autres _____ €/m <sup>2</sup>

10) Quel était le **montant des loyers pratiqués en 2000** au m<sup>2</sup> par typologie, des **logements non AIL** ? \_\_\_\_\_

T1 _____ €/m <sup>2</sup>	T2 _____ €/m <sup>2</sup>	T3 _____ €/m <sup>2</sup>
T4 _____ €/m <sup>2</sup>	T5 _____ €/m <sup>2</sup>	Autres _____ €/m <sup>2</sup>

11) Quelle est la part (en %) de chaque typologie de logements parmi **l'ensemble des logements AIL** ? (ex : 50% de T1 ; 25% de T2 ; ...)

T1      %    T2      %    T3      %    T4      %    T5      %    Autres      %

12) Quelle est la part (en %) de **logements individuels et collectifs** parmi les **logements AIL** ? \_\_\_\_\_

collectifs      %      individuels      %      individuel groupé      %



## Annexe 10 : Lettre type envoyée aux promoteurs

*Direction régionale de l'Équipement  
Poitou-Charentes  
Service Habitat Logement Construction*

Affaire suivie par Bruno CHARPENTIER – 05.49.55.65.77  
mailto: [bruno-r.charpentier@developpement-durable.gouv.fr](mailto:bruno-r.charpentier@developpement-durable.gouv.fr)  
et  
Samuel BROCHARD – 05.49.55.65.17  
mailto: [samuel-brochard@developpement-durable.gouv.fr](mailto:samuel-brochard@developpement-durable.gouv.fr)

Poitiers, le

«Mxxxxxx »,

La direction régionale de l'Équipement a engagé en 2007 une évaluation de l'impact des aides à l'investissement locatif sur le marché du logement en Poitou Charentes. Cette évaluation concerne plus spécifiquement les dispositifs De ROBIEN et BORLOO.

La première phase d'enquête à laquelle un nombre significatif de promoteurs – investisseurs a participé a permis d'apprécier globalement l'impact quantitatif de ces dispositifs dans notre région; le «4 pages» en pièce jointe présente les résultats de cette phase initiale.

L'évaluation serait incomplète si elle ne permettait pas d'apprécier la réponse apportée aux besoins de la population picto – charentaise par les opérations ayant bénéficié de ces dispositifs.

Cette évaluation qualitative constitue ainsi l'objectif majeur de la seconde phase à laquelle je vous propose de participer.

La première phase a été réalisée par le bureau d'études INVENTAIRES domicilié à SAINT MANDE (94).

Pour la seconde phase, j'ai retenu un groupe d'étudiants du département aménagement de l'École Polytechnique de TOURS (37). Ces derniers se sont, au cours des semaines passées, imprégnés d'une part, de l'objectif de l'État d'accroître l'offre de logements nouveaux et d'autre part, de ceux de l'évaluation régionale et de ses premiers résultats.

Aujourd'hui, il leur est demandé de construire, avec le concours des promoteurs, maîtres d'oeuvre des dispositifs ALL, le volet qualitatif de l'évaluation régionale souhaitée par l'Etat.

Ainsi, je vous serais obligée de bien vouloir réserver le meilleur accueil au groupe d'étudiants (2 ou 3) qui, dans les prochains jours, vous contactera afin de vous proposer une entrevue ou un entretien téléphonique. Afin de rendre cet échange le plus efficient possible, je joins à la présente un exemplaire du questionnaire sur lequel il s'appuiera.

Restant à votre disposition pour toutes précisions, je vous prie de croire, «Mxxxxxx », à l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur régional de l'Equipement, le  
chef du Service Habitat Logement  
Construction

Michèle PERSONNIER

## Annexe 11 : Lettre type envoyée aux agences immobilières

*Direction régionale de l'Équipement  
Poitou-Charentes  
Service Habitat Logement Construction*

Affaire suivie par Bruno CHARPENTIER – 05.49.55.65.77  
mailto: [bruno-r.charpentier@developpement-durable.gouv.fr](mailto:bruno-r.charpentier@developpement-durable.gouv.fr)  
et  
Samuel BROCHARD – 05.49.55.65.17  
mailto: [samuel-brochard@developpement-durable.gouv.fr](mailto:samuel-brochard@developpement-durable.gouv.fr)

Poitiers, le

«Mxxxxxx »,

La direction régionale de l'Équipement a engagé en 2007 une évaluation de l'impact des aides à l'investissement locatif sur le marché du logement en Poitou Charentes. Cette évaluation concerne plus spécifiquement les dispositifs De ROBIEN et BORLOO.

La première phase d'enquête à laquelle un nombre significatif de promoteurs – investisseurs a participé a permis d'apprécier globalement l'impact quantitatif de ces dispositifs dans notre région; le « 4 pages » en pièce jointe présente les résultats de cette phase initiale.

L'évaluation serait incomplète si elle ne permettait pas d'apprécier la réponse apportée aux besoins de la population picto – charentaise par les opérations ayant bénéficié de ces dispositifs.

Cette évaluation qualitative constitue ainsi l'objectif majeur de la seconde phase à laquelle je vous propose de participer.

La première phase a été réalisée par le bureau d'études INVENTAIRES domicilié à SAINT MANDE (94).

Pour la seconde phase, j'ai retenu un groupe d'étudiants du département aménagement de l'École Polytechnique de TOURS (37). Ces derniers se sont, au cours des semaines passées, imprégnés d'une part, de l'objectif de l'État d'accroître l'offre de logements nouveaux et d'autre part, de ceux de l'évaluation régionale et de ses premiers résultats.

Aujourd'hui, il leur est demandé de construire, avec le concours des promoteurs, maîtres d'oeuvre des dispositifs AIL, le volet qualitatif de l'évaluation régionale souhaitée par l'Etat.

Afin de mieux appréhender les processus de mise en location des logements construits par ces promoteurs, il me semble indispensable de collaborer avec quelques agences immobilières qui sont très souvent chargées des dites mises en location.

Ainsi, je vous serais obligée de bien vouloir réserver le meilleur accueil au groupe d'étudiants (2 ou 3) qui, dans les prochains jours, vous contactera afin de vous proposer une entrevue ou un entretien téléphonique. Afin de rendre cet échange le plus efficient possible, je joins à la présente un exemplaire du questionnaire sur lequel il s'appuiera.

Restant à votre disposition pour toutes précisions, je vous prie de croire, «Mxxxxxx », à l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur régional de l'Équipement,  
le chef du Service Habitat Logement  
Construction

Michèle PERSONNIER

## Annexe 12 : Dossier utilisateur des grilles de dépouillement Excel et Access

### Guide d'utilisation de la grille de dépouillement

La grille de dépouillement se divise en plusieurs feuilles :

La feuille n°1 qui sert au recueil des réponses aux questions ouvertes du questionnaire des promoteurs (données par promoteur).

La feuille n°2 qui sert au recueil des réponses aux questions fermées du questionnaire des promoteurs.

Les feuilles suivantes sont des tableaux regroupant les données recueillies selon 4 axes du questionnaire :

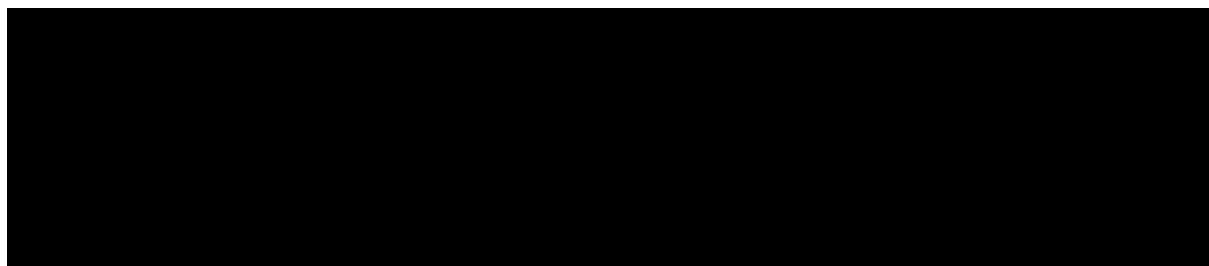
- Feuille n°3 : Caractéristiques des opérations ;
- Feuille n°4 : Logements AIL ;
- Feuille n°5 : Logements non AIL ;
- Feuille n°6 : Données sur les acquéreurs de logements AIL;
- Feuille n°7 : Données sur les locataires de logements AIL;

Dans la feuille n°1 de saisie des données, les cellules ont été nommées de la manière suivante : Sigle de la question + n° de l'opération + n° du promoteur.

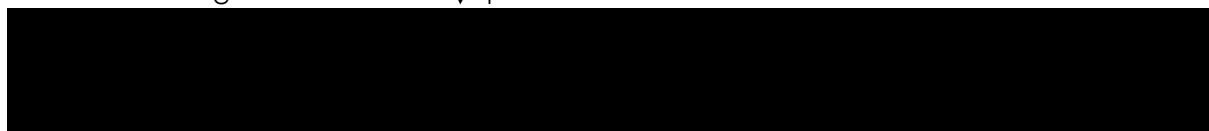
Exemple : pour l'**opération n°1** du **promoteur n°3**, la cellule correspondante à la question n°5 : « Quel est le nom de l'opération ? » La cellule a été nommée : **nop1prom3**.

De cette façon, les feuilles n°3 à 7, dont les cellules comportent la formule suivante « =nop1prom2 » recensent automatiquement les données saisies dans la feuille n°1 pour la question n°5.

Feuille n°1 : saisie des données



Feuille n°2 : enregistrement automatique des données



Après la saisie des données, il reste à trier ces dernières selon l'échelle de représentation cartographique la plus pertinente.

➔ Données > Trier

Il suffit ensuite de réaliser les calculs pour l'échelle retenue. (cf. feuille des calculs du tableau Excel).

N° de l'opération



Saisie des données dans la feuille n°1

La feuille n°1 se compose des tableaux de saisie des données issues des questions ouvertes du questionnaire d'enquête adressés aux promoteurs.

Chaque tableau correspond à un promoteur (**PROM1 AKERYS**) et distingue les opérations enquêtées par colonne (**OP1, OP2, ...**).

Chaque opération s'est vu attribuer un nom du type : **Q + n° de la question\_sigle de la question**. Ainsi la **question n°14** : « Quel est le taux de vacance dans les logements AIL ? » se nomme **Q14\_tv**.

La saisie des données s'effectue dans le même ordre que les questions du questionnaire, c'est-à-dire selon les quatre axes : caractéristiques de l'opération, logements non AIL, logements AIL, **données sur les acquéreurs** et données sur les locataires.

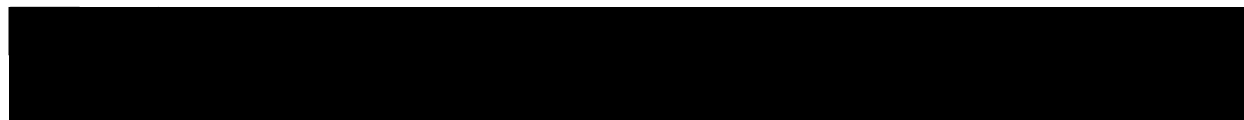
## Feuille de calcul du tableau Excel

Les données une fois rapportées sur les feuilles n°3 à 7, les lignes sont ensuite triées en fonction des noms des communes, par ordre alphabétique. Le tri doit être étendu à toutes les colonnes adjacentes.

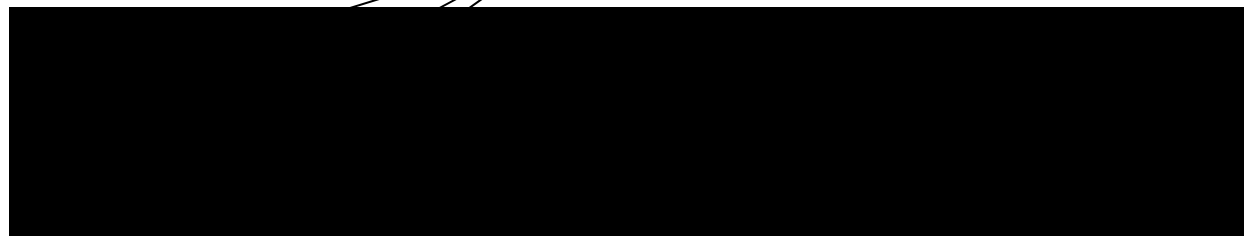
Colonne sur laquelle s'applique le tri



Les données sont cumulées pour obtenir des moyennes à l'échelle régionale, en bas du tableau de toutes les opérations enquêtées. Ces moyennes sont bien évidemment pondérées par le nombre de logements qu'elles concernent.



En dessous, se trouve un tableau agrégeant les résultats par commune pour obtenir des totaux et des moyennes par commune. Le tri précédemment effectué permet d'agréger plus facilement les données par commune en sélectionnant les intervalles de lignes correspondant à chaque commune. Les **communes en vert** sont celles sur lesquelles des résultats sont disponibles.



### Calcul des réponses aux questions fermées

Sur la feuille n°2, se situe une liste de tableaux permettant de calculer les moyennes sur les questions à choix multiples. Il faut néanmoins renseigner les cellules manuellement en mettant à jour les données chaque fois que de nouvelles données seront collectées. Les moyennes et totaux sont ensuite calculés automatiquement.

## Guide d'utilisation de la base de données Access

La base de données Access permet d'obtenir de bien meilleurs résultats que la grille de dépouillement Excel, d'éviter un maximum d'erreur, d'agrèger les données bien plus facilement, et surtout elle peut être complétée par des renseignements fournis ultérieurement par des promoteurs enquêtés ou non. A l'inverse la grille de dépouillement ne permet pas de recueillir des données concernant des promoteurs non enquêtés en phase 2.

La base de données Access se compose de 5 tables et de 13 requêtes. Les tables concernent :

- Les données recueillies sur les opérations (donnees op)
- Les renseignements sur les promoteurs (donnees prom)
- Les données fournies par les agences (donnees agc)
- Les correspondances entre les codes et les noms des communes (communes)
- Les correspondances entre les codes et les noms des EPCI (epci)

Les requêtes correspondent à chacune des 5 parties du questionnaire adressé aux promoteurs, agrégées par commune et par EPCI (soit 10 requêtes au total), plus les 3 parties du questionnaire soumis aux agences ; agrégées par commune uniquement.

Pour renseigner la base de données, il faut renseigner les données nécessaires sur le promoteur si celui-ci n'est pas déjà présent dans la table **donnees prom**. Ensuite, il faut renseigner, de la même manière, les données sur les opérations qu'il a réalisées dans la table **donnees op**. Pour renseigner des données, il suffit de les entrer dans les cellules des lignes de la table lorsque celle-ci est en mode affichage (icône en haut à gauche). Le numéro en première colonne (**ID\_OP**, **ID\_PROM**, ...) s'affiche automatiquement.

Liste des tables et des requêtes	Code du promoteur (5 caractères max)	Commune sur laquelle se situe l'opération	ID_OP	COD_PROM	nb_op_plus5log	nom_op	adresse	COM	date_livraison	conso_fonciere	nb_log	nb_log_col
donnees op : Table			1	TAGER	3	Les coteaux d'	Rue des Sicauds	ST MICHEL	01/12/2008	15348	84	76
rqt_com_acq			2	TAGER	3	Kaleido	Bd Saint Just	POITIERS	01/10/2007	2432	79	79
rqt_com_carac_op			3	TAGER	3	Futura	Bd Saint Just	POITIERS	01/02/2007	19350	131	131
rqt_com_loc			4	BOUYG	2	Les jardin d'Ali	34 Rue de Baulieu	POITIERS	01/09/2009	6047	60	60
rqt_com_log_ail			5	BOUYG	2	Ville Hélianthe	89 Bd André Saut	LA ROCHELLE	01/09/2009	10240	82	71
rqt_com_log_nonail			6	OCP	1	Le parc Saint-J	25 - 29 Rue des Tr	BUXEROLLES	01/05/2007	25800	135	108
rqt_epci_acq			7	FRINV	4	Résidence Cha	3 Rue Corlieu	ANGOULEME	22/10/2007	632	16	16
rqt_epci_carac_op			8	FRINV	4	Clos de la Gâtir	6 Rue de la Gâtin	ANGOULEME	15/05/2006	1032	39	39
rqt_epci_loc			9	MONDC	2	Les Cyclades	Bd Saint Just	POITIERS	01/10/2005		161	161
rqt_epci_log_ail			10	KHOR	15	Le hameau de:	Le chemin des Bu	ESNANDES	01/10/2005	11530	28	0
rqt_epci_log_nonail			11	KHOR	15	Les Palènes	Chemin de la cuv	CLAVETTE	01/07/2008	17728	44	32
communes			12	KHOR	15	Le hameau de	Rue Robespierre	POITIERS	01/01/2008	14054	57	0
donnees prom			13	KHOR	15	Les coteaux de	Rue du fief des A	LA ROCHELLE	01/06/2002	2633	12	0
epci			14	KHOR	15	Les coteaux de	Rue de Villy la fe	LA ROCHELLE	01/02/2003	2268	8	0
donnees agc			15	KHOR	15	Les coteaux de	Rue du fief des A	LA ROCHELLE	01/12/2002	2260	8	0
			16	KHOR	15	Les hauts du pi	Place des magicie	PERIGNY	01/07/2003	3453	10	0
			17	KHOR	15	Les hauts du pi	Rue des troubad	PERIGNY	01/01/2004	3151	10	0

L'ordre alphabétique des noms des promoteurs et/ou des communes n'a aucune importance puisque le rôle de la base de données Access est précisément d'agréger automatiquement les données suivant l'échelle choisie.

La table « principale », celle des opérations, est reliée à d'autre table comme celles de la correspondance des communes et des EPCI, pour permettre de minimiser la redondance d'information et de simplifier la base de données.

ID_ville	COD_POSTA	COD_COM	COD_EPCI	COM
1	16000	16015	241600253	ANGOULEME
2	17530	17021	241700640	ARVERT
3	17440	17028	241700434	AYTRE
4	79360	79031	247900517	BEAUVOIR SUR NIORT
5	86580	86027	248600157	BIARD
57	79300	79049	247900830	BRESSUIRE
6	79300	79049	241700640	BRIE
7	86180	86041	248600157	BUXEROLLES
8	86360	86062	248600157	CHASSENEUIL DU POITOU
9	16100	16089	241600345	CHATEAUBERNARD
10	17340	17094	241700434	CHATELAILLON PLAGE
11	86100	86066	248600413	CHATELLERAULT
12	79180	79081	247900806	CHAURAY
13	17220	17109	241700483	CLAVETTE

Une relation établie le lien entre les attributs **[donnees op].[COM]** et **[communes].[COM]** ce qui permet de connaître par exemple le code commune INSEE (**COD\_COM**) d'une commune mentionnée dans la table **donnees op** alors que celle-ci ne le mentionne pas. Dans la table **communes**, ne sont recensées que les communes sur lesquelles des opérations ont été enquêtées. Si d'autres opérations devraient être enquêtées sur de nouvelles communes ces dernières devraient être ajoutées à la table **communes**.

Les requêtes peuvent être modifiées en mode création pour ajouter ou retirer de nouveaux calculs.

Crrière par lequel les données sont agrgées, ici par EPCI

Relations

Ex : calcul de la part de logements Borloo, agrgés par commune

Champ :	nom_epci	COD_EPCI	nb_log_ail	total_ail: Somme([nb_	part_borloo: Somme([	part_robien: Somme([
Table :	epci	communes	donnees op			
Opération :	Regroupement	Regroupement	Somme	Expression	Expression	Expression
Tri :	Croissant					
Afficher :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Critères :						
Ou :						

Lorsque les données sont actualisées après réception de nouveaux renseignements, les requêtes se réactualisent automatiquement en mode affichage. Si ce n'est pas le cas, cliquez sur l'icône **actualiser tout** en ayant pris soin de refermer les tables auparavant.

donnees op	COM	COD_COM	COD_EPCI	SommeDeconso_fonciere	CFparOP	CFparLOG	SommeDenb_log	total_log_colindindgr
donnees op : Table	ANGOULEME	16015	241600253	6664	2221,33333333333	57,9478260869565	115	115
rqt_com_acq	AYTRE	17028	241700434	1160	580	36,25	32	32
rqt_com_carac_op	BRESSUIRE	79049	247900830	1200	1200	57,1428571428571	21	21
rqt_com_loc	BUXEROLLES	86041	248600157	38563	9640,75	175,286363636364	220	220
rqt_epci_acq	CHAURAY	79081	247900806	33517	33517	310,342592592593	108	108
rqt_epci_carac_op	CLAVETTE	17109	241700483	17728	17728	402,909090909091	44	44
rqt_epci_log_nonail	ESNANDES	17153	241700434	11530	11530	411,785714285714	28	28
rqt_epci_log_nonail	GOND PONTOUVRE	16154	241600253				26	26
rqt_epci_log_nonail	LA ROCHELLE	17300	241700434	22027	3671,16666666667	107,975490196078	204	204
rqt_epci_log_nonail	L'ISLE D'ESPAGNAC	16166	241600253	17100	8550	194,318181818182	88	88
rqt_epci_log_nonail	NIORT	79191	247900806	8025	1146,42857142857	41,1538461538462	195	195
rqt_epci_log_nonail	PARTHENAY	79202	247900665	10827	10827	470,739130434783	23	23
rqt_epci_log_nonail	PERIGNY	17274	241700434	6604	3302	330,2	20	20

### Liste des sigles et abréviations utilisés dans la base de données :

COD\_xxx = code ou sigle faisant référence à un nom ou à une référence dans une autre table

COM = commune

PROM = promoteur

OP = opération

CF = consommation foncière

LOG = logement

nb = nombre

col / ind / indgr = collectif / individuel / individuel groupé

pvl = prix de vente

mml = montant moyen des loyers

ml2000 = montant des loyers en 2000

sh = surface habitable

acq = données concernant les acquéreurs

loc = données concernant les locataires (attention : delais\_mise\_loc = délais de mise en location)

csp = catégorie socioprofessionnelle

Pour exporter les données d'une table vers un tableau Excel de manière à réaliser des graphiques, il suffit d'ouvrir la table souhaitée en mode affichage et de cliquer sur l'icône **Exporter vers une feuille de calcul Excel** dans l'onglet **Données externes**.



## Annexe 13 : Articles de lois sur les dispositifs ALL

### **Dispositifs concernés :**

- ⇒ Dispositif Méhaignerie et Quilès-Méhaignerie : L 86-1290
- ⇒ Dispositif Lienemann : art. 31 (I, 1°, j, alinéa 3) et art. 2 duodécies de l'annexe III
- ⇒ Amortissement Périssol : art. 31 (I, 1°, f) et art. 1 de l'annexe II
- ⇒ Amortissement Besson : art. 31 (I, 1°, g) et art. 2 duodécies de l'annexe III
- ⇒ Amortissement Besson ancien : art. 31 (I, 1°, j) et art. 2 duodécies de l'annexe III
- ⇒ Amortissement Lienemann : art. 31 (I, 1°, j-3) et art.2 duodécies A de l'annexe III
- ⇒ Amortissement De Robien : art. 31 (I, 1°, g) et art. 2 duodécies a) de l'annexe III (abattement spécial : art. 31 (I, 1°, K))
- ⇒ Amortissement De Robien recentré : art. 31 (I, 1°, h) et art. 2 terdecies B
- ⇒ Amortissement Borloo populaire: art. 31 (I, 1°, h et l) et art. 2 terdecies B, et 2 terdecies C de l'annexe III
- ⇒ Amortissement Borloo ancien : art. 31 (I, 1°, m) et art. 2 duodécies de l'annexe III

### **Code général des impôts, article 31 (I, 1°, f, g, h, j, k, l et m) :**

#### **I. Les charges de la propriété déductibles pour la détermination du revenu net comprennent :**

##### **1° Pour les propriétés urbaines :**

**f)** pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1996 et le 31 décembre 1998 et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 10 % du prix d'acquisition du logement pour les quatre premières années et à 2 % de ce prix pour les vingt années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

L'avantage prévu au premier alinéa est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements affectés à la location après réhabilitation dès lors que leur acquisition entre dans le champ d'application du 7° de l'article 257 et aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, avant le 31 décembre 1998, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des logements loués après transformation lorsque ces locaux étaient, avant leur acquisition, affectés à un usage autre que l'habitation. Dans ce cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

L'option, qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure, est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant une durée de neuf ans. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. En cas de transmission à titre gratuit, le ou les héritiers, légataires ou donataires, peuvent demander la reprise à leur profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu aux premier et deuxième alinéas pour la période d'amortissement restant à courir à la date de la transmission.

Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables mais les droits suivants sont ouverts :

1. les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant des dépenses pour les quatre premières années et à 2 % de ce

montant pour les vingt années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant une nouvelle durée de neuf ans ;

2. les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

Les dispositions des premier à septième alinéas s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque les immeubles sont la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés à la condition que les porteurs de parts s'engagent à conserver les titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1.

Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis aux troisième à huitième alinéas n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

Pour un même logement, les dispositions du présent f sont exclusives de l'application des dispositions des articles 199 nonies à 199 undecies A.

Les dispositions du présent f s'appliquent, sous les mêmes conditions, aux logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1999 et le 31 août 1999 lorsque les conditions suivantes sont réunies :

1. Le permis de construire prévu à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme doit avoir été délivré avant le 1er janvier 1999 ;

2. La construction des logements doit avoir été achevée avant le 1er juillet 2001.

Pour l'application des dispositions des onzième à treizième alinéas, les contribuables doivent joindre à la déclaration des revenus mentionnée au troisième alinéa une copie de la notification de l'arrêté délivrant le permis de construire et de la déclaration d'achèvement des travaux accompagnée des pièces attestant de sa réception en mairie.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent f, notamment les obligations déclaratives incombant aux contribuables et aux sociétés qui y sont mentionnés, ainsi que les modalités de décompte des déductions pratiquées au titre des amortissements considérés ;

**g)** Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 8 % du prix d'acquisition du logement pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce prix pour les quatre années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, entre le 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 1er janvier 1999 et le 2 avril 2003 et que le

contribuable transforme en logements. Dans ce cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret. La location du logement consentie dans les conditions fixées au deuxième alinéa du j à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel, à l'exclusion du propriétaire du logement, de son conjoint, ou des membres de son foyer fiscal, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction.

A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou, si la condition de ressources prévue au troisième alinéa est remplie, en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction prévue au j, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembre. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent g pour la période restant à courir à la date du décès.

Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts :

1. Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 8 % du montant des dépenses pour les cinq premières années et à 2,5 % de ce montant pour les quatre années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que la condition de loyer prévue au troisième alinéa reste remplie, le propriétaire peut, par période de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'une déduction au titre de l'amortissement égale à 2,5 % du montant des dépenses en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du bail ou, si la condition de ressources prévue au troisième alinéa est remplie, en cas de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les déductions pratiquées pendant l'ensemble de la période triennale sont remises en cause dans les conditions de droit commun. A l'issue de cette période, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction prévue au j, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail ;

2. Les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

Les dispositions du présent g s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1. Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent g pour la période restant à courir à la date du décès.

Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent g n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

Pour un même logement, les dispositions du présent g sont exclusives de l'application des dispositions des articles 199 undecies ou 199 undecies A.

**h)** Pour les logements situés en France, acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement à compter du 3 avril 2003, et à la demande du contribuable, une déduction au titre de l'amortissement égale à 6 % du prix d'acquisition du logement pour les sept premières années et à 4 % de ce prix pour les deux années suivantes. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure.

La déduction au titre de l'amortissement est applicable, dans les mêmes conditions, aux logements que le contribuable fait construire et qui ont fait l'objet, à compter du 3 avril 2003, de la déclaration d'ouverture de chantier prévue à l'article R. 421-40 du code de l'urbanisme. Il en est de même des locaux affectés à un usage autre que l'habitation acquis à compter du 3 avril 2003 et que le contribuable transforme en logements, ainsi que des logements acquis à compter du 3 avril 2003 qui ne satisfont pas aux caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et qui font l'objet de travaux de réhabilitation définis par décret permettant aux logements d'acquies des performances techniques voisines de celles des logements neufs. Dans ces cas, la déduction au titre de l'amortissement est calculée sur le prix d'acquisition des locaux augmenté du montant des travaux de transformation ou de réhabilitation. La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois de l'achèvement de ces travaux.

Le bénéfice de la déduction est subordonné à une option qui doit être exercée lors du dépôt de la déclaration des revenus de l'année d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cette option est irrévocable pour le logement considéré et comporte l'engagement du propriétaire de louer le logement nu pendant au moins neuf ans à usage d'habitation principale à une personne autre qu'un membre de son foyer fiscal. Cette location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement de l'immeuble ou de son acquisition si elle est postérieure. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer ne doit pas excéder un plafond fixé par décret. La location du logement consentie à un organisme public ou privé qui le donne en sous-

location nue à usage d'habitation principale à une personne autre que le propriétaire du logement, son conjoint ou les membres de son foyer fiscal, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière.

A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction prévue au j, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

La déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des immeubles dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété du bien ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire du bien ou titulaire de son usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

Lorsque l'option est exercée, les dispositions du b ne sont pas applicables, mais les droits suivants sont ouverts:

1. Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 6 % du montant des dépenses pour les sept premières années et à 4 % de ce montant pour les deux années suivantes. Le propriétaire doit s'engager à louer le logement dans les conditions prévues au troisième alinéa pendant une nouvelle durée de neuf ans. A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, et sous réserve que les conditions de loyer et de ressources soient remplies, le propriétaire peut bénéficier de la déduction prévue au j, qu'il y ait ou non changement de titulaire du bail.

2. Les dépenses d'amélioration ouvrent droit à une déduction, au titre de l'amortissement, égale à 10 % du montant de la dépense pendant dix ans.

La période d'amortissement a pour point de départ le premier jour du mois d'achèvement des travaux.

Les dispositions du présent h s'appliquent dans les mêmes conditions lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autre qu'une société civile de placement immobilier, à la condition que le porteur de parts s'engage à conserver la totalité de ses titres jusqu'à l'expiration de la durée de neuf ans mentionnée au troisième alinéa et au 1.

Si un logement dont la société est propriétaire est loué à l'un des associés ou à un membre du foyer fiscal d'un associé, ce dernier ne peut pas bénéficier de la déduction au titre de l'amortissement. En outre, la déduction au titre de l'amortissement n'est pas applicable aux revenus des titres dont le droit de propriété est démembré. Toutefois, lorsque le transfert de la propriété des titres ou le démembrement de ce droit résulte du décès de l'un des époux soumis à imposition commune, le conjoint survivant attributaire des titres ou titulaire de leur usufruit peut demander la reprise à son profit, dans les mêmes conditions et selon les mêmes modalités, du dispositif prévu au présent h pour la période restant à courir à la date du décès.

Le revenu net foncier de l'année au cours de laquelle l'un des engagements définis au présent h n'est pas respecté est majoré du montant des amortissements déduits. Pour son imposition, la fraction du revenu net foncier correspondant à cette majoration est divisée par le nombre d'années civiles pendant lesquelles l'amortissement a été déduit ; le résultat est ajouté au revenu global net de l'année de la rupture de l'engagement et l'impôt correspondant est égal au produit de la cotisation supplémentaire ainsi obtenue par le nombre d'années utilisé pour déterminer le quotient. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette majoration ne s'applique pas.

Pour un même logement, les dispositions du présent h sont exclusives de l'application des dispositions du troisième alinéa du 3° du I de l'article 156 et des articles 199 undecies ou 199 undecies A. Elles ne s'appliquent pas aux monuments classés monuments historiques, inscrits à l'inventaire supplémentaire ou ayant fait l'objet d'un agrément ministériel ou ayant reçu le label délivré par la Fondation du patrimoine, mentionnés au premier alinéa du 3° du I de l'article 156.

**j)** Une déduction fixée à 26 % des revenus bruts au titre des six premières années de location des logements qui ne peuvent donner lieu à l'un ou l'autre des régimes prévus au f, g et h et qui, répondant aux normes d'habitabilité telles que définies par décret, sont loués par une personne physique ou une société non soumise à l'impôt sur les sociétés en vertu d'un bail conclu entre le 1er janvier 1999 et le 30 septembre 2006. Le contribuable ou la société propriétaire doit s'engager à louer le logement nu pendant une durée de six ans au moins à des personnes qui en font leur habitation principale. Cet engagement prévoit, en outre, que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret et que la location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées s'engagent à conserver leurs parts pendant au moins six ans. Un contribuable ne peut, pour un même logement ou une même souscription de titres, pratiquer la réduction d'impôt mentionnée à l'article 199 undecies A et bénéficier de la déduction au taux de 26 % prévue au présent alinéa. Lorsque la location est suspendue à l'issue d'une période d'au moins trois ans au profit d'un ascendant ou d'un descendant du contribuable, la déduction ne s'applique pas et la période de mise à disposition du logement au profit d'un ascendant ou d'un descendant n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de six ans. Cette période de mise à disposition du logement ne peut excéder neuf ans.

La location du logement consentie à un organisme public ou privé pour le logement à usage d'habitation principale de son personnel, à l'exclusion du propriétaire du logement, de son conjoint, de membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction. Un décret précise les conditions de cette location, notamment les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant.

(Alinéa périmé)

(Alinéa périmé)

En cas de non-respect de l'un des engagements mentionnés au premier alinéa ou de cession du logement ou des parts sociales, la déduction fait l'objet d'une reprise au titre de l'année de la rupture de l'engagement ou de la cession. En cas d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième des catégories prévues à l'article L. 341-4 du code de la sécurité sociale, de licenciement ou de décès du contribuable ou de l'un des époux soumis à imposition commune, cette reprise n'est pas appliquée.

Tant que la condition de loyer prévue au premier alinéa demeure remplie, le bénéfice de la déduction est prorogé par périodes de trois ans, en cas de poursuite, de reconduction ou de renouvellement du contrat de location.

Sous réserve que les conditions de loyer et de ressources du nouveau locataire prévues au premier alinéa soient remplies, la déduction demeure également applicable en cas de changement de titulaire du bail.

**k)** Une déduction fixée à 26 % des revenus bruts, pour les logements situés en zone de revitalisation rurale, lorsque l'option prévue au h est exercée.

**l)** Une déduction fixée à 30 % des revenus bruts lorsque le contribuable a exercé l'option prévue au h pendant la durée de l'engagement de location du logement.

Pour l'application du premier alinéa, les personnes concernées, les investissements éligibles et les conditions d'application de cette déduction sont identiques à ceux prévus au h. L'engagement de location doit toutefois prévoir que le locataire est une personne autre qu'un ascendant ou descendant du contribuable et que le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret à des niveaux inférieurs, pour les loyers, aux quatre cinquièmes de ceux mentionnés au troisième alinéa du h. L'engagement de location peut être suspendu, à l'issue d'une période de location d'au moins trois ans, pour mettre le logement à la disposition d'un ascendant ou descendant du contribuable. Ce dernier ne bénéficie pas, pendant la période de mise à disposition du logement, de la déduction au titre de l'amortissement. Cette période de mise à disposition du logement, qui ne peut excéder neuf ans, n'est pas prise en compte pour la durée de location minimale de neuf ans.

Lorsque l'immeuble est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, le locataire doit être une personne autre qu'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé.

A l'issue de la période couverte par l'engagement de location, tant que les conditions de loyer et de ressources du locataire prévues au deuxième alinéa restent remplies, le propriétaire peut, par périodes de trois ans et pendant une durée maximale de six ans, bénéficier d'un complément de la déduction au titre de l'amortissement prévue au h égal à 2,5 % du prix d'acquisition ou de revient du logement en cas de poursuite, de renouvellement du bail ou de changement de titulaire du bail. En cas de non-respect des conditions de location ou de cession du logement, les compléments de déductions pratiqués pendant l'ensemble de la période triennale sont remis en cause dans les conditions de droit commun.

Les trois premiers alinéas sont applicables, dans les mêmes conditions et limites, aux sociétés civiles de placement immobilier régies par les articles L. 214-50 et suivants du code monétaire et financier au prorata des revenus bruts correspondant aux droits des associés qui ont opté pour la déduction au titre de l'amortissement prévue à l'article 31 bis du présent code.

Pour un même logement, les dispositions du présent l sont exclusives de l'application de celles prévues aux i, j et k.

**m)** Pour les baux conclus à compter du 1er octobre 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.

Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code, pendant la durée d'application de cette convention.

Lorsque les conventions prévues à l'article L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation ne permettent pas l'octroi d'une aide publique mentionnée au premier alinéa de l'article L. 301-3 du même code, elles sont signées par l'Agence nationale de l'habitat.

Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale. Pour l'application du premier alinéa, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du j. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement, sauf à l'occasion du renouvellement du bail, ou si le logement est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un

associé. Les associés d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

Lorsqu'elle fait l'objet d'une convention mentionnée aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, la location du logement consentie dans les mêmes conditions à un organisme public ou privé pour le logement ou l'hébergement de personnes physiques à usage d'habitation principale, à l'exclusion du propriétaire du logement, des membres de son foyer fiscal ou de ses descendants ou ascendants, ne fait pas obstacle au bénéfice de la déduction, à la condition que cet organisme ne fournisse aucune prestation hôtelière ou parahôtelière. Un décret précise les modalités d'appréciation des loyers et des ressources de l'occupant ainsi que les conditions de cette location.

Ces dispositions sont exclusives de celles prévues aux f à l, à l'article 199 decies I et à l'article 199 undecies A.

### **Code général des impôts annexe II, article 1 :**

Pour l'application du f du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, la déduction au titre de l'amortissement est calculée :

1° Pour les logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement ou après réhabilitation, sur le prix d'acquisition majoré des frais afférents à l'acquisition ;

2° Pour les logements que le contribuable fait construire, sur le prix payé pour la construction du logement, augmenté du prix d'acquisition du terrain ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, de la valeur pour laquelle le terrain est entré dans le patrimoine du contribuable, ainsi que des frais afférents à la construction et à l'acquisition du terrain ;

3° Pour les locaux acquis par le contribuable en vue de leur transformation en logement, sur le prix payé pour l'acquisition du local et la réalisation des travaux de transformation, majoré des frais afférents à ces opérations ; les travaux de transformation s'entendent des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation et d'amélioration ;

4° Pour les logements qui font l'objet des dépenses de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration mentionnées aux 1 et 2 du f du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, sur le montant de ces dépenses majoré des frais qui leur sont afférents.

### **Code général des impôts annexe III, article 2 duodecies :**

Pour l'application du premier alinéa du j du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer et de ressources du locataire sont les suivants :

a) Pour les baux conclus en 2008, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés à 16,81 euros par mètre carré en zone A, 10,98 euros en zone B et 7,95 euros en zone C. Les plafonds sont relevés chaque année, au 1er janvier, dans la même proportion que la variation de l'indice de référence des loyers publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques, prise en pourcentage et deux chiffres après la virgule, à un niveau arrondi au centime d'euro supérieur. L'indice mentionné ci-dessus est le dernier indice connu au 1er novembre qui précède la date de référence.

Pour l'application du présent article, les zones A, B et C sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement.

La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer s'entend de la surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, augmentée de la moitié, dans la limite de

8 mètres carrés par logement, de la surface des annexes mentionnées aux articles R. 353-16 et R. 331-10 du même code ;

b) Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, figurant sur l'avis d'imposition établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Pour les baux conclus en 2008, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Lieu de location			
Composition du foyer locataire	zone A	zone B	zone C
Personne seule	42 396 €	32 767 €	28 672 €
Couple	63 362 €	43 755 €	38 538 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	76 165 €	52 618 €	46 136 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	91 234 €	63 520 €	55 835 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	108 003 €	74 722 €	65 533 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	121 533 €	84 208 €	73 922 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13545 €	+ 9 392 €	+8395 €

Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1er janvier, en fonction de l'évolution annuelle du salaire minimum de croissance. Cette variation est appréciée entre le 1er octobre de l'avant-dernière année et le 1er octobre de l'année précédente.

Les personnes à charge pour l'application des présentes dispositions s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du code général des impôts.

### **Code général des impôts annexe III, article 2 terdecies B :**

Pour l'application du troisième alinéa du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés, pour les baux conclus en 2008, à 21,02 euros par mètre carré en zone A, 14,61 euros en zone B 1, 11,95 euros en zone B 2 et 8,76 euros en zone C. Les plafonds sont relevés chaque année, au 1er janvier, selon les mêmes modalités que les plafonds de loyer prévus à l'article 2 duodecies.

Pour l'application du présent article, les zones A, B 1, B 2 et C sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est la même que celle prévue pour l'application de l'article 2 duodecies.

### **Code général des impôts annexe III, article 2 terdecies C :**

Pour l'application du 1 du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les plafonds de loyer et de ressources du locataire sont les suivants :

a. Pour les baux conclus en 2008, les plafonds de loyer mensuel, charges non comprises, sont fixés aux quatre cinquièmes, arrondis au centime d'euro supérieur, de ceux mentionnés au premier alinéa de l'article 2 terdecies B.

Pour l'application du présent article, les zones A, B1, B2 et C sont définies par arrêté des ministres chargés du budget et du logement. La surface à prendre en compte pour l'appréciation du plafond de loyer est la même que celle prévue pour l'application de l'article 2 duodecies ;

b. Les ressources du locataire s'entendent du revenu fiscal de référence au sens du 1° du IV de l'article 1417 du code général des impôts, figurant sur l'avis d'impôt sur le revenu établi au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la signature du contrat de location.

Pour les baux conclus en 2008, les plafonds annuels de ressources sont les suivants :

Lieu de location				
Composition du foyer locataire	zone A	zone B1	zone B2	zone C
Personne seule	42 396 €	31 491 €	28 867 €	28 672 €
Couple	63 362 €	46 245 €	42 392 €	38 538 €
Personne seule ou couple ayant une personne à charge	76 165 €	55 363 €	50 750 €	46 136 €
Personne seule ou couple ayant deux personnes à charge	91 234 €	67 002 €	61 419 €	55 835 €
Personne seule ou couple ayant trois personnes à charge	108 003 €	78 640 €	72 087 €	65 533 €
Personne seule ou couple ayant quatre personnes à charge	121 533 €	88 706 €	81 314 €	73 922 €
Majoration par personne à charge à partir de la cinquième	+ 13 545 €	+ 10 075 €	+ 9 235 €	+ 8 395 €

Ces plafonds sont révisés chaque année, au 1er janvier, selon les mêmes modalités que les plafonds de ressources prévus à l'article 2 duodecies.

Les personnes à charge pour l'application des présentes dispositions s'entendent des personnes mentionnées aux articles 196 à 196 B du code général des impôts.

# L'impact des dispositifs d'aide à l'investissement locatif en Poitou-Charentes en 2008

---

**■ Résumé :** La demande croissante en logements, en particulier sociaux, en France a incité les pouvoirs publics à se tourner vers le secteur privé pour accroître l'offre en logements intermédiaires, par le biais d'aides à l'investissement locatif. Des études récentes menées dans plusieurs régions ont mis en évidence une mauvaise utilisation de ces aides par certains promoteurs privés ayant eu pour conséquence une saturation du marché locatif dans plusieurs villes moyennes de province. Partant de ce constat, la région Poitou-Charentes a décidé de se doter d'un observatoire du logement. Celui-ci a nécessité la réalisation d'une vaste étude en plusieurs phases permettant d'établir la situation actuelle du logement, et en particulier des logements AIL, dans la région. Ce rapport est une synthèse des deux premières phases de cette étude, la première ayant cherché à localiser et à quantifier la production de logements AIL et la deuxième s'étant attaché à fournir un point de vue plus qualitatif de ces logements aux travers de paramètres tels que leurs prix de vente, leurs loyers ou le profil de leur acquéreurs et locataires.

**Mots-clés :** Aide à l'Investissement Locatif, De Robien, Logements, Investissement, Location, Fiscalité, Promotion immobilière.

**🇬🇧 Abstract :** The increasing demand for housing, mostly local authority housing, in France compelled authorities to look at private investments to increase the supply in intermediate housing, through so called « rental investment aids » (shortened in French : AIL). Recent studies carried out in several regions have highlighted a bad use of these aids by some developers having consequences like a saturation of rental market in some medium provincial towns. Knowing this problem, the Poitou-Charentes region decided to set up a housing watchdog. This one needed the realisation of a vast study in several phases in order to draw up the current situation of housing, and particularly of housing having benefited from AIL, in the region. This report is a summary of the first two phases of this study, the first one having tried to locate and quantify the AIL housing production and the second one setting out to give a more qualitative point of view of these housing through parameters such as their sale prices, their rents or their owners and tenants situations. *(The whole contents of this report are in French).*

**Key words :** Rental Investment Aids, De Robien, Housing, Investment, Renting, Taxation, Property development.

École Polytechnique de l'Université de Tours  
Département Aménagement  
35, Allée Ferdinand de Lesseps, 37200 Tours  
<http://www.polytech.univ-tours.fr>

©2008 – A. Bernard, T. Doussard, G. Graveleau, S. Mahé, Y. Qu et C. Seguin