Défiscalisation immobilière : du produit au logement

Quel rôle des collectivités dans l'accompagnement des logements investisseurs ?

Observatoire de l'habitat et des modes de vie

03 / 2020

Dans un contexte de croissance démographique et de besoins de plus en plus importants en logements sur le territoire de la métropole bordelaise, les produits investisseurs sont une offre pleinement intégrée aux modèles économiques des opérations de promotion immobilière privées.

En Gironde, on compte 40 000 logements défiscalisés, soit 60 % de la production de logements collectifs neufs en 2018 sur le territoire. Ces produits sont souvent partie prenante des débats sur la production de logements neufs.

Pourtant, les logements investisseurs font l'objet, pour certains élus, d'une méfiance à l'égard d'une potentielle offre soudaine et difficilement maîtrisable et alimentent des craintes héritées en partie des conséquences du dispositif « de Robien ».

Point d'entrée pour les nouveaux arrivants ou encore espace de transition lors d'une rupture dans un parcours de vie, ces derniers remplissent une fonction d'accueil nécessaire pour de nombreux ménages. Pour autant, ils sont souvent perçus comme les outils d'une financiarisation ordinaire qui favoriserait davantage la recherche de rentabilité que la réponse aux besoins des ménages.

S'emparant de ce phénomène difficilement mesurable, l'observatoire de l'habitat et des modes de vie de l'a-urba propose d'en éclairer les tendances et les enjeux pour nos territoires.

Ainsi, le logement investisseur envahit-il réellement la production de l'immobilier résidentiel ? Contribue-t-il à l'augmentation des loyers ou à une déstabilisation du marché ? Ces logements sont-ils les copropriétés dégradées de demain ? L'investissement immobilier participe-t-il à renforcer les inégalités socio-économiques des territoires ?

S'appuyant sur la présentation de l'étude portant sur les logements défiscalisés récents en Gironde publiée en 2019 et sur la parole d'un expert, cette journée de restitution et de débats, à laquelle ont participé plusieurs élus, permet de faire émerger une réflexion commune sur le rôle des collectivités dans l'accompagnement et la qualité de ces produits, mise en perspective par le témoignage de ceux qui les produisent.

Défiscalisation immobilière : du produit au logement

Interventions

Cécile Rasselet, directrice de l'équipe socio-économie à l'a-urba

Camille Garcelon, urbaniste à l'a-urba

Stella Manning, urbaniste à l'a-urba

Chiffres clés

40 000 logements défiscalisés en Gironde dans 927 copropriétés.

28 000 dans Bordeaux Métropole,
12 000 dans le reste du département,
9 000 à Bordeaux.

Les logements défiscalisés représentent **6,5 %** du parc en Gironde et **6%** du parc de la commune de Bordeaux.

52% des logements sont des T1 et T2 (hors métropole, 57 %).

9,8% des logements sont déclarés vacants (6,4 % pour l'ensemble du département et 7,5 % sur Bordeaux Métropole).

Seuls **47 %** des reventes de logements défiscalisés ont lieu entre 9 et 12 ans après l'achat.

45 % des ventes sont effectuées avant 8 ans d'achat, **8 %** après 13 ans d'achat.

De quoi parle-t-on ?

Un logement défiscalisé est un logement dont le propriétaire bénéficie d'un dispositif de défiscalisation immobilière qui consiste, pour un particulier, à acheter un bien dans le but de le mettre en location afin de bénéficier, en contrepartie, d'une réduction d'impôt. Dans le langage courant, l'expression « copropriétés défiscalisées » s'emploie de manière abusive. Il n'existe pas à proprement parler de copropriétés défiscalisées. Il s'agit en réalité de copropriétés dans lesquelles la part de logements défiscalisés (c'est-à-dire dont le propriétaire bailleur a bénéficié d'un dispositif de défiscalisation) est importante. Les critères retenus dans l'étude de l'a-urba sont les suivants :

- Date de construction entre 2003 et 2013,
- Nombre de logements dans la copropriété ≥ 10
- Nombre de locataire(s) dans la copropriété ≥ 1
- Taille des appartements ≥ 25m^2

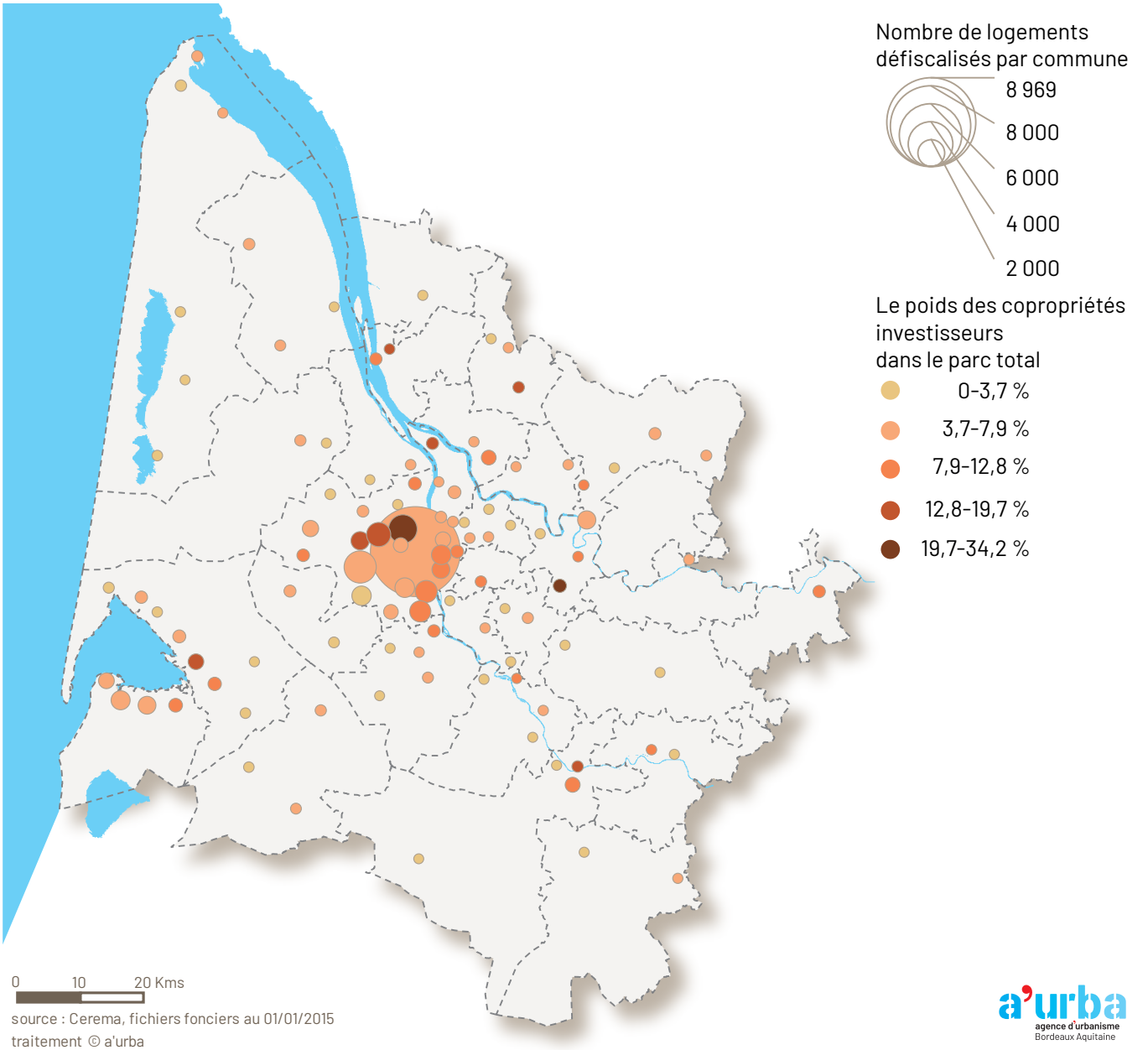
À quoi ça sert pour les territoires ?

- Relancer la construction et favoriser le développement d'un parc locatif privé.
- Répondre aux besoins en logements.
- Faciliter et sécuriser les opérations immobilières par la précommercialisation (50 %réglementaires pour permettre aux opérateurs de bénéficier des crédits d'accompagnement).
- Diversifier un parc de logement par l'apport des statuts d'occupation différents.

Ainsi, cette étude propose de remettre en question les nombreuses idées reçues qui circulent au sujet des logements défiscalisés en apportant des éléments de réponse quantitatifs (repérage, analyse des prix) et qualitatifs (entretiens avec des techniciens et des élus, des opérateurs, mais aussi des gestionnaires et habitants).

IDÉE REÇUE N° 1
Le logement investisseur envahit la production

Le poids des copropriétés défiscalisées dans le parc total



source : Cerema, fichiers fonciers au 01/01/2015
traitement © a'urba

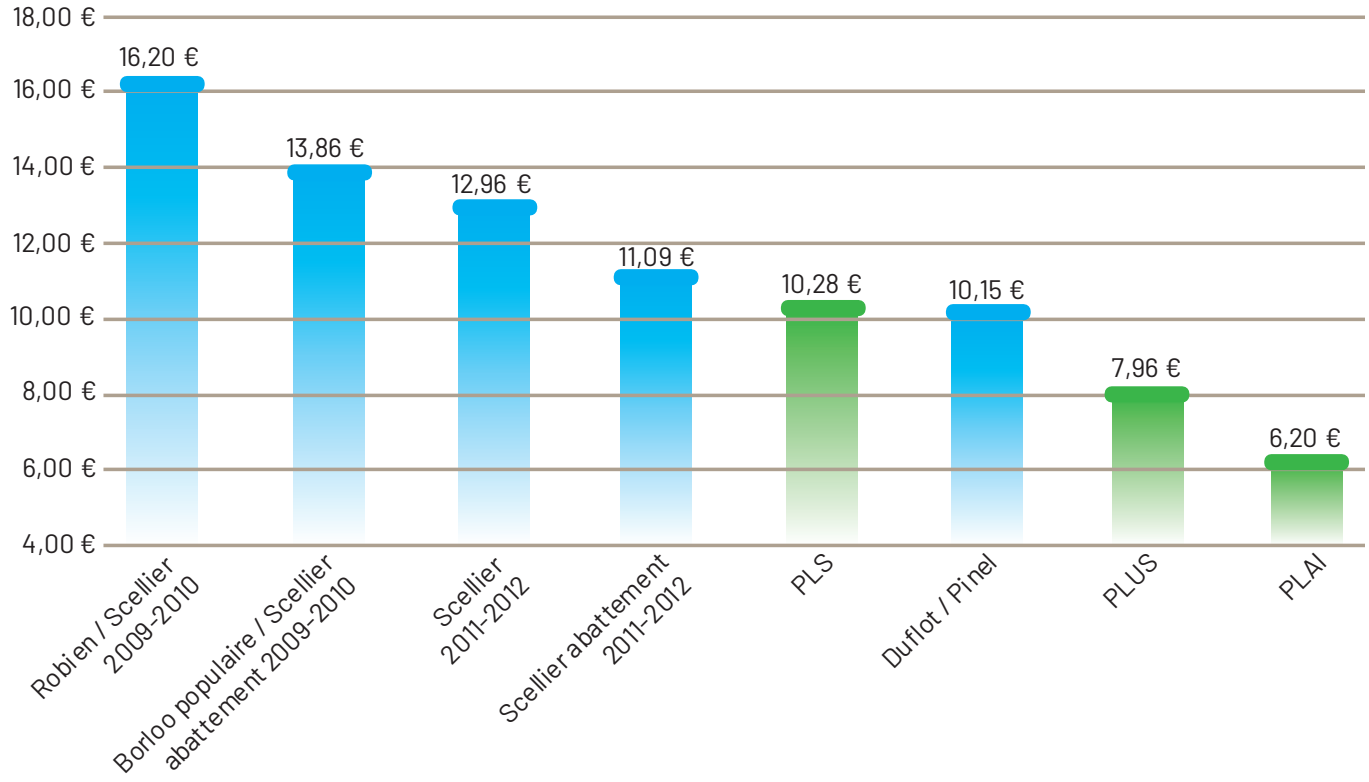
Selon l'OISO, 65 % de la production de logements collectifs neufs est vendue à des investisseurs depuis 2009, ce qui représente 40 000 logements en Gironde. Deux grands pics ont marqué la production de ces logements à la suite des dispositifs Scellier et Robien. Toutefois, ils ne représentent que 6,5 % du parc total de logements à l'échelle de la Gironde.

Néanmoins, il existe de fortes disparités entre les territoires. La très grande majorité des logements défiscalisés (85 % ou 26 855 logements) est située sur le périmètre de la métropole. Si on retrouve ces produits sur l'ensemble des communes à l'exception de Saint-Vincent-de-Paul, pour certaines telles que Bruges, Le Haillan ou Ambès, la question de l'intégration urbaine et de l'absorption par le marché de ces nombreux logements mérite d'être soulevée.

À l'échelle départementale, les logements défiscalisés sont principalement répartis au niveau du bassin d'Arcachon, du Pays foyen, du Langonais, du Nord Gironde ou encore du Cubzaguais et de la pointe Médoc.

IDÉE REÇUE N° 2
Le logement investisseur contribue à l'augmentation des loyers

Comparaison des plafonds de loyer - zone B1



Les dispositifs encadrant les logements défiscalisés n'ont cessé d'évoluer en matière de plafonnement de loyer ou de condition de ressources pour les locataires. Oubliées au moment du dispositif Périssol (1996), réinstaurées (Besson) puis de nouveau compromises par les dispositifs de Robien (2003 – 2009) supprimant les plafonds de ressources et augmentant ceux des loyers, les contreparties sociales n'ont pas toujours été au cœur du processus de défiscalisation. Néanmoins, à partir des dispositifs Borloo (2006) et Scellier (2009), la hausse des loyers a été recadrée. La zone B1, où se concentre l'agglomération bordelaise, dispose depuis le dispositif Pinel d'une offre vertueuse de logements inférieure aux prix du marché et ceux du logement social de type PLS.
L'instauration d'un zonage de l'investissement locatif contribue donc également à éviter certaines dérives.

IDÉE REÇUE N°3
30 ans que l'on produit des logements investisseurs !

Les logements investisseurs existent depuis plus de 30 ans et ont fait l'objet au cours des années 2000 de dérives à l'occasion de la construction de grandes opérations dans des territoires sans besoins ni marché. Depuis, les conditions de production et d'existence de ces logements ont néanmoins évolué. Au-delà d'un abaissement des plafonds de loyer dans le but de créer une offre intermédiaire (entre le logement social et le logement libre), un resserrement des zonages a aussi permis d'exclure les communes les moins tendues, n'intégrant plus que, en Gironde, le territoire de Bordeaux Métropole et de quelques communes du bassin d'Arcachon.

« Cela nous a permis de réaliser le premier PLUi. Le maire a dit : tout ça, je l'ai subi et c'est la denière fois que ça arrive. »

Parallèlement, on observe une montée en compétence des collectivités territoriales qui s'est appuyée sur l'émergence de nouveaux outils (PLUi, fiches de lots) et d'une culture de la négociation en amont des projets avec les opérateurs pour assurer la qualité et la compatibilité des produits avec les besoins des territoires. En outre, se développent des profils d'investisseurs dits « patrimoniaux », informés sur le contexte du marché immobilier local et attentifs à la gestion de leur bien, qui partagent ces préoccupations de localisation et de qualité des logements contribuant à maximiser leur rentabilité. Enfin, la durée des dispositifs, rendue plus flexible par la possibilité d'un prolongement de la défiscalisation, permet d'éviter des phénomènes de ventes massives en fin de période de défiscalisation.

IDÉE REÇUE N°4
Les logements investisseurs sont les copropriétés dégradées de demain

La difficulté de gestion des copropriétés défiscalisées, mise en avant de façon unanime par les syndics interrogés dans le cadre de l'étude, engendre la crainte d'une dégradation future. En effet, les propriétaires n'occupant par leur logement se désinvestissent de l'entretien de la copropriété, et ce, en ne se rendant pas aux assemblées générales ou en refusant d'entamer des travaux lorsque cela est nécessaire. De même, les locataires ne s'investissent pas pleinement dans la vie de leur résidence si bien que les dégradations sont plus fréquentes dans les immeubles où les locataires sont nombreux.

« J'ai visité des résidences où l'on savait très bien que ça ne partirait pas en propriétaires occupants. »

Néanmoins, le diagnostic alarmiste d'une dégradation systématique des copropriétés défiscalisées fait fi des marges de manœuvre existantes : délocaliser les assemblées générales, voter à la majorité simple et non absolue ou encore recourir aux fonds de travaux installés par la loi ALUR qui, bien que normalement destinés à l'investissement, peuvent être utilisés pour des travaux.

Par ailleurs, si les logements défiscalisés ont la réputation d'être de mauvaise qualité du fait de prestations intérieures principalement conçues pour répondre à une exigence de rentabilité favorable aux investisseurs, d'autres facteurs doivent être pris en compte pour évaluer ces produits. La qualité d'un logement s'apprécie aussi par la conception architecturale, l'insertion urbaine et environnementale ou encore la réflexion sur les espaces extérieurs, si bien qu'il n'est pas rare de trouver des résidences aux finitions peu couteuses, mais dotées d'une architecture globale et d'espaces verts soignés.

En outre, la problématique de la qualité des logements neufs n'est pas spécifique aux produits investisseurs, mais concerne l'ensemble des logements neufs.

IDÉE REÇUE N°5
Les logements investisseurs déstabilisent les marchés immobiliers

À partir d'un travail technique d'appariement des bases de données MAJIC et DVF et de définition de typologies de marché sur les différents territoires girondins, cette étude permet de déterminer le comportement du marché des logements défiscalisés en fonction d'un marché de référence.

Pour le territoire de Bordeaux Métropole, le prix des logements défiscalisés était plus élevé que celui de l'ensemble des appartements jusqu'en 2016. Depuis, la hausse des prix des logements anciens a permis d'obtenir un marché homogène.

Hors métropole, la situation diffère. Le marché des logements défiscalisés s'illustre par un comportement atypique en comparaison avec le reste de l'offre d'appartements. Aussi bien sur le littoral que dans la périphérie de l'agglomération bordelaise ou le reste de la Gironde, la période 2012 – 2017 a été marquée par une augmentation des prix des appartements. Pourtant, les prix des logements défiscalisés, à l'inverse, stagnent voire diminuent durant cette période.

« Seules 47 % des reventes de logements défiscalisés ont lieu entre 9 et 12 ans après l'achat. 45% sont effectuées avant 8 ans. »

Par ailleurs, dans les territoires extramétropolitains, on note un décalage entre l'offre et la demande au niveau du marché locatif, conséquence d'une « sur-offre » de logements à louer lorsqu'apparaissent des produits investisseurs impactant à la baisse les loyers des résidences concernées. Ce phénomène agit à l'inverse de celui de Bordeaux Métropole, où les loyers des logements défiscalisés sont légèrement inférieurs à ceux du marché.

En ce qui concerne le risque de ventes massives en fin de période de défiscalisation, encouru aussi bien par le marché global que par ces résidences en matière de prix, il s'avère limité. En effet, seulement 47 % des reventes de logements défiscalisés ont lieu entre 9 et 12 ans après l'achat. 45 % des ventes sont effectuées avant 8 ans, 8 % après 13 ans. Ce constat chiffré atténue donc le risque d'une vague de reventes déstabilisante pour l'équilibre du marché. Au contraire, la période de fin de défiscalisation apparait comme une opportunité pour les primo-accédants et indirectement pour la gestion des copropriétés concernées, grâce à une plus grande mixité des statuts d'occupation.

La défiscalisation, facteur d'inégalités territoriales ?

Renaud Le Goix est professeur des Universités à l'UMR Géographie de l'Université Paris-Diderot. Il coordonne le programme de recherche WIsDHoM (Wealth inequalities and thedynamics of housing market) financé par l'Agence Nationale de la Recherche (ANR) en partenariat avec le CNRS, Géographie-cités et ESPACE.

De nouvelles pratiques d'investissement des ménages fondées sur l'achat immobilier

Depuis la réforme de l'État providence, le modèle de redistribution sociale de l'après-guerre a laissé place à un système fondé sur la possession d'actifs par les ménages. Ainsi, à l'aide de dispositifs d'aide à la pierre ou de défiscalisation, l'État contribue à subventionner l'accumulation de patrimoine. Historiquement perçue comme une forme supérieure d'accès au logement, la structure de la propriété en France ne répond plus, désormais, au simple besoin d'habiter.

« Le flux d'investissement immobilier des ménages est très largement un instrument de la dynamique de capitalisation. »

Celle-ci devient un véritable capital destiné à protéger les ménages après la retraite dans un contexte où :

- Les revenus n'ont pas augmenté.
- Les prix de l'immobilier se sont envolés à partir des années 1990.
- Les systèmes de redistribution semblent décrocher.

Dès lors, le statut de l'investissement immobilier devient primordial. Ce changement culturel dans le comportement des ménages consiste à renoncer aux préceptes d'épargne bancaire pour privilégier une épargne par l'investissement. On parle de « financiarisation ordinaire ».

Un indice rapportant les prix des logements aux revenus des ménages a montré que si les marchés sont restés relativement stables jusqu'en 2000, ces derniers ont brutalement augmenté de manière généralisée en France.

Dans ce contexte, la structure de l'investissement ne repose plus sur les revenus mais se déporte sur l'endettement et le transfert patrimonial.

« Dans la majorité des villes, les prix du logement ont crû plus vite que les revenus. L'immobilier est ainsi devenu une composante essentielle des inégalités, les ménages concentrant toujours plus leurs investissements et leur patrimoine dans ce secteur »

Le programme WIsDHoM porte sur les régimes d'inégalités spatiales liées au marché immobilier. L'analyse de ces inégalités s'appuie sur trois cas : Paris, Lyon et Avignon. Fort du constat que les prix du logement ont crû plus vite que les revenus dans la plupart des villes, ce projet a pour ambition de saisir les interactions entre les dynamiques locales des prix, les politiques menées à l'échelle nationale et locale, ainsi que les inégalités observées entre les ménages. Pour cela, WIsDHoM propose de croiser l'étude de la construction sociale des marchés locaux du logement avec une analyse spatiale des inégalités d'accès à la pierre. Il s'appuie sur une méthode originale de couplage de bases de données (Insee, Caf, BIEN, PERVAL, DVF, MAJIC) permettant notamment de mettre en lumière des profils d'investisseurs, de caractériser l'acquéreur et le vendeur par leur catégorie socio-professionnelle, et de définir la nature des emprunts réalisés. Ce travail s'accompagne d'une enquête ménages sur les stratégies patrimoniales.

L'accumulation du patrimoine, par qui ?

Ce phénomène a donc pour conséquence d'engendrer une accumulation du capital dans un certain nombre de lieux qui se traduit par une volatilité des prix. En fonction du contexte local, les prix augmentent ou diminuent, ce qui induit une hétérogénéité territoriale forte dont dépend la rentabilité des biens acquis par les ménages. Se jouent alors, en amont, deux processus discriminant dans l'accès aux zones à flux tendu : l'abordabilité (rapport entre le prix du logement et les revenus) et la représentation des marchés par les ménages.
De plus, il s'avère que les zones au marché tendu, caractérisées par un prix de l'immobilier élevé, bénéficient également de la majorité des constructions de logements neufs.

De même, les mécanismes incitatifs tels que la défiscalisation s'accumulent. En ce sens, ces zones centralisent les opportunités d'investissement tout en demandant un effort financier important aux ménages qui y prétendent. Elles deviennent donc difficilement accessibles pour ceux qui disposent de revenus médians. Dès lors, la nature des besoins en logement de ces ménages ne variant pas en fonction du lieu, ces derniers se reportent sur des espaces plus abordables où court néanmoins un risque plus important de dévaluation des logements. L'investissement immobilier semble donc inégalitaire socialement et spatialement.

Investir dans l'immobilier, un risque pour les ménages ?

Ainsi, en fonction du lieu et de la vitalité du marché, l'achat d'un logement peut aussi bien engendrer une capitalisation à haut rendement pour les ménages que des situations de vulnérabilité économique et d'endettement sévère. En effet, sur la période post-crise, les employés et les ouvriers ont été très affaiblis par la décroissance immobilière.
Dans le parcours patrimonial de ces ménages, la plupart ont investi à l'aide d'une dette, d'une vente réalisée ou avec le recyclage du patrimoine familial. Ainsi, certains ménages ont accédé à la propriété dans des circonstances favorables, que la volatilité des prix a impactées. Certains se retrouvent donc dans des configurations de revenus complexes et descendent sous le seuil de pauvreté. Ce constat renvoie à l'étude de l'a-urba sur la défiscalisation faisant état d'un profil d'investisseurs endettés ayant perdu beaucoup en achetant dans des zones peu rentables.

Quelles marges de manœuvre pour les pouvoirs publics ?

Longtemps, l'action publique a produit des dispositifs facilitant l'accumulation du patrimoine.
Aujourd'hui, l'enjeu des politiques publiques consisterait à prendre en compte les risques de vulnérabilité des ménages dans le renforcement des inégalités sectorielles, en particulier dans des lieux où pèse la menace d'une dévalorisation. Pour cela, l'action publique peut agir par des politiques de mise en valeur du cadre de vie, de mixité sociale ou encore de protection du patrimoine immobilier des ménages. En ce sens, le programme WIsDHoM invite à prendre connaissance du contexte dans lequel s'inscrivent les logiques d'investissement des ménages pour inciter la construction dans des zones non tendues.
Pour établir ces conclusions, le projet WIsDHoM analyse le cas des villes de Paris, Lyon et Avignon. Sur cette question, un champ de recherche reste ouvert à l'échelle de la métropole bordelaise.

« C'est dans ces conditions que s'inscrit le contexte réel de l'investissement immobilier, entre le promoteur qui fait des choix de localisation en fonction de segments de marché identifiés pour leurs plus-values probables et par ailleurs, des collectivités locales qui ont ainsi une marge de manœuvre pour attirer de nouvelles catégories socioprofessionnelles qui viennent renforcer la mixité ou la diversité de la municipalité. »

Défiscalisation immobilière, quel rôle des collectivités dans l'accompagnement des logements investisseurs ?

Interventions

Jacques Mangon, maire de Saint-Médard-en-Jalles, vice-président de Bordeaux Métropole

Christine Bost, maire d'Eysines, vice-présidente du conseil départemental de la Gironde

Arnaud Roussel-Prouvost, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

Renaud Le Goix, professeur des universités à l'Université Paris-Diderot

L'accès à la propriété, incité par les multiples injonctions sociétales vantant le « bon moment pour acheter », incarne encore pour de nombreux ménages une forme de sécurité financière parfois trompeuse. Acheter un logement à un prix donné ne garantit pas la valeur du bien au moment de la revente, cette dernière évoluant au gré du contexte local et des régimes de marché. De plus, dans le cas des produits investisseurs, ces logements ne répondent pas toujours à une demande locative effective du territoire. Ainsi, l'engouement généré par la défiscalisation a fait fleurir en Gironde certains programmes de logements de mauvaise qualité, désormais vacants. Cependant, des éléments de nuances permettent d'éclairer ce constat : la qualité d'un logement est indépendante du statut de l'acquéreur, tout comme le phénomène des malfaçons concerne l'ensemble du marché du logement neuf. Lors du débat, l'hypothèse d'un manque de qualification de la main-d'œuvre a également été soulevée pour tenter d'expliquer ce phénomène.

En outre, selon les élus, la surproduction de logements causée par la défiscalisation a engendré une augmentation considérable des prix du foncier il y a une dizaine d'années.

Pourtant collectivement admises par les participants, les causes de ces dérives semblent avoir concerné l'ensemble de la chaine d'acteurs :
- **Les promoteurs**, par la vente de produits peu qualitatifs ;
- **Les acteurs publics,** ayant produit des décisions ou des outils de régulation peu contraignants ;
- **Les investisseurs,** peu regardants sur la nature des produits achetés.

Aujourd'hui, les promoteurs soulignent une prise de conscience collective :

« Avant, on ne construisait plus un logement mais un taux de rentabilité et là ce fut un abus. Les promoteurs pouvaient se dire qu'un investisseur qui ne vient pas visiter son logement c'est plus facile, mais ça a changé. Il y a des visites, une grosse surveillance des investisseurs aujourd'hui. Et je voudrais tout de même rappeler que les promoteurs n'écrivent pas les PLU et ne délivrent pas les permis de construire. »

« À Saint-Quentin de Baron, il y a eu, la même année je crois, 400 ou 500 logements. Aujourd'hui quand vous y passez, vous voyez des panneaux à vendre partout. »

« Je ne vois pas du tout les investisseurs comme des ennemis d'une bonne manière de faire la ville à condition que ce soit régulé. »

Jacques Mangon, maire de Saint-Médard-en-Jalles, vice-président de Bordeaux Métropole

De leur côté, soucieux de préserver le cadre de vie de leur commune, les acteurs publics affirment dialoguer davantage avec les promoteurs immobiliers en amont des opérations, abordant des sujets de qualité d'habitat et d'insertion urbaine des produits destinés aux investisseurs.

En outre, la régulation du marché par les pouvoirs publics s'appuie désormais sur des outils métropolitains tels que le PLU, qui instaure partout dans la métropole, une incitation à produire des logements abordables dans les opérations immobilières. Il peut s'agir de logements sociaux ou de logements abordables, dont le prix n'outrepasse pas les 3 000 euros du mètre carré. Cette variable d'ajustement a permis de construire du logement accessible en zone tendue et de diversifier l'offre de logements.
Les participants au débat s'accordent sur le rôle fondamental des fonds apportés par les investisseurs pour la réalisation des opérations immobilières. En effet, la plupart des opérations font appel à des financements bancaires dont les conditions stipulent la nécessité de précommercialiser 50 % des logements pour débloquer les crédits d'accompagnement. Pour ce faire, les opérateurs font parfois appel à des réseaux de commercialisation dédiés dont le public cible est constitué d'investisseurs financiers souvent éloignés du lieu de construction du programme de logements. Bien que remis en question, ce mode de commercialisation reste un moyen utile pour « faire sortir » les opérations.

Cependant, appuyant les conclusions de l'étude menée par l'a-urba, la FPI témoigne d'une évolution du profil des acquéreurs. Les nouveaux investisseurs semblent désormais essentiellement girondins, ce qui leur permet de connaitre le marché local et de s'investir davantage dans les opérations qu'ils financent. Malgré cela, la question de l'accès à une connaissance technique des marchés mérite d'être posée.

« Bien sûr, il faut faire confiance aux commercialisateurs !Mais comment rendre la connaissance des marchés plus publique, partagée ?Parce que c'est quand même très pointu ! »

« On a essayé de mettre en place des outils pour contenir, réguler, négocier, discuter avec les promoteurs pour agir sur l'autre pendant des produits de défiscalisation pour nous, à savoir l'habitat et la qualité des logements. »

Christine Bost, maire d'Eysines, vice-présidente du conseil départemental de la Gironde.

« Il faut que les politiques aient des exigences et pensent le dialogue. Ne plus faire comme autrefois, où l'on posait un cube d'habitat et on construisait la ville autour. D'abord, il faut construire un quartier de ville avec des structures qui vont accueillir du logement. »

Jean-Marc Offner, directeur général de l'a-urba.

Par ailleurs, les logements récents semblent aujourd'hui de meilleure qualité. La réglementation de la production de logements neufs de plus en plus vertueuse permet une offre à contre-pied du marché locatif ancien où les prix sont élevés pour des performances d'usage ou acoustique moindres. De plus, le renforcement de la mobilité incite de moins en moins les jeunes ménages à devenir propriétaires, ce qui rend l'existence d'une offre locative de plus en plus nécessaire. En parallèle, le contexte métropolitain bordelais s'illustre par une croissance démographique rapide et un mouvement d'attraction de tout l'arc Atlantique.

En ce sens, cesser de construire ne suffirait sans doute pas à annihiler les demandes croissantes en matière de logement ni la hausse des prix, que les difficultés de production de logements par les bailleurs sociaux ne parviennent pas à contrecarrer. Ainsi, si la défiscalisation permet à des investisseurs de proposer des logements en location à des prix accessibles, les sondages semblent montrer que ces derniers ne s'y engageraient pas sans réduction d'impôts. Or en France, la filière du bâtiment représente une part importante de l'économie, qui pourrait être impactée.

« La filière du bâtiment est extrêmement forte en France. Depuis la mise en place du dispositif Pinel, 1 euro investi par l'État rapporterait 1,25 %. »

Il reste fort à parier que les comportements des ménages évolueraient vers de nouvelles formes d'investissement, malgré la disparition des aides à la pierre.

« Quand on parle d'investisseur, on ne parle pas de la catégorie du logement mais de la façon dont il est financé, ce qui est une approche complètement différente. Moi, je regarde les volumes sur Bordeaux et je me dis : on a 10 à 12 000 nouveaux habitants qui arrivent sur la métropole bordelaise chaque année, donc on ne peut pas décider d'arrêter de construire. »

Arnaud Roussel-Prouvost, président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers.

Ce à quoi il faut être vigilant :

Taille

La taille des copropriété est un élément structurant en termes de gestion. Ainsi, les copropriétés de petite taille apparaissent comme plus faciles à gérer que les grands ensembles immobiliers car elles seraient vectrices de davantage de lien social et feraient l'objet d'une meilleure appropriation par leurs propriétaires et leurs habitants.

Qualité

La qualité des logements dans toutes ses dimensions (matériaux, conception, lien avec les espaces extérieurs, insertion urbaine) est un garde-fou évident à la dégradation des copropriétés. Une réflexion sur la sobriété et la simplicité de la gestion est également importante pour ces opérations dont les propriétaires vivent loin.

Mixité des statuts d'occupation

Les risques de mauvaise gestion des produits 100% investisseurs sont minorés quand les logements défiscalisés sont insérés dans des opérations où les propriétaires occupants sont également présents. Cette mixité des statuts d'occupation est favorisée par une diversité des fonctions et des services proposés par l'opération.

Dialogue entre acteurs publics et privés

Le dialogue entre les collectivités et les opérateurs est essentiel pour développer une offre de logements adaptée aux besoins des territoires et de leurs habitants.

Sous la direction de Cécile Rasselet / chef de projet : Camille Garcelon / équipe projet : Elise Thouron, Laurie Magimel / graphisme : Olivier Chaput

a'urba
agence d'urbanisme
Bordeaux Aquitaine
aurba.org