

Impact de l'investissement locatif neuf sur le marché locatif et les transactions dans le Finistère



08/244

Agence de DEveloppement et d'Urbanisme du Pays de Brest - 24 rue Coat ar Gueven – 29200 Brest

Tél : 02 98 33 51 71 – Fax : 02 98 33 51 69 - e.mail : adeupa-de-brest@adeupa-brest.fr

DEROULEMENT DE L'ETUDE

■ Une enquête à dires d'experts menée par le réseau ANIL/ADIL et l'ADEUPa

Sur la base d'entretiens réalisés au cours du 1er semestre 2008

Des promoteurs, des agents immobiliers, des notaires, des banquiers, ...

■ Objectif : évaluer l'incidence de l'investissement locatif dans le neuf sur les marchés locatifs locaux, mais aussi le cas échéant, sur le marché des transactions dans l'ancien



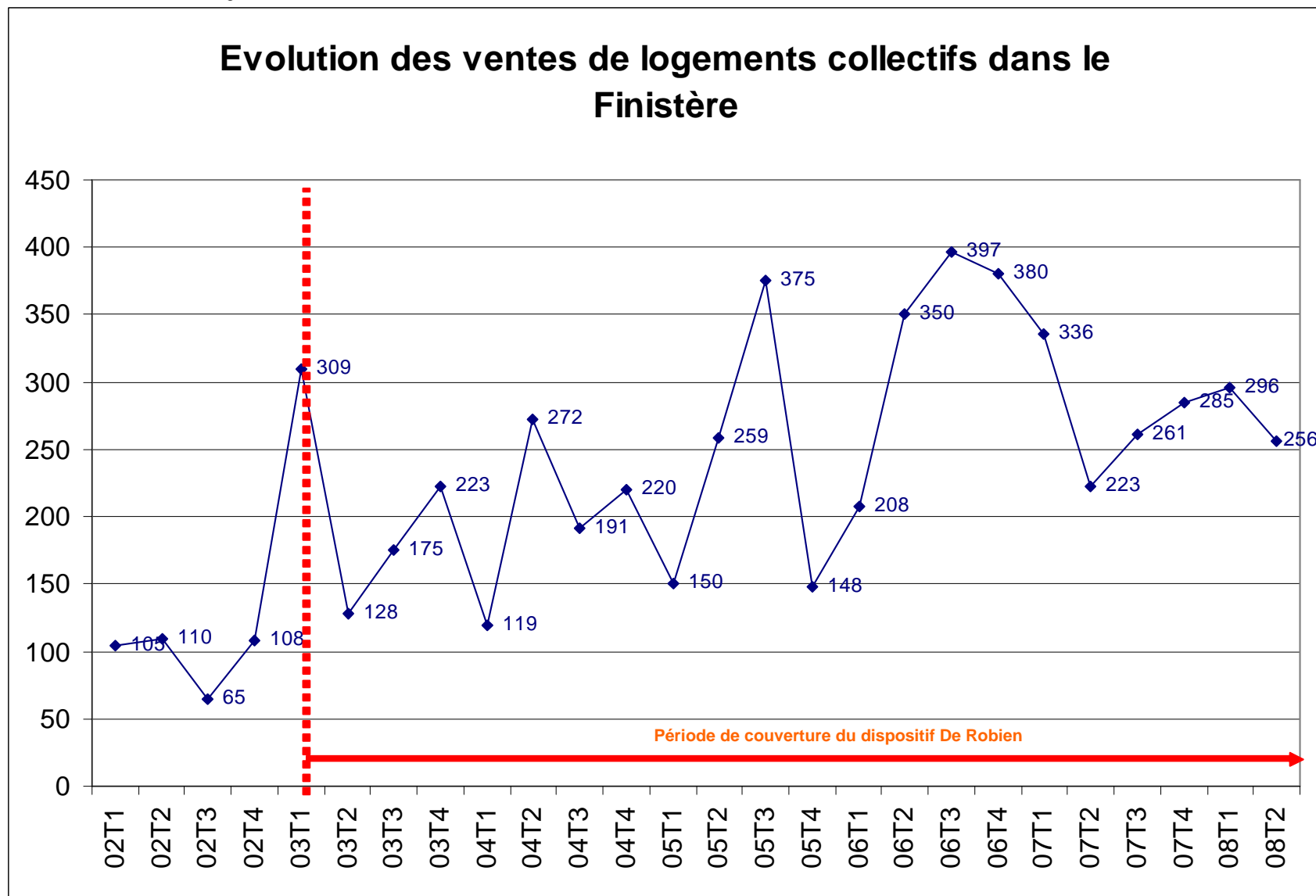
QUANTIFICATION DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF DANS LE FINISTERE

■ **Pas de données statistiques spécifiques mobilisables pour quantifier localement le nombre de logements vendus dans le cadre d'un investissement locatif**

Selon la FPC, plus de 40.000 logements ont bénéficié nationalement d'un dispositif d'incitation à l'investissement en moyenne chaque année depuis 1995, et plus de 60.000 de 2003 à 2007, c'est à dire avec l'apparition du régime "Robien".

■ L'investissement locatif à travers les données de l'Enquête de Commercialisation du Logement Neuf de la DRE

Source : ECLN – DRE Bretagne / Traitement ADEUPa



QUANTIFICATION DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF DANS LE FINISTERE

■ Etude de la Cellule Economique de Bretagne en 2005
(« *Evaluation du dispositif De Robien* »)

Sur les quelque 50.000 logements mis en chantier entre 2003 et 2004 dans la région Bretagne, plus de 9.000 étaient semble-t-il de l'investissement locatif, soit près d'un logement sur cinq

Dans le Finistère : 14% de la production de logements neufs
(environ 1600 logements sur près de 11 500 logements)



QUALIFICATION DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF DANS LE FINISTERE : l'avis des professionnels

■ Le profil des opérations

Essentiellement des appartements : du studio au T3 pour une meilleure rentabilité

2 catégories de programmes

- **Les programmes de promotion classique**, initiés par des promoteurs locaux : clientèle régionale, équilibre propriétaires occupants/ propriétaires bailleurs ...
- **Les programmes spécifiques**, initiés par des promoteurs d'envergure nationale : majoritairement ou exclusivement destinés à des investisseurs, démarchage des clients au niveau national, formules « clés en main » (gestion locative et assurances incluses) ...



■ Le profil des investisseurs

2 catégories d'investisseurs

- Les investisseurs locaux : ils achètent un bien immobilier dans une logique qui est davantage patrimoniale
- Ceux qui achètent une « déduction fiscale »

Des conditions de marché parfois mal appréhendées

Une marge de manœuvre financière souvent étroite

Profil établi par la Cellule Economique de Bretagne en 2005

structure en %	FINISTÈRE	
	zone B	zone C
< 30 ans	5	5
30-39 ans	21	26
40-49 ans	35	31
50-59 ans	28	32
60 ans et +	12	5
Agriculteurs	2	6
Artis., comm., chefs d'E.	22	26
Employés	15	15
Etudiants	0	1
Ouvriers	10	17
Prof. interméd.	11	12
Prof. lib., cadres	30	17
Retraités	6	3
Sans activité	4	4
Résident en Bretagne	92	94
Non résident en Bretagne	8	6
Revenu moyen annuel en €	67 000	61 600
Montant moyen de prêt	91 400	85 700
Poids du "De Robien"	19	11

Source: Cellule Economique de Bretagne – Evaluation du dispositif « De Robien » en Bretagne – mai 2005



■ Localisation des produits d'investissements

- Dans les **principaux pôles urbains** (Brest, Quimper, Morlaix) où se trouve la demande locative
- Développement plus récent de ces produits dans la périphérie des principaux pôles urbains (St Renan, Landerneau, Lesneven, ...), et en **bordure littorale** (Concarneau, St Pol de Léon, Roscoff, Crozon, Carantec...).
- Production éparse de maisons individuelles destinées à la location.



IMPACT DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF SUR LE MARCHÉ FINISTERIEN

La réponse des professionnels diffère selon la localisation.

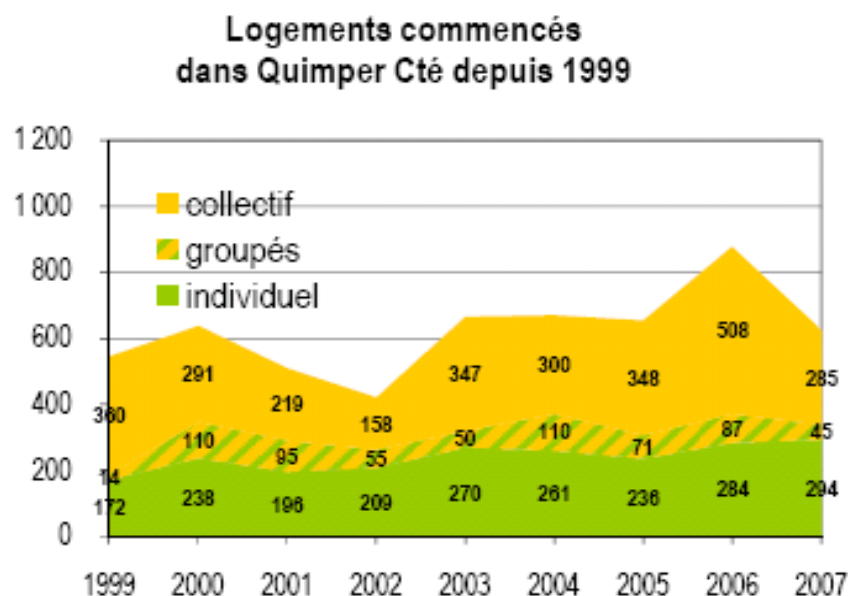
Trois situations peuvent être identifiées dans le département :

- **Quimper**
- **Brest**
- **Villes petites et moyennes, et secteur littoral**



IMPACT DE L'INVESTISSEMENT LOCATIF NEUF SUR LE MARCHÉ FINISTERIEN

Quimper : un exemple de déstabilisation du marché immobilier



Source : DRE - SITADEL

➤ Production massive de logements neufs en collectif depuis 2003 dont une part significative de logements locatifs « De Robien ».

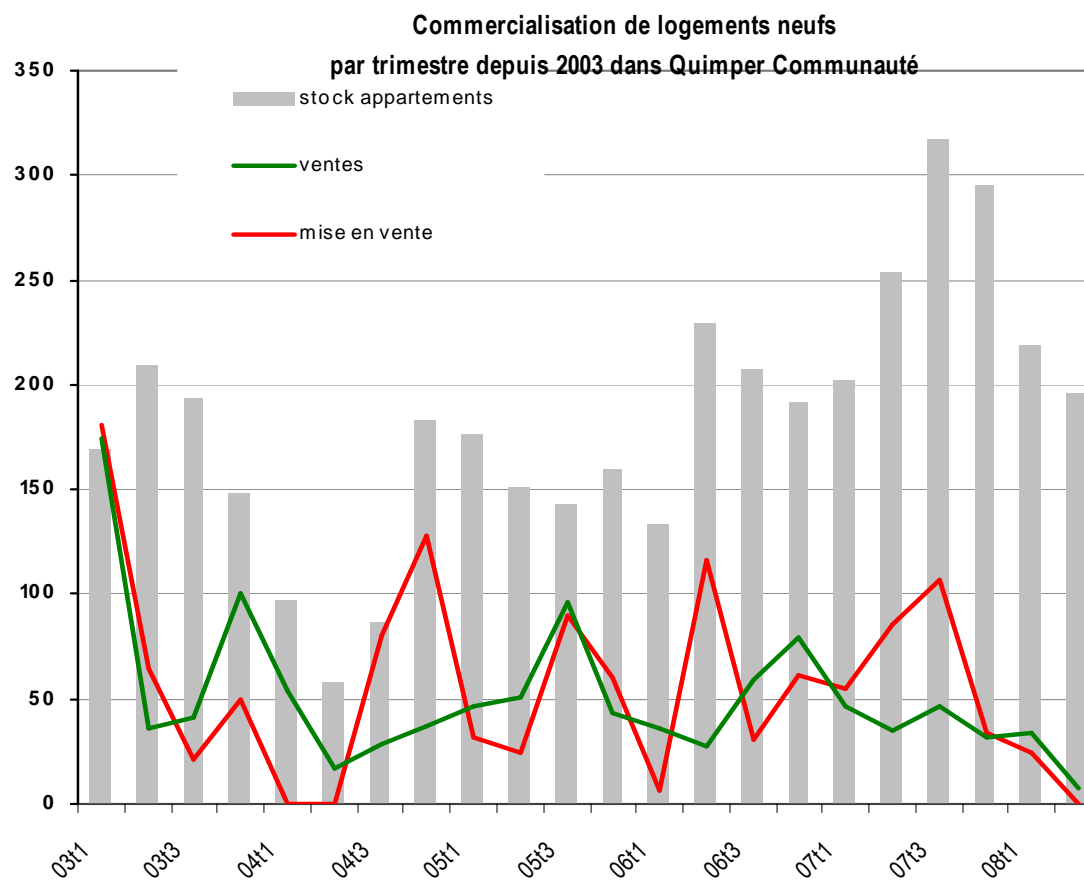
Effets avérés

- Difficulté des propriétaires à trouver des locataires ⇒ **Détente du marché locatif privé** qui se caractérise par :
 - De la vacance en particulier sur les logements anciens
 - Des baisses de loyers en ancien et en neuf
 - Des ventes parfois

Risques potentiels

- Risque de perte de l'avantage fiscal en cas de vacance prolongée (déduction subordonnée à la location du bien)
- Risque de dégradation des copropriétés constituées majoritairement de propriétaires bailleurs
- Risque de dépréciation progressive des biens due à la vacance et aux éventuelles reventes successives
- Risque de revente massive de biens récemment acquis (ou à l'échéance de l'obligation de location de 9 ans) ⇒ chute possible du prix des transactions

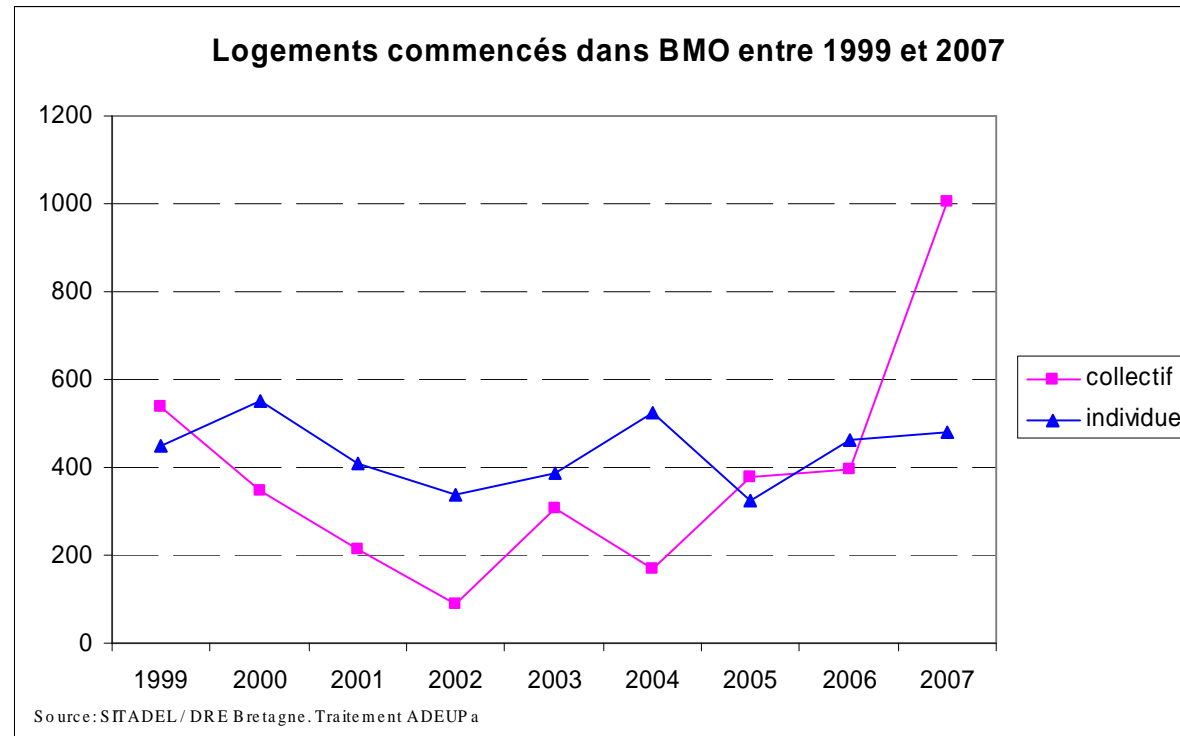
Ralentissement de l'activité de la promotion privée sous l'effet de la surproduction et du contexte économique et socio-économique depuis 2007



Source : ECLN – DRE Bretagne / Traitement ADEUPa

Brest : un effet bénéfique sur la dynamisation du marché immobilier ...

- La relance de l'activité de construction neuve en collectif (de 90 appartements commencés en 2002 à 1000 appartements en 2007)



- Une production largement captée par les investisseurs donc destinée à du locatif (T2, T3 en majorité)
- Une majorité d'opérations mixant propriétaires occupants et investisseurs

Effets

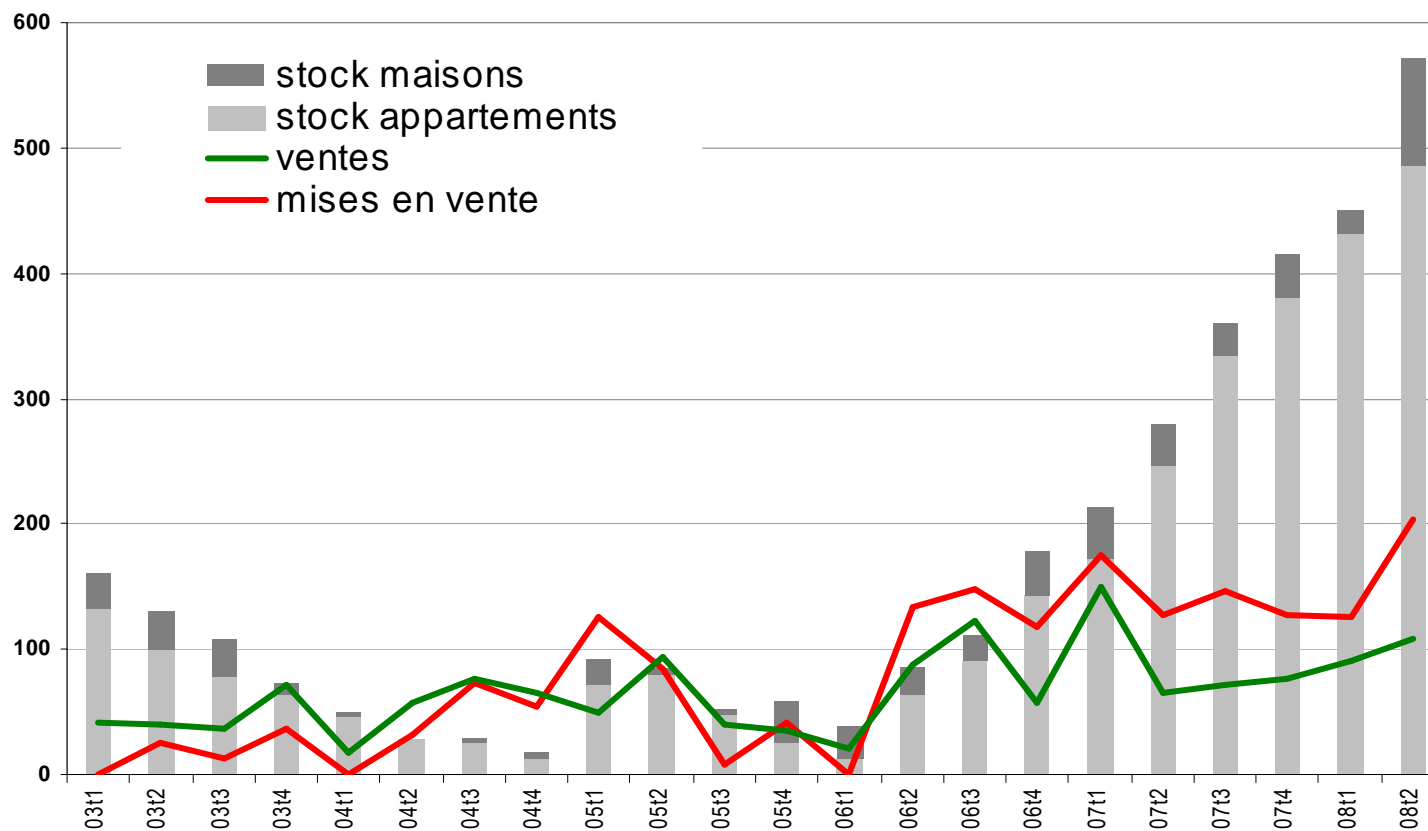
- Une diversification de l'offre et un renouvellement du parc existant
- Une revalorisation de l'offre locative privée dans l'ancien par le jeu de la concurrence (travaux d'amélioration)



... mais une situation immobilière « sur le fil du rasoir »

- **Marché locatif privé en phase de détente depuis 2004 :**
allongement des délais de location, du stock de logements disponibles, vacance, baisse de loyers (lorsque les produits ne correspondent pas à la demande en terme de prix, de localisation, de qualité).
- Raréfaction des produits « abordables » (risque de perte de diversité)
- Ralentissement de l'activité de la promotion privée depuis l'automne 2007 : délai d'écoulement des stocks qui s'allongent (+ de 500 logements neufs en attente de commercialisation à la fin 2ème trim. 2008 soit l'équivalent de 17 mois de commercialisation)
Chute des réservations depuis juin 2008.

Evolution des mises en vente et des ventes dans Brest Métropole Océane



Source : ECLN – DRE Bretagne / Traitement ADEUPa

De 89 ventes en 2002 à 321 ventes en 2007 en collectif



Villes petites et moyennes, et secteur littoral : une diversification de l'offre

Périphérie du pôle Brestois (St Renan, Plabennec, Landerneau,...), Crozon, Morlaix, ... (zone C).

Caractéristiques du marché immobilier

- Offre locative jusqu'alors restreinte.
- Besoins en locatif (jeunes ménages, personnes âgées souhaitant revenir en centre-bourg,...)

Effets

- Augmentation de l'offre locative
- Diversification de l'offre
- De nouveaux logements locatifs absorbés sans trop de difficulté par le marché local
- Des investisseurs locaux pour la plupart



Quelques difficultés toutefois :

Exemples:

A **Carantec**, la demande locative a semble-t-il été insuffisante pour absorber une offre de logements neufs importante.

A **Concarneau** : Progression importante des autorisations en collectif en 2007 (environ 500 logements).

Quelle capacité d'absorption du marché si l'ensemble des programmes se concrétisent, ce qui est peu probable dans le contexte 2008 de ralentissement du marché.

⇒ Si des situations de surproduction de logements locatifs existent (Quimper par exemple), l'étude montre que c'est loin d'être le cas général et que le dispositif De Robien a permis très souvent de diversifier l'offre.

Questions en suspend:

Quels ménages accueillis dans ce parc neuf ?