

Les Aides à la Pierre: Impact d'une réforme des aides à l'investissement locatif

Guillaume Chapelle

31 janvier 2018

Plan

Les aides à la pierre et le soutien au locatif privé

- Les aides à la pierre

- Le soutien au secteur locatif privé

Evaluer le Scellier : Méthode et données

- La double différence

- Résumé de l'approche

- Présentation des données

Les résultats

- Evolution du nombre de logements

- Evolution des prix

- Les locataires dans le logement neuf

Conclusion et perspectives

Plan

Les aides à la pierre et le soutien au locatif privé

Les aides à la pierre
Le soutien au secteur locatif privé

Evaluer le Scellier : Méthode et données

Les résultats

Conclusion et perspectives

Les Aides à la Pierre

- ▶ Les aides à la pierre représentent une part significative des interventions sur le marché du logement
 - ▶ Elles sont dirigées vers les producteurs de logements tels que les bailleurs privés ou les bailleurs sociaux
 - ▶ Les aides fiscales au locatif privé représentaient environ 4 Mds d'euros en 2015 (aides à la rénovation ou à l'investissement)

Année 2015 (en millions d'euros)	Résidences principales						Ensemble	Ensemble
	Propriétaires occupants	Logements locatifs				Ensemble		
		Personnes physiques	HLM	Autres bailleurs sociaux	Autres personnes morales			
1 - Prestations sociales liées au logement	911	8 193	7 417	697	354	16 661	17 572	
1.1 Aides personnelles	869	8 054	7 243	657	340	16 293	17 162	
1.2 Autres prestations sociales (Primes de déménagement, FSL, ALT ...)	42	139	174	40	15	368	410	
2 - Subventions d'exploitation	0	0	0	0	0	0	0	
3 - Subventions d'investissement	153	244	1 926	360	167	2 696	2 850	
4 - Avantages fiscaux	4 921	4 188	4 672	258	78	9 196	14 117	
4.1 Avantages fiscaux aux consommateurs	863	174	139	28	8	349	1 212	
4.2 Avantages fiscaux aux producteurs	4 059	4 014	4 533	230	70	8 847	12 905	
5 - Avantages de taux	638	5	1 438	158	57	1 658	2 296	
Ensemble des aides	6 624	12 630	15 454	1 472	656	30 212	36 835	

- ▶ Source : CSL 2015 (CGEDD)

Les subventions aux investissements locatifs et le Scellier

- ▶ Il y a eu une succession de dispositifs d'aide à l'investissement locatif (8 avant le Scellier puis Duflot, Pinel etc...)
- ▶ Principe : Le contribuable qui achète un logement neuf reçoit un crédit d'impôt s'il le loue sous un plafond de loyer pendant 9 ans.
- ▶ le crédit d'impôt peut représenter une part significative de la valeur du logement
- ▶ Buts et critères évalués
 1. Stimuler la production de logement
 2. Développer le secteur locatif
 3. Permettre aux ménages aux revenus "modestes" de louer un logement neuf (de meilleure qualité).

Quel est l'impact connu de ces programmes ?

- ▶ Aux Etats Unis, il existe un programme similaire le LIHTC :
 1. caractérisé par un fort effet d'aubaine (ERIKSEN et ROSENTHAL 2010)
 2. d'autant plus fort que la part de ménages éligibles est élevée (80% des ménages peuvent louer un Scellier intermédiaire)
 3. Les auteurs avancent l'explication d'une demande inelastique
- ▶ En France, il existe une première étude sur le Scellier
 1. BONO et TRANNOY 2012 ont montré que la disponibilité limitée du foncier pouvait amener ces programmes à augmenter les prix des terrains à bâtir
 2. Les auteurs avancent une inélasticité de l'offre de foncier

Plan

Les aides à la pierre et le soutien au locatif privé

Evaluer le Scellier : Méthode et données

La double différence

Résumé de l'approche

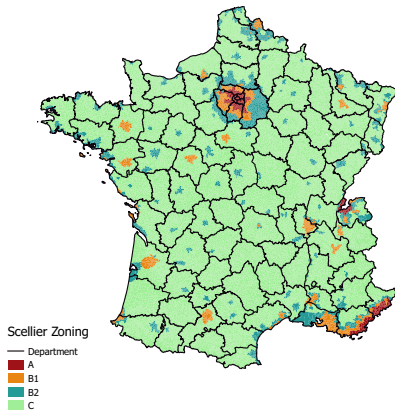
Présentation des données

Les résultats

Conclusion et perspectives

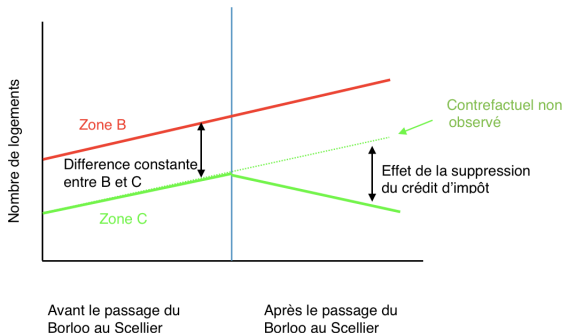
Comment évaluer une politique publique ?

- ▶ Il faut trouver un contrefactuel : que se passe-t-il en l'absence de subvention ?
- ▶ Le passage du Borloo au Scellier correspond à la suppression du Scellier dans les zones C
- ▶ Nous allons exploiter les discontinuités géographiques (BONO et TRANNOY 2012)



Comparer les zones B et C proches de la frontière

- ▶ Les zones B et C sont différentes
- ▶ Mais on observe que les zones géographiquement proches ont des tendances communes
- ▶ Si la tendance commune se perpétue la double différence permet d'isoler l'impact de la politique

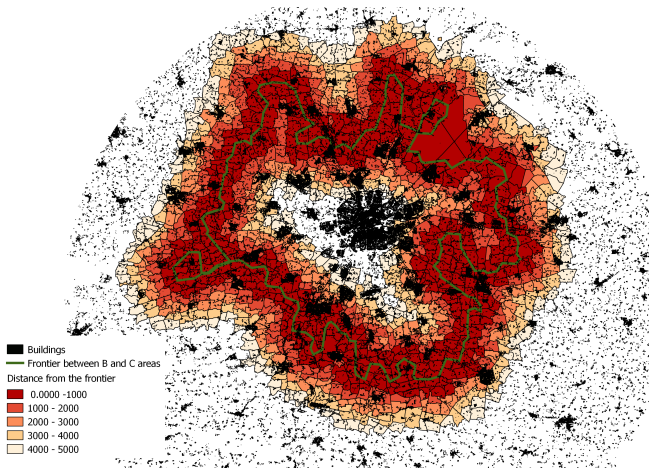


Etude de cas sur le soutien au locatif privé

- ▶ Exploitation de la fin des aides sur une partie du territoire pour évaluer le soutien à l'investissement
- ▶ Comparaison entre des zones subventionnées et non subventionnées
- ▶ Résultats
 1. Pas de logements additionnels produits dans les zones toujours subventionnées
 2. Logements neufs des zones subventionnées ont davantage de locataires et sont davantage vacants
 3. Les prix des logements augmentent plus rapidement dans les zones subventionnées
 4. Les revenus des locataires des nouveaux logements ne sont pas différents
- ▶ Etude réalisée avec Benjamin Vignolles et Clara Wolf, à paraître dans les Annales d'économie et statistiques

Illustration : l'exemple de Rennes

- ▶ On construit une base de données suivant l'évolution des sections cadastrales autour de la frontière B/C
- ▶ On suit les prix de vente des logements anciens



Plan

Les aides à la pierre et le soutien au locatif privé

Evaluer le Scellier : Méthode et données

Les résultats

Evolution du nombre de logements

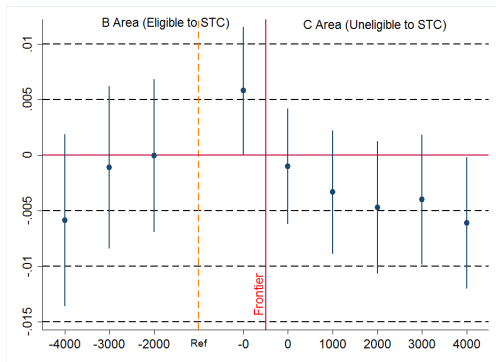
Evolution des prix

Les locataires dans le logement neuf

Conclusion et perspectives

Une relocalisation des projets sans véritable augmentation de la production

- ▶ On peut observer des déplacements de part et d'autre de la frontière : on surestimera l'effet de la fin de la subvention



- ▶ On observe l'évolution de l'impact en fonction de la distance à la frontière
 1. On observe un déplacement autour de la frontière
 2. On estime l'effet net, en restreignant aux sections entre 1 et 5

Ralentissement des prix en zone C

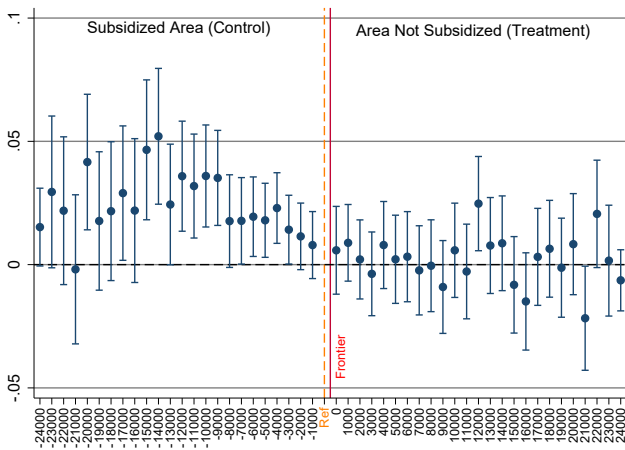


FIGURE : Impact du Scellier sur les prix des logements

Moins de locataires dans le neuf en zone C

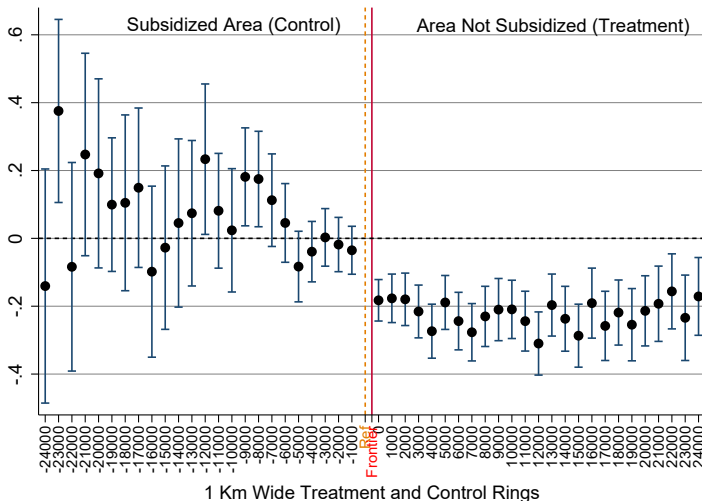


FIGURE : Impact du Scellier sur le nombre de locataires dans le neuf

Revenu Similaire entre les locataires des deux zones

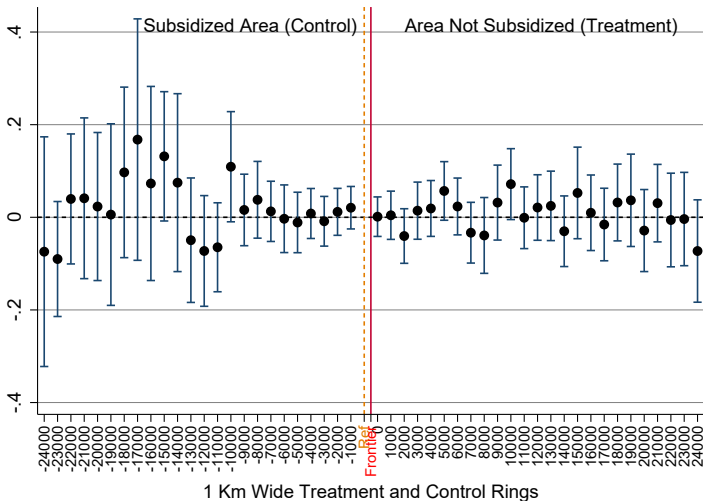


FIGURE : Impact du Scellier sur les revenus des locataires dans les logements neufs

Un taux de vacance des logements neufs plus faible en zone C

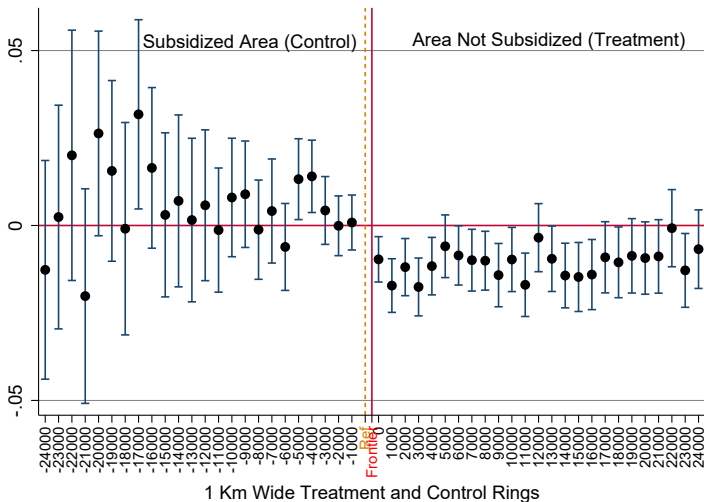


FIGURE : Impact du Scellier sur le taux de vacance des logements neufs

Interprétation

1. Le résultat suggère que les crédits d'impôts influencent les prix sans changer les quantités
2. Cela peut être le symptôme d'une offre inelastique face à un choc de demande
3. Les investisseurs bénéficiant du dispositif surenchérissent et se substituent aux accédants à la propriété
4. La rareté du foncier génère une capitalisation du dispositif dans les prix
5. Nous nous concentrons sur les zones proches des agglomérations où le foncier est plus rare, il est possible que le crédit stimule la production dans les autres zones

Plan

Les aides à la pierre et le soutien au locatif privé

Evaluer le Scellier : Méthode et données

Les résultats

Conclusion et perspectives

Conclusion

1. Les crédits d'impôt semblent avoir un impact limité sur la production de logements (Explicable par la rareté du foncier et des effets d'aubaine)
2. En revanche, ils semblent capitalisés dans les prix et stimulent le secteur locatif privé au détriment de l'accession
3. Les plafonds de revenu ne semblent pas contraignants
4. Il existe d'autres aides à la pierre (PTZ, Logement social) mais des études suggèrent des limites similaires (effets inflationnistes (LABONNE et WELTER-NICOL 2015), effets d'aubaine (GOBILLON et LE BLANC 2008) et effet d'éviction (CHAPELLE 2015))
5. Besoin de coordination entre dispositifs stimulant la production et les politiques foncières (WASMER 2016)



BONO, Pierre-Henri et Alain TRANNOY (2012). “Evaluation de l’impact du dispositif Scellier sur les prix fonciers”. In : *document de travail de l’AMSE*.



CHAPELLE, G (2015). “Does social Housing crowd out private construction?” In : *Sciences Po Mimeo*.



ERIKSEN, Michael D et Stuart S ROSENTHAL (2010). “Crowd out effects of place-based subsidized rental housing: New evidence from the LIHTC program”. In : *Journal of Public Economics* 94.11, p. 953–966.



GOBILLON, Laurent et David LE BLANC (2008). “Economic effects of upfront subsidies to ownership: The case of the Prêt à Taux Zéro in France”. In : *Journal of Housing Economics* 17.1, p. 1–33.



LABONNE, Claire et Cécile WELTER-NICOL (2015). *Cheap Credit, Unaffordable Houses?* Rapp. tech. Débats économiques et financiers no. 20.



WASMER, Etienne (2016). “Des politiques urbaines nationales: un oxymore?” In : *Revue économique* 67.3, p. 667–678.

Ralentissement des prix en zone C

TABLE : Impact of the Scellier on Housing Prices in the ring between 1 and 5 km around the boarder

	Log of the price per square meters			
	Placebo		STC	
	(1)	(2)	(3)	(4)
Fin du crédit d'impôt	0.0113 (1.52)	-0.00147 (-0.36)	-0.00500 (-0.95)	-0.00985*** (-3.27)
<i>N</i>	101685	133101	185787	233149
<i>R</i> ²	0.5635	0.4841	0.5693	0.4705
Type of goods	Flats	Houses	Flats	Houses
Estimation Period	2006-2008		2006-2012	

Note: Hedonic regression where the dependent variable is the log of the transaction price. The treatment and controls are the same as before. Rings and time fixed effects are included for all the regressions. We control for all hedonic characteristics available : log of the surface and its square, presence of an elevator, number of rooms, number of bathroom, presence of a basement, presence of a garden, presence of a balcony, period of construction. We also add fixed effects for municipalities and control for the distance to the frontier (controlling with ring dummies or log distance does not change our results). The standard errors are robust.

* $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$. Standard errors in parentheses.

Un taux de vacance des logements neufs plus faible en zone C

TABLE : Impact of the Scellier on the vacancy rate of new dwellings (within 1 and 5km of treatment boundary)

	Placebo				STC	
	2005-2009		2007-2009		2009-2013	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Fin du crédit d'impôt	-0.002 (0.003)	0.000 (0.003)	-0.000 (0.003)	0.003 (0.004)	-0.021*** (0.002)	-0.020*** (0.002)
Controls	No	Yes	No	Yes	No	Yes
Observations	65772	65709	65772	65709	107300	107131
No. of sections	32204	32155	32204	32155	35732	35629
R^2 within	0.001	0.002	0.001	0.002	0.002	0.003
Estimation Period	2005-2009				2005-2013	

Note: Panel fixed-effects regression where the dependent variable is the vacancy rate of new dwellings built. The treatment and controls are the same as before. Time fixed effects are included for all the regressions. The standard errors are clustered by cadastral sections.

* $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$. Standard errors in parentheses.

Pas de différence significative dans l'évolution du stock

TABLE : Impact du Scellier sur le stock (entre 1 et 5km de la frontière)

	Placebo				STC	
	2005-2009		2007-2009		2009-2013	
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Fin du crédit d'impôt	0.007*** (0.001)	0.004 (0.003)	0.007*** (0.001)	0.003 (0.003)	0.005*** (0.004)	-0.001 (0.002)
Controls	No	Yes	No	Yes	No	Yes
Observations	127839	127575	127839	127575	213198	212641
No. of sections	42656	42544	42656	42544	42737	42559
R ² within	0.14	0.14	0.14	0.14	0.16	0.17
Estimation Period	2005-2009				2005-2013	

Note: Panel fixed-effects regression where the dependent variable is the log of housing stock. The treatment and controls are the same as before. Time fixed effects are included for all the regressions. The standard errors are clustered by cadastral sections.

* $p < 0.1$, ** $p < 0.05$, *** $p < 0.01$. Standard errors in parentheses.