L’impact du logement De Robien en Basse-Normandie

Le zonage de Robien en Basse-Normandie

- Pas de zone A
- En zone B (les agglo > 50 000 h et les zones littorales chères) : Caen, Deauville, Cherbourg et Granville (voir carte)
- En zone C : le reste du territoire

Les plafonds de loyers (2005)

- Zone B : 13.33 € / m²
- Zone C : 9.59 € /m²

Conditions de location : 9 ans

Pas de plafond de ressources pour le locataire

Le questionnement

- Quel est le % de logements type « de Robien » sur les opérations, vendus à des particuliers dans le cadre des investissements locatifs?
- Quel est l’impact de ces investissements sur les marchés locaux de l’habitat ?

Les données mobilisées

- La base SITADEL des permis de construire
- L'enquête de commercialisation des logements neufs (ECLN)

Programmes de 5 logements et plus commercialisés entre 2002 et 2006 (1er trimestre)

Les données (suite)

- Les données mobilisées :
  - La date du permis
  - La nature du permis : collectif ou individuel groupé
  - Le nombre de logements par tranche
  - Le nom du pétitionnaire et son adresse
  - La SHON du programme

- N’ont pas été mesurés les investissements réalisés par des particuliers

Les enquêtes menées

- Enquête auprès des promoteurs :
  - un tableau individualisé avec la liste détaillée de leurs programmes immobiliers a été établi
  - 115 promoteurs ou agences consultés par courrier

Les enquêtes (suite)

- L’enquête auprès des promoteurs a été complétée par une enquête similaire auprès des mairies :
  - un tableau des opérations immobilières sur chaque commune a été établi
  - 95 communes consultées

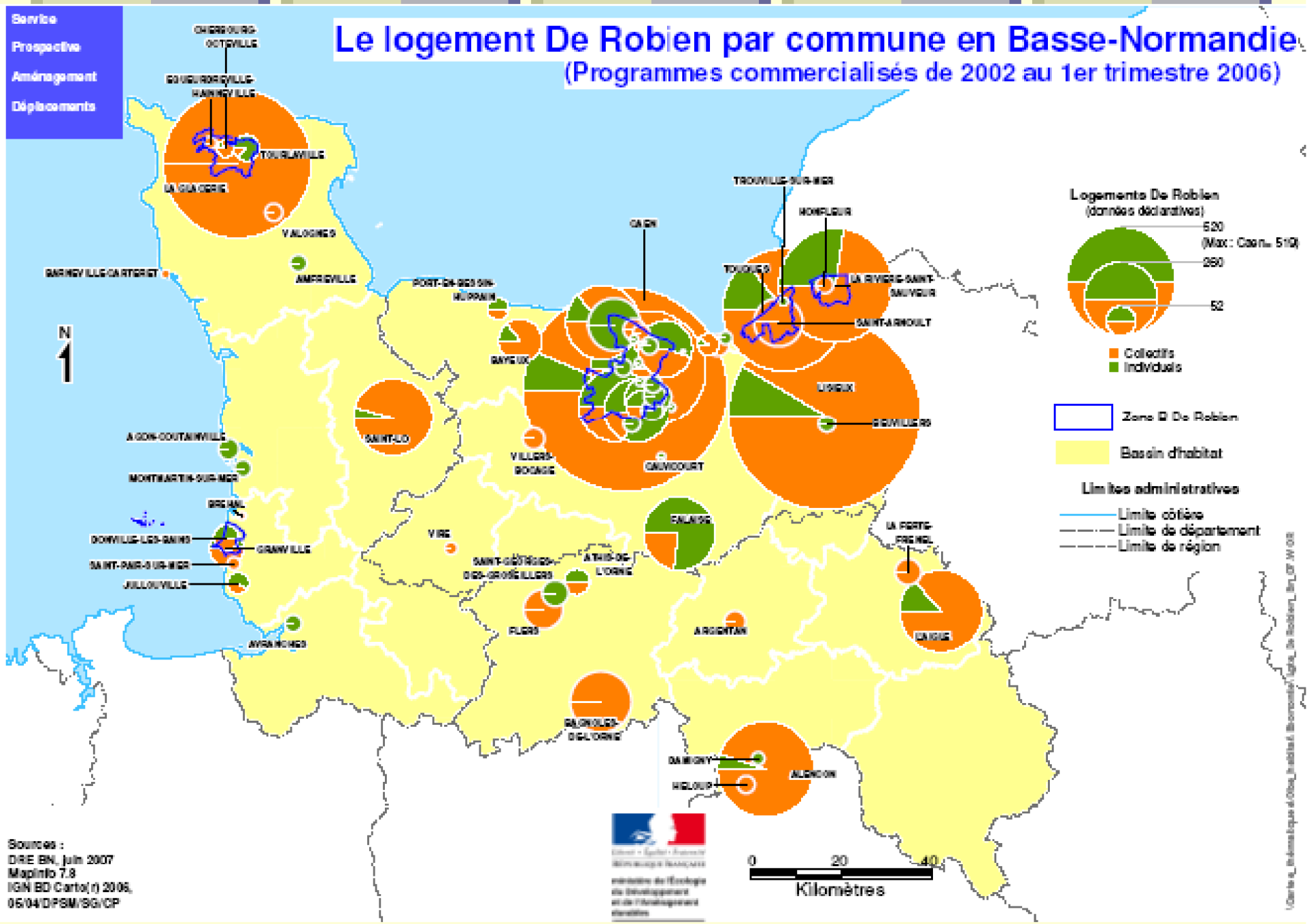
Les résultats

- La base de données initiale :
  - 270 opérations éq 6 514 logts
- Le bilan de l’enquête :
  - 11 opérations déclarées abandonnées
  - 57 opérations non répondues
  - 202 opérations renseignées éq 4 816 logts
  - Soit 78 % des opérations ont été analysées

Service
Prospective
Aménagement
Déplacements

Le logement De Robien par commune en Basse-Normandie

(Programmes commercialisés de 2002 au 1er trimestre 2006)

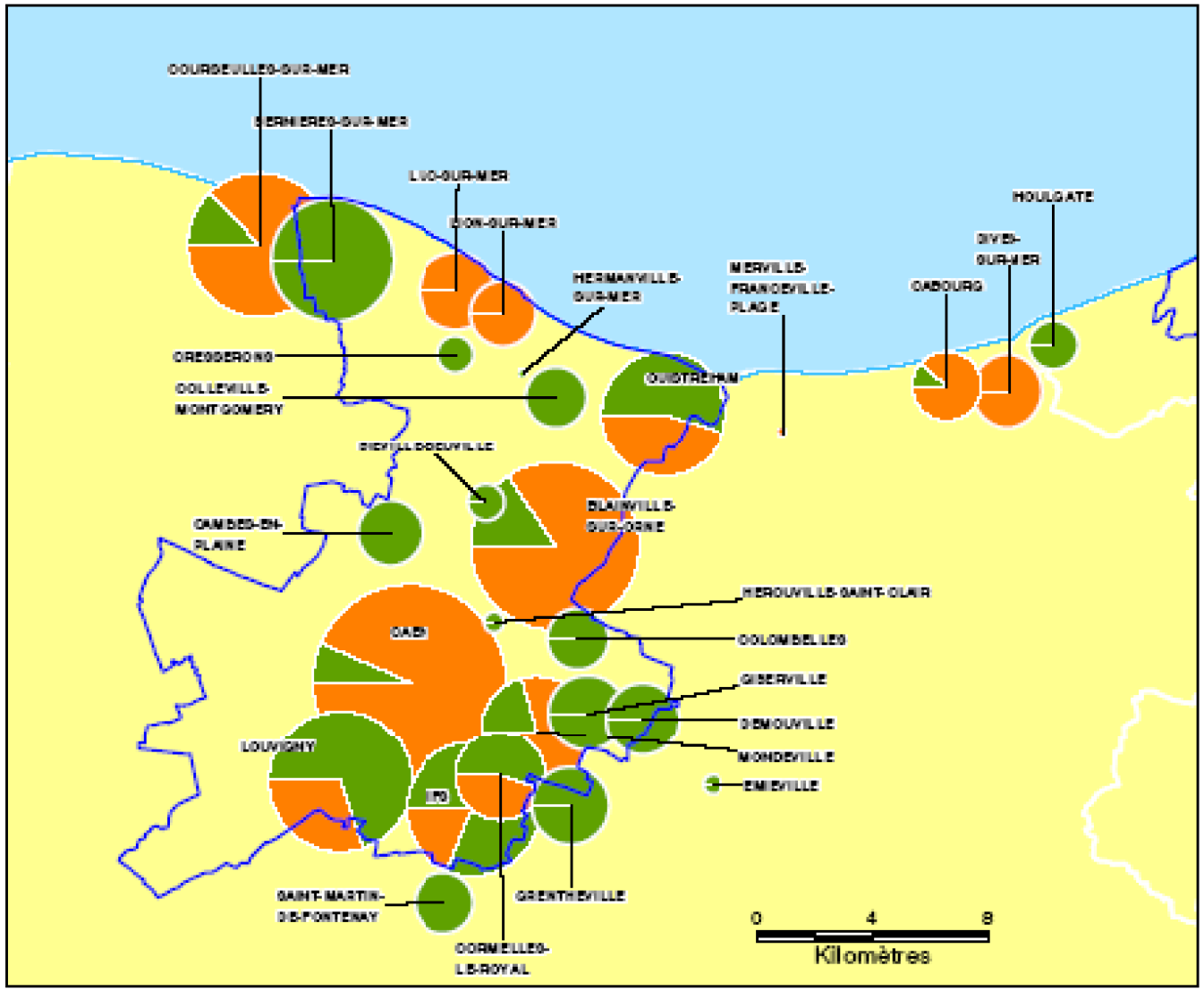


Sources :
DRE BN, juin 2007
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2006,
05/04/DPSM/SG/CP

Service
Prospective
Aménagement
Déplacements

Le logement De Robien - Zoom sur Caen

(Programmes commercialisés de 2002 au 1er trimestre 2006)



N
1

Logements De Robien
(données déclaratives)
520
(Max : Caen : 512)
260
52
Collectifs
Individuels
Zone B De Robien
Bassin d'habitat
Limites administratives
Limite côtière
Limite de département
Limite de région

Sources :
DRE BN, juin 2007
Mapinfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2006,
05/04/DPSM/SG/CP

\Carte_thématique\Cités_habitat\ Economie\ Ligne_de Robien_fin_07_W.mb

Les résultats à l'échelle de la région

	Nb opérations	Nb logements réalisés	Nb logements De Robien	%
Collectif	106	3 730	2 519	68
Individuel groupé	96	1 472	1 472	47
TOTAL	202	5 202	3 218	62

Les résultats par département

Département	Type logement	Nb logements réalisés	Nb logements De Robien	%
Calvados	Collectif	2 618	1 723	66
	Indiv. groupé	1 273	586	46
Manche	Collectif	701	443	63
	Indiv. groupé	147	65	44
Orne	Collectif	411	353	86
	Indiv. groupé	52	48	92

Les enseignements

- La promotion immobilière : un marché concentré:
  - 3 promoteurs réalisent 43% des logements.
  - Les 7 premiers assurent 64% de la production
  - 50% de la production de logements est assurée par des promoteurs régionaux

La concentration est encore plus forte dans la production de logements « de Robien »

  - 3 promoteurs réalisent 55% des logements « de Robien »
  - Les 7 premiers assurent 71% de la production
  - 44% de la production de logements est assurée par des promoteurs régionaux

Les enseignements

- Des résultats très contrastés :
  - Dans le Calvados et dans la Manche des résultats similaires : 2 logements sur 3 en collectif sont achetés par des investisseurs de Robien, 4 sur 10 en individuel
  - Dans l'Orne, on constate de très forts taux aussi bien en indiv. groupé qu'en collectif : en moyenne, 9 logements sur 10 sont achetés par des investisseurs de Robien

Les résultats par bassin d'habitat

		Nb lgts réalisés	Nb lgts De Robien	%
Orne	Alençon	155	151	97
	Argentan	30	11	37 (1 opération)
	Flers	140	122	87
	L'Aigle	138	117	85
Calvados	Caen	2 615	1 327	53
	Bayeux	118	46	39
	Lisieux	1 245	921	74
	Vire	13	5	38 (1 opération)
Manche	Saint-Lô	98	98	100 (1 opération)
	Granville	253	53	21
	Coutances	52	15	29
	Cotentin	431	335	78
	Avranches	14	7	50

Service
Prospective
Aménagement
Déplacements

Le logement De Robien par bassin d'habitat en Basse-Normandie

(Programmes commercialisés de 2002 au 1er trimestre 2006)

94 logements collectifs soit
95,9 % de la logements réalisés
4 logements individuels soit
4,1% des logements réalisés

85 logements collectifs soit
29,7 % des logements réalisés
11 logements individuels soit
9,8% de la logements réalisés

595 logements collectifs soit
85,9 %des logements réalisés
435 logements individuels soit
17,4% des logements réalisés

787 logements collectifs soit
85,2 % des logements réalisés
134 logements individuels soit
14,8% des logements réalisés

319 logements collectifs soit
71,2 % des logements réalisés
22 logements individuels soit
4,9% de la logements réalisés

0 logements collectifs soit
0 % des logements réalisés
16 logements individuels soit
28,6% de la logements réalisés

30 logements collectifs soit
11,2 % des logements réalisés
23 logements individuels soit
9,1% de la logements réalisés

0 logements collectifs soit
0 % des logements réalisés
7 logements individuels soit
50% de la logements réalisés

6 logements collectifs soit
85,5 % de la logements réalisés
0 logements individuels soit
0% des logements réalisés

11 logements collectifs soit
55,7 % des logements réalisés
0 logements individuels soit
0% des logements réalisés

100 logements collectifs soit
71,4 % des logements réalisés
22 logements individuels soit
15,7% des logements réalisés

139 logements collectifs soit
89,7 % de la logements réalisés
12 logements individuels soit
7,7% des logements réalisés

108 logements collectifs soit
74,5 % de la logements réalisés
14 logements individuels soit
10,1% des logements réalisés

Bassin de CHERBOURG
Bassin de BAYEUX
Bassin de COUTANCES
Bassin de SAINT-LO
Bassin de VIRE
Bassin de CAEN
Bassin de LISIEUX
Bassin d'ARGENTAN
Bassin de GRANVILLE
Bassin d'AVRANCHES
Bassin de FLERS
Bassin de L'AIGLE
Bassin d'ALENCON
Bassin de MORTAGNE AU PERCHE

N

Logements De Robien
(données déclaratives)
1 400 (Max: Bassin de Caen = 1331)
700
140
Collectifs
Individuels

Zone B De Robien
Bassin d'habitat

Limites administratives
Limite côtière
Limite de département
Limite de région

0 20 40
Kilomètres

Sources :
DRE BN, juin 2007
MapInfo 7.8
IGN BD Carto(r) 2006,
05/04/DPSM/SG/CP

		Production annuelle moy. De Robien	Besoin annuel locatif estimé MLH	% De Robien sur besoin locatif estimé
Orne	Alençon	35	106	33
	Argentan	3	90	3
	Flers	36	68	53
	L'Aigle	50	54	93
Total Orne		124	318	39
Calvados	Caen	312	1 398	22
	Bayeux	11	84	13
	Lisieux	216	256	84
	Vire	1	32	3
Total Calvados		540	1 770	31
Manche	Saint-Lô	23	104	22
	Granville	12	111	11
	Coutances	4	72	6
	Cotentin	79	184	43
	Avranches	2	52	4
Total Manche		120	523	23
Total Basse-Normandie		784	2 611	30

Les enseignements

- Les bassins de Lisieux, Cotentin, Alençon, L'Aigle et Flers présentent les plus forts taux
- L'Orne : terre de prédilection de l'investissement De Robien (au vu des prévisions 2007, ces taux seront confirmés sur les bassins d'Argentan et de Flers)
- Les bassins de Granville et de Coutances dans la Manche ainsi que Vire et Bayeux dans le Calvados présentent les plus faibles taux

Les enseignements complémentaires

- L’origine des promoteurs
  - Hors région : des promoteurs d’opérations collectives importantes :
    - La Glacerie 300 lgts
    - Lisieux 218 lgts + 128 lgts
    - Touques 153 lgts
    - La Rivière-St-Sauveur 138 lgts

- Les surfaces moyennes des logements
  - En collectif : chez les grands promoteurs, en moyenne : 65 m² SHON
  - En individuel : des variations importantes, 95 m² SHON pour certains promoteurs

Le cas particulier de l'Orne

- Permis 2006 et 2007 – Commercialisation 2007-2008 (vu avec les mairies concernées)
  - Sur Argentan, 5 opérations : 152 lgts c, 48 lgts c, 39 lgts c, 28 lgts c, 52 lgts i (accession ou défiscalisation) soit potentiellement 319 lgts neufs mis sur le marché
  - Sur Flers, 4 opérations : 20 lgts c, 30 lgts, 83 lgts c + 5 i, 70 lgts c soit potentiellement 208 lgts neufs mis sur le marché
  - Total : 517 lgts neufs à venir
  - Sur Argentan : effet autoroute A88?
  - Risque de concurrence avec le parc social collectif