

Enquête auprès des promoteurs ayant commercialisé des logements à Paris entre 2006 et 2009

Caractéristiques des logements et profil des acquéreurs



Sommaire

Données de cadrage de l'enquête	3
Caractéristiques des logements mis en vente	4
Statut de l'acquéreur et usage du bien	5
Profil socioéconomique des ménages acquéreurs individuels	7
Lieu de résidence des ménages acquéreurs individuels et nationalité du chef de ménage ...	8
Financement de l'opération par les ménages acquéreurs individuels.....	9
Conclusion.....	9
Annexe 1 : difficultés de l'enquête et remarques méthodologiques	10
Annexe 2 : localisation géographique des programmes de logements renseignés par l'enquête	11

Directeur de la publication Francis Rol-Tanguy
Directrice de la rédaction Dominique Alba
Étude réalisée par Sandrine Gueymard et Stéphanie Jankel
sous la direction de Audry Jean-Marie
Cartographie Christine Delahaye
Photographies Emmanuel Pinard
Maquette Apur
www.apur.org

Données de cadrage de l'enquête

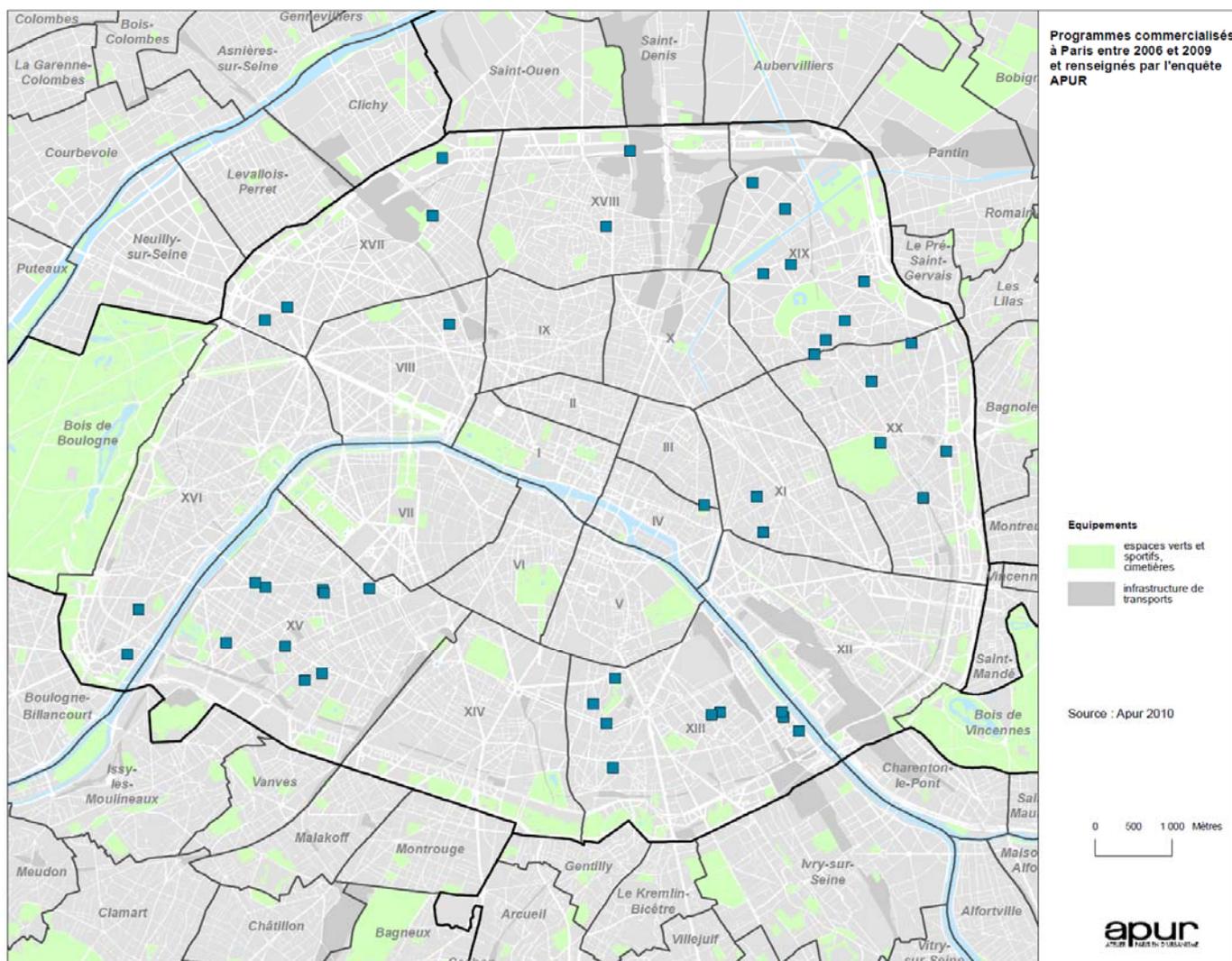
17 promoteurs ont répondu à l'enquête : ils cumulent 44 programmes commercialisés à Paris sur la période 2006-2009 et un total de 1 448 logements mis en vente. Cela représente 61% des logements privés qui ont été édifiés sur la période. Deux programmes seulement sont situés dans les dix premiers arrondissements (l'un dans le 3^e et l'autre dans le 8^e arrondissement) mais aucun des programmes renseignés n'est situé dans le 12^e ou encore le 14^e arrondissement.

Ces logements se situent en grande majorité dans l'Est du territoire parisien : 66% des logements mis en vente (et 67% des logements vendus à la date de l'enquête) sont dans les 11^e, 13^e, 18^e, 19^e et 20^e arrondissements contre 34% dans les arrondissements de l'Ouest et du centre – 3^e, 8^e, 15^e, 16^e et 17^e arrondissements (cf. annexe).

Nombre de promoteurs et de programmes enregistrés et observés

Nombre total de promoteurs enregistrés (base de données Adil) sur la période 2006-2009	30
Nombre de programmes commercialisés à Paris enregistrés sur la période 2006-2009	63
Nombre de programmes non observables (suspension de l'opération, dépôt de bilan du promoteur)	5
Nombre de promoteurs ayant répondu à l'enquête	17
Nombre de programmes renseignés par l'enquête	44
Nombre total de logements mis en vente renseignés par l'enquête	1 448

Programmes commercialisés à Paris entre 2006 et 2009 et renseignés par l'enquête



Caractéristiques des logements mis en vente

Sur les 1 448 logements mis en vente à Paris entre 2006 et 2009 et renseignés par l'enquête, la majorité (53%) sont des logements de petite taille (18% de F1, 35% de F2 contre 24% de F3, 15% de F4 et 7% de F5 et plus). Par comparaison, les logements parisiens du parc existant comprennent 26% de F1, 32% de F2 contre 22% de F3, 12% de F4 et 8% de F5 et plus (recensement 2006).

Le prix de commercialisation moyen au m² de ces logements est de 7 972 €. Ce prix dépasse d'environ 28% les moyennes calculées par Paris Notaires services sur les logements anciens vendus de 2006 à 2009. On constate que les prix de commercialisation au m² les plus élevés sont atteints pour les logements de 5 pièces et plus (9 095 €) et pour les F1 (8 412 €). Toutefois les 5 pièces et plus bénéficient souvent d'avantages comparatifs par rapport aux studios (étage, luminosité, exposition, etc.). Les prix les moins élevés sont ceux des F2 et F3 (respectivement 7 728 € et 7 669 €), qui sont aussi les plus fortement représentés sur le marché.

Nombre de logements et prix de commercialisation selon le nombre de pièces

	F1	F2	F3	F4	F5 et plus	Total
Nombre de logements mis en vente	258	514	354	218	104	1 448
Prix de commercialisation moyen au m ² en euros	8 412	7 728	7 669	7 950	9 095	7 972
Nombre de logements vendus à la date d'enquête	247	498	359	213	101	1 418
%	17%	35%	25%	15%	7%	100%
dont arrondissements Ouest	18%	30%	24%	18%	10%	100%
dont arrondissements Est	17%	38%	26%	13%	5%	100%



2 passage Saint Antoine, 11^e
 Promoteur : Kaufmann & Broad
 Livré en septembre 2009



4 passage de Melun, 19^e
 Promoteur : Bowfonds Marignan
 Livré en mars 2009

Statut de l'acquéreur et usage du bien

La quasi-totalité des logements pour lesquels des renseignements ont été obtenus ont été vendus à des acquéreurs individuels : 97,3% des logements vendus contre 2,3% pour les acquéreurs institutionnels – notamment au travers de la règle des 25% logement social ou des SCPI Scellier.

Répartition des logements vendus selon le statut de l'acquéreur

	logements vendus à des acquéreurs institutionnels	logements vendus à des acquéreurs individuels	NR	logements vendus à la date d'enquête
effectifs	28	1 390	0	1 418
%	2%	98%	0%	100%

Pour l'ensemble des logements vendus à des acquéreurs individuels, on constate une répartition des ventes en faveur de la résidence principale. En effet, 53% des logements vendus à des acquéreurs individuels le sont à des fins de résidence principale contre 44% pour l'investissement locatif. Ce ratio n'est néanmoins pas uniforme selon le type de logement. La proportion d'acquéreurs pour résidence principale augmente nettement avec la taille des logements ; celle-ci passe à 71% pour les F3, à 81% pour les F4 et à plus de 94% pour les F5 et plus. Symétriquement, la proportion d'investissement locatif est plus élevée pour les petits logements : 60% pour les F2 et 79% pour les F1.

Répartition des logements vendus à des acquéreurs individuels selon l'usage

	Total résidence principale	Total investissement locatif	Total résidence secondaire	Total renseignés	NR	Nb total de logements vendus à des acquéreurs individuels
effectifs	670	551	37	1 258	132	1 390
% renseignés	53%	44%	3%	100%		
<i>dont arrondissements Ouest</i>	55%	40%	6%	100%	82	459
<i>dont arrondissements Est</i>	53%	46%	2%	100%	50	931

Répartition des logements vendus à des acquéreurs individuels par type et selon l'usage

	Total résidence principale	Total investissement locatif	Total résidence secondaire	Total renseignés	NR	Nb total de logements vendus à des acquéreurs individuels
F1	42	180	7	229	16	245
%	18%	79%	3%	100%		
F2	167	277	15	459	24	483
%	36%	60%	3%	100%		
F3	222	61	6	289	39	328
%	77%	21%	2%	100%		
F4	151	30	6	187	23	210
%	81%	16%	3%	100%		
F5 et plus	88	3	3	94	7	101
%	94%	3%	3%	100%		
NR					23	23
Ensemble des logements	670	551	37	1 258	132	1 390
% renseignés	53%	44%	3%	100%		
<i>dont arrondissements Ouest</i>	55%	40%	6%	100%	82	459
<i>dont arrondissements Est</i>	53%	46%	2%	100%	50	931

L'analyse plus désagrégée de l'investissement locatif montre que les particuliers ont davantage recours aux dispositifs de défiscalisation antérieurs à la loi Scellier (Borloo, de Robien, etc.) sur l'ensemble de l'échantillon (48% des investissements locatifs contre 45 % pour Scellier) ainsi que sur l'ensemble des types de logements hormis pour les F1. Ce résultat est assez attendu, étant donné que ce dernier dispositif a été mis en place au début de l'année 2009.

Répartition des logements vendus pour l'investissement locatif selon le nombre de pièces et le type de dispositif

	Loi Scellier	Autres dispositifs de défiscalisation	Hors dispositif fiscal	Total renseignés	NR	Nb total de logements vendus pour investissement locatif
F1	62	42	13	117	63	180
%	53%	36%	11%	100%		
F2	85	103	12	200	77	277
%	43%	52%	6%	100%		
F3	27	31	3	61	23	84
%	44%	51%	5%	100%		
F4	3	10	1	14	16	30
%	21%	71%	7%	100%		
F5 et plus	0	2	0	2	1	3
%	0%	100%	0%	100%		
Ensemble des logements	177	188	29	394	180	574
% renseignés	45%	48%	7%	100%		
<i>dont arrondissements Ouest</i>	64%	36%	0%	100%	93	154
<i>dont arrondissements Est</i>	41%	50%	9%	100%	87	420

L'analyse détaillée des acquéreurs de logements neufs en résidence principale permet quant à elle d'observer sur l'ensemble de l'échantillon une minorité de primo-accédants (34%). Ces derniers sont plus fortement représentés parmi les acquéreurs de petits logements.

Répartition des logements vendus en résidence principale selon le nombre de pièces et le statut de l'accédant

	Primo accédants	Autres cas (secondo, tertio,...)	Total renseignés	NR	Total résidence principale
F1	21	14	35	7	42
%	60%	40%	100%		
F2	67	79	146	21	167
%	46%	54%	100%		
F3	62	128	190	32	222
%	33%	67%	100%		
F4	29	99	128	23	151
%	23%	77%	100%		
F5 et plus	15	56	71	17	88
%	21%	79%	100%		
Ensemble des logements	194	376	570	100	670
% renseignés	34%	66%	100%		
<i>dont arrondissements Ouest</i>	34%	66%	100%	42	206
<i>dont arrondissements Est</i>	34%	66%	100%	58	464

Profil socioéconomique des ménages acquéreurs individuels

L'analyse des catégories socioprofessionnelles met en évidence une forte représentation de cadres et professions intellectuelles supérieures (plus de 40% des acquéreurs individuels et près des deux tiers des acquéreurs dont la catégorie socioprofessionnelle a été renseignée).

Catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité	Total renseigné	NR	Nb total de logements vendus à des acquéreurs individuels
Ensemble des logements	2	86	580	45	57	0	76	5	851	539	1390
% renseignés	0%	10%	68%	5%	7%	0%	9%	1%	100%		
<i>dont arrondissements Ouest</i>	0%	11%	70%	1%	5%	0%	12%	1%	100%	146	
<i>dont arrondissements Est</i>	0%	10%	67%	8%	8%	0%	7%	0%	100%	393	



5 rue Françoise Dolto, 13^e
 Promoteur : Kaufmann & Broad
 Livré en septembre 2008



7-9 rue Pierre Demours, 17^e
 Promoteur : Groupe Accueil
 Livré en décembre 2009

Lieu de résidence des ménages acquéreurs individuels et nationalité du chef de ménage

La répartition des acquéreurs de logements neufs selon leur lieu de résidence au moment de l'achat permet d'observer une forte représentation des acquéreurs en provenance de la région parisienne (80% des acquéreurs individuels) et en particulier des acquéreurs parisiens (près de 53% des acquéreurs individuels). Cette tendance semble encore plus marquée pour les grands logements : 61% des acquéreurs de F4 résident déjà à Paris ; 77% pour les acquéreurs de F5 et plus.

La répartition de l'échantillon selon la nationalité du chef de ménage laisse apparaître en conséquence une très faible part d'acquéreurs de nationalité étrangère : moins de 4% de l'échantillon. Ces derniers sont au sein de l'échantillon plus fortement représentés dans les arrondissements de l'Ouest (7%).

Lieu de résidence des ménages acquéreurs individuels

	Paris	Hauts de Seine, Seine-St-Denis, Val-de-Marne	Essonne, Yvelines, Seine et Marne, Val d'Oise	France (autres régions)	Etranger	Total renseigné	NR	Nb total de logements vendus à des acquéreurs individuels
Ensemble des logements	662	221	115	193	59	1250	140	1 390
% renseignés	53%	18%	9%	15%	5%	100%		
<i>dont arrondissements Ouest</i>	58%	13%	6%	16%	7%	100%	87	459
<i>dont arrondissements Est</i>	51%	20%	10%	15%	4%	100%	53	931

Financement de l'opération par les ménages acquéreurs individuels

Les acquéreurs de logements neufs sont en majorité des ménages ayant recours à un prêt bancaire (92% des acquéreurs individuels) mais uniquement sur une partie du coût de l'opération (65% contre 25% sur la totalité du coût). Cette observation est vérifiée quel que soit le type de logement. Les ménages ayant recours à un emprunt pour la totalité de l'opération sont moins nombreux en proportion à l'Ouest qu'à l'Est, ce qui est à relier au coût plus important des logements.

Répartition des logements vendus à acquéreurs individuels selon le nombre de pièces et le type de financement

	Ménages empruntant	dont ménages ayant recours à un prêt bancaire pour la totalité du coût de l'opération	dont ménages ayant recours à un prêt bancaire pour une partie du coût de l'opération	Ménages finançant l'opération sans emprunt	Total renseigné	NR	Nb total de logements vendus à des acquéreurs individuels
F1	213	90	123	14	227	18	245
%	94%	40%	54%	6%	100%		
F2	413	134	263	41	454	29	483
%	91%	30%	58%	9%	100%		
F3	278	62	209	26	304	47	293
%	91%	20%	69%	9%	100%		
F4	169	20	141	12	181	29	210
%	93%	11%	78%	7%	100%		
F5 et plus	86	6	78	9	95	6	101
%	91%	6%	82%	9%	100%		
Ensemble des logements	1159	312	814	102	1261	129	1332
% renseignés	92%	25%	65%	8%	100%		
dont arrondissements							
Ouest	91%	19%	81%	9%	100%	76	459
dont arrondissements							
Est	92%	30%	66%	8%	100%	53	931

Conclusion

Au regard des éléments mis en évidence sur les caractéristiques des logements mis en vente sur la période 2006-2009, il ressort que les caractéristiques physiques des programmes réalisés par les promoteurs à Paris tendent à se rapprocher de celles du parc parisien : dans les opérations de promoteurs, les petits logements sont surreprésentés par rapport aux logements familiaux de 3 pièces et plus. Cela appelle une réflexion sur les moyens possibles pour inciter l'ensemble des acteurs, et notamment les promoteurs privés, à contribuer au rééquilibrage du parc en livrant de grands logements.

Annexe 1 : difficultés de l'enquête et remarques méthodologiques

Un certain nombre de difficultés ont été rencontrés lors de la réalisation de l'enquête :

- les informations sur la catégorie socioprofessionnelle des acquéreurs ventilées selon le type de logement ne sont pas toujours disponibles à ce niveau désagrégé (38% de non renseigné sur l'ensemble de notre échantillon);
- les informations sur le revenu ainsi que sur le type de prêt aidé n'ont pu dans la plupart des cas être communiquées ;
- une fois le programme commercialisé, les données des promoteurs sont archivées et difficilement accessibles. Le questionnaire administré représente donc pour les promoteurs un travail fastidieux. Ce constat invite donc à mettre en place une démarche en amont de la phase de commercialisation ou au cours de la commercialisation afin d'améliorer le taux de réponse de l'enquête et ce faisant affiner la connaissance sur les acquéreurs de logements neufs.

Annexe 2 : localisation géographique des programmes de logements renseignés par l'enquête

Liste des programmes renseignés

Nom promoteur	Nom du programme	Adresse	Arr.	Nb de logements mis en vente	Nb de logements vendus à la date d'enquête
Bouygues Immobilier	Lounge Bastille	47/49 rue Sedaine	75011	31	31
Bowfonds Marignan	Tendance Montmartre	72/74 rue de Clignancourt	75018	39	38
Bowfonds Marignan	Opus Verde	4 passage de Melun	75019	74	74
CATELLA RESIDENTIAL	Les terrasses du XIX	rue Curial	75019	18	15
COGEDIM	Place des Vosges	Place des Vosges	75003	1	1
COGEDIM	L'art du temps	48 rue du Rocher	75008	4	4
COGEDIM	Le jardin de l'écriture	Rue Dunois	75013	7	7
COGEDIM	Villa Bobillot 2	89 bis rue Bobillot	75013		
COGEDIM	Villa Dombasle	25 rue Dombasle	75015	4	4
COGEDIM	Villa Eiffel	6/8 rue Varet	75015	1	1
COGEDIM	Charbon Lagache	40 rue Chardon Lagache	75016	3	3
COGEDIM	Dolce Villa	51 rue Général Brunet	75019	4	4
COGEDIM	Cristal Parc	Rue du Rhin	75019		
COGEDIM	20ème Avenue	114 rue des Pyrénées	75020	6	6
COMMIMO/SARL CORTO	My Loft	15 rue Leriche	75015	16	14
FINANCIERE RIVE GAUCHE	Le Clos fondary	76 rue Fondary	75015	22	22
FINANCIERE RIVE GAUCHE	Le 48 croix Nivert	rue Croix Nivert	75015	22	20
GET	Le Murat sur Seine	161 bis Bd Murat	75016	9	9
GET	Clavel Bolivar	1 rue Clavel	75020	8	3
GROUPE ACCUEIL	Le Grenelle	50-52 bd Garibaldi	75015	11	11
GROUPE ACCUEIL	Le patio des ternes	7/9 rue Pierre Demours	75017	3	3
GROUPE ACCUEIL	Le patio des ternes	7/9 rue Pierre Demours	75017	17	17
GROUPE ACCUEIL	Les allées de l'Ourcq	61 rue de l'Ourcq	75019	41	41
GROUPE ARC	Ar Men	Rue des Frigos	75013	39	39
HAVIM	Villa Jeanne d'Arc	rue Jeanne d'Arc	75013	9	9
ICADE	Résidence Ney	2/16 avenue Porte Poissonnière	75018	68	68
ICADE	L'orée des Buttes Chaumont	rue de la Villette	75019	17	17
ICADE	Villa Haxo	107 rue Haxo	75020	54	51
KAUFMANN & BROAD	Le St Antoine	2 passage St Antoine	75011	30	30
KAUFMANN & BROAD	64 Blanqui	64 Bd auguste Blanqui	75013	17	17
KAUFMANN & BROAD	Le carré Gobelins	19/21 rue Berbier du mets	75013	42	42
KAUFMANN & BROAD	Fleur de Seine	5 rue Françoise Dolto	75013	49	49
KAUFMANN & BROAD	Les patios parisiens	Rue de Crimée	75019	33	33
KAUFMANN & BROAD	Les ateliers du Xxe	rue des Rondeaux	75020	48	48
KAUFMANN & BROAD	Loft Square	rue Pixéricourt	75020	51	51
NEXITY	Rive Gauche	13 rue des Frigos	75013	57	57
NEXITY	Champ de l'alouette	10 rue Champ de l'alouette	75013	61	61
NEXITY	Quintessence	Rue Cardinet	75017	95	76
NEXITY	Paris 17 autrement	rue Rebière	75017	51	50
NEXITY	Brunel	25 rue Brunel	75017	20	20
OGIC	Seine Eiffel	Rue St Charles	75015	63	62
Paris Promotion	Bd Davout	203/205 Bd Davout	75020	36	36
PHILIA	Villa Luquet	3/5 villa JB Luquet	75015	6	6
Vinci Immo	Paradoxe Convention	rue Convention	75015	78	78

Enquête auprès des promoteurs ayant commercialisé des logements à Paris entre 2006 et 2009

Dans le cadre de la préparation du PLH de Paris, une enquête a été réalisée en mars 2010 auprès des promoteurs ayant commercialisé des programmes de logement sur le territoire parisien au cours des années 2006, 2007, 2008 et 2009. L'ambition était de mieux connaître les caractéristiques des logements produits et d'appréhender le profil des acquéreurs.

L'enquête a porté sur 1 448 logements, ce qui représente environ 60% des mises en vente de la période (61%). Elle met en évidence la faiblesse des achats des investisseurs institutionnels (2%) et la part écrasante des acquéreurs individuels (98%). Parmi ces derniers, on trouve en nombre à peu près égal des ménages qui font l'achat de leur résidence principale et des investisseurs. Ceux-ci utilisent dans la majorité des cas un dispositif de défiscalisation de type Scellier, De Robien ou Borloo.

Le parc proposé à la vente comporte une forte proportion de petits logements (53% de studios et deux pièces). Les logements de moins de 3 pièces sont massivement acquis à titre d'investissement tandis que les 3 pièces et plus sont en majorité acquis à titre de résidence principale. Parmi les acquéreurs de résidence principale, on trouve une minorité de primo accédants (34%) et une majorité de ménages déjà propriétaires dont beaucoup habitent déjà Paris ou la région parisienne.