

Diversité des territoires, diversité des circuits de financement de la production immobilière

LATTS

LABORATOIRE TECHNIQUES
TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS

Ludovic Halbert, Université Paris-Est, Latts

17 novembre 2016

Journée « Quoi de neuf, chercheurs? »

*Atelier « Les politiques locales de l'habitat
dans la singularité et la diversité des territoires :
quelles réalités, quels résultats ? »*

4 circuits de financement de l'immobilier locatif

*immobilier
"social"*

*immobilier
"défiscalisé"*

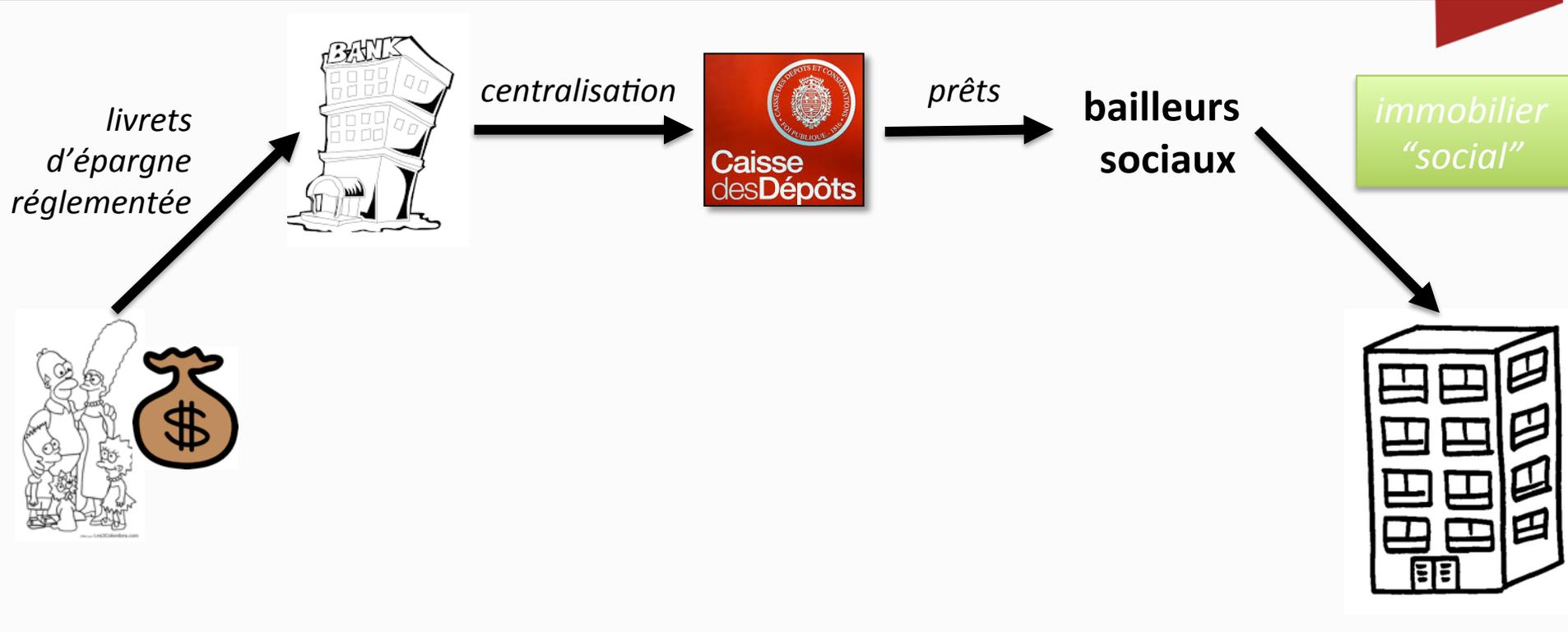
*immobilier
"intermédiaire"*

*immobilier
"financiarisé"*

4 circuits de financement de l'immobilier locatif



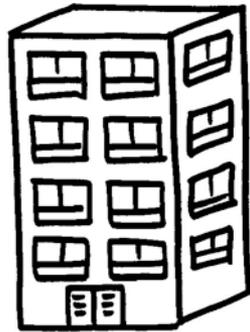
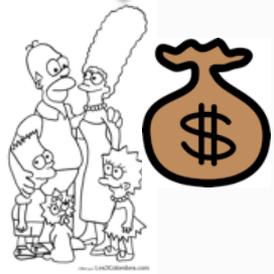
4 circuits de financement de l'immobilier locatif



4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

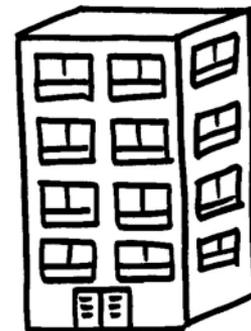
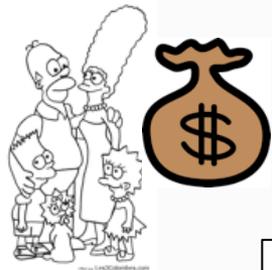
*immobilier
"social"*



4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

immobilier
"défiscalisé"



Comment ça marche ?

Vous achetez un bien immobilier qui sera financé ainsi



Puis-je revendre mon bien ?

A l'issue de la période d'engagement de 9 ans, **vous pouvez revendre votre bien et récupérer le capital constitué.**

La Loi PINEL à Nantes



loi-pinel.duflot.org

Eligible à la loi Pinel

✓ Zone B1

Plafond de loyer au m²

✓ 10,00 €

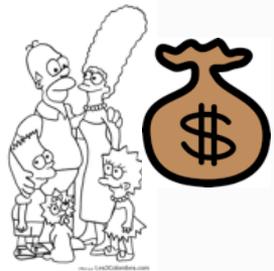
Prix du m²

✓ 3 425 € / m²

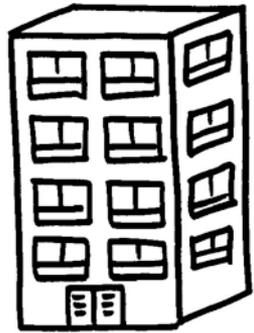
4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

*immobilier
"défiscalisé"*



circuit d'investissement désintermédié (ou direct)

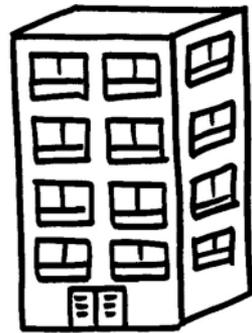
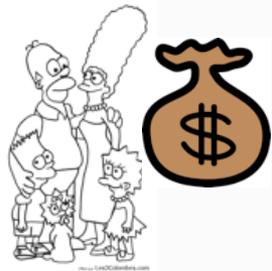


4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

*immobilier
"financiarisé"*

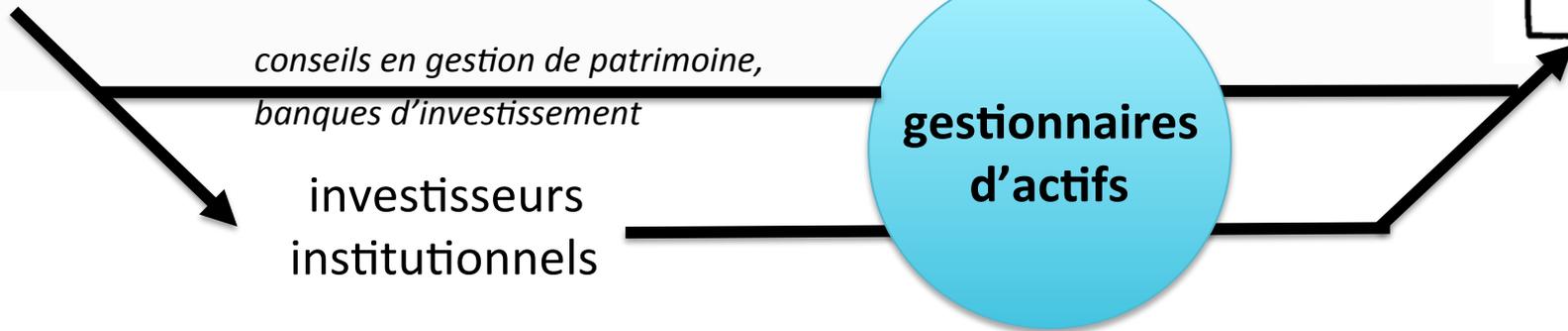
circuit d'investissement désintermédié (ou direct)



*conseils en gestion de patrimoine,
banques d'investissement*

investisseurs
institutionnels

**gestionnaires
d'actifs**



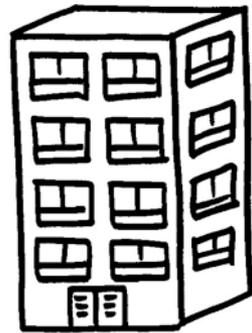
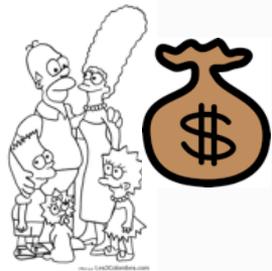
4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

*immobilier
"financiarisé"*

circuit d'investissement désintermédié (ou direct)

circuit de réintermédiation financière



4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

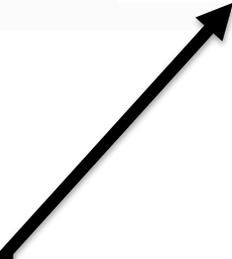
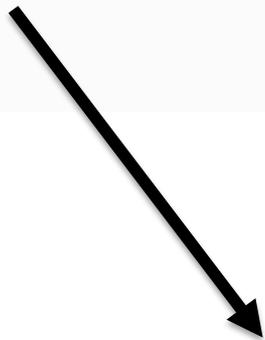
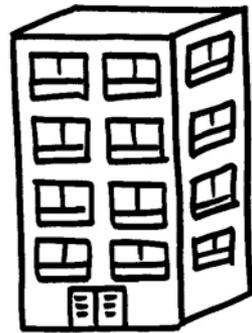
*immobilier
"intermédiaire"*

circuit d'investissement désintermédié (ou direct)

circuit de réintermédiation financière

investisseurs
institutionnels

SNI
(filiale CDC)



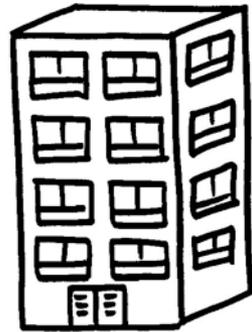
4 circuits de financement de l'immobilier locatif

circuit d'intermédiation bancaire sous contrôle public

circuit d'investissement désintermédié (ou direct)

circuit de réintermédiation financière

circuit de réintermédiation financière public - privé



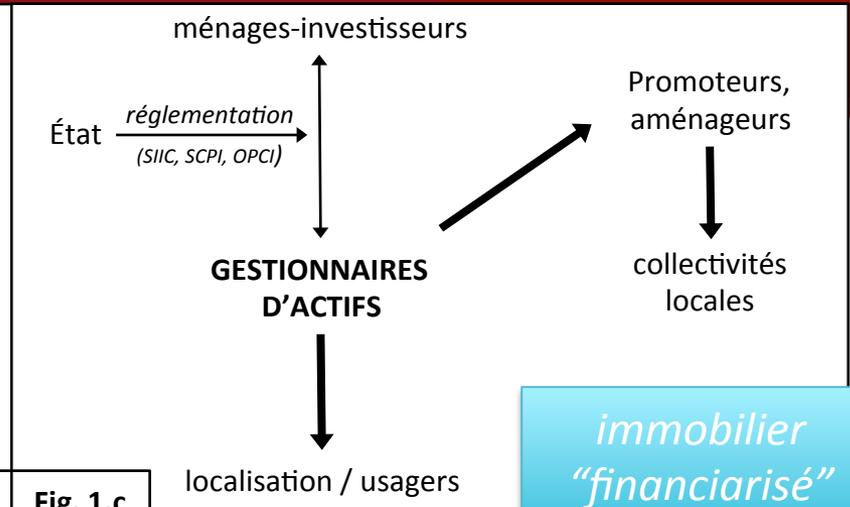
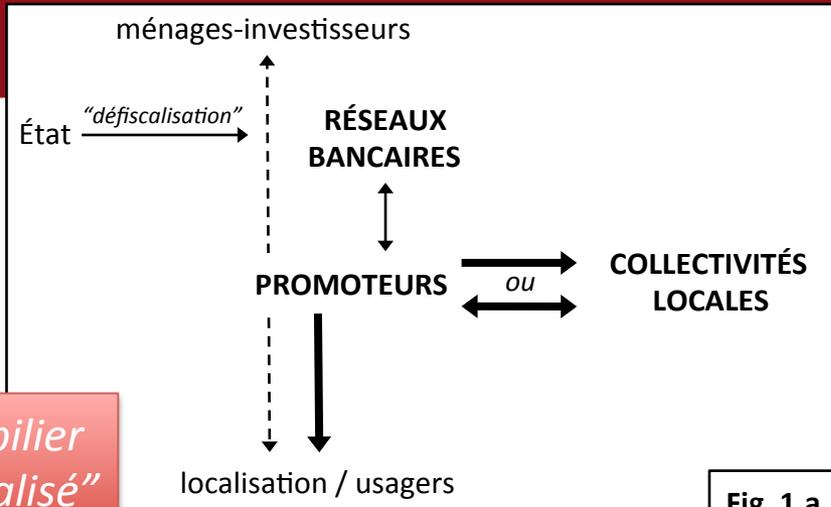
4 rapports de pouvoir différenciés

*immobilier
"social"*

*immobilier
"défiscalisé"*

*immobilier
"intermédiaire"*

*immobilier
"financiarisé"*



immobilier "défiscalisé"

immobilier "financiarisé"

immobilier "social"

immobilier "intermédiaire"

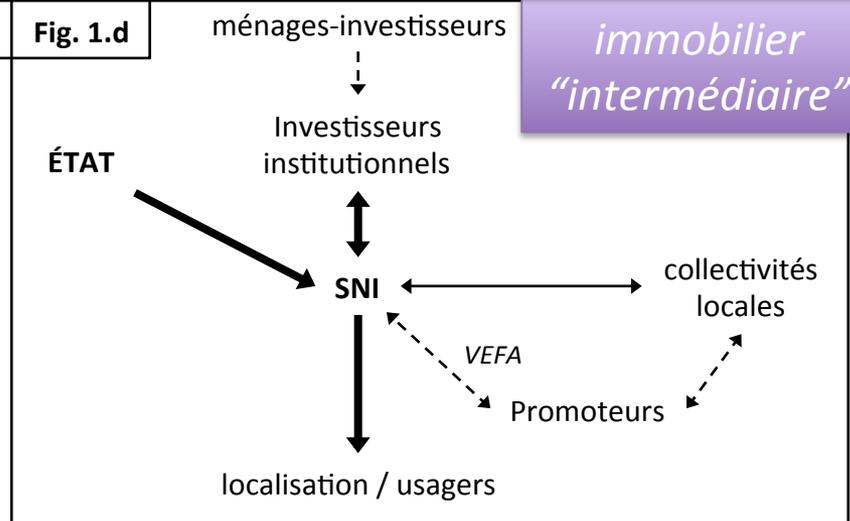
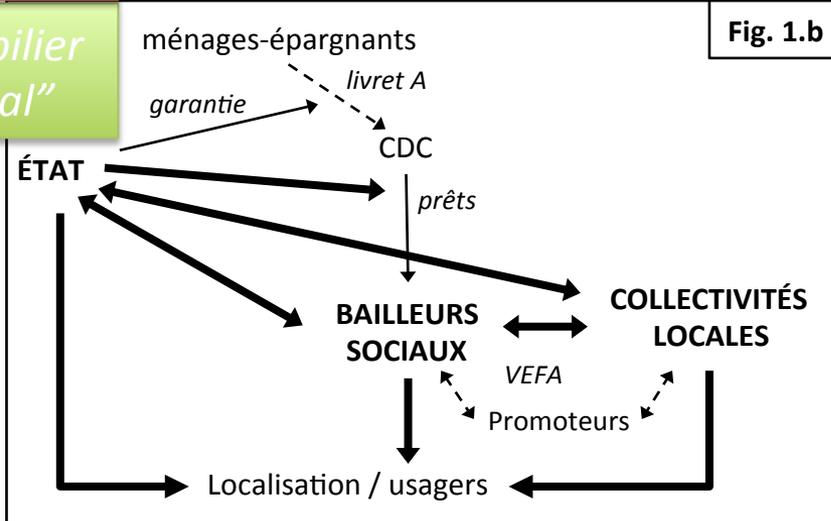


Fig. 1.a
Fig. 1.b

Fig. 1.c
Fig. 1.d

Figure : Circuit du logement locatif

- 1.a "défiscalisé"
- 1.b "social"
- 1.c "financiarisé"
- 1.d "intermédiaire"

Acteur : DOMINANT (thick arrow), secondaire (thin arrow)

Relation : forte (thick arrow), faible (dashed arrow)

Des dynamiques sociospatiales différenciées

Dynamiques socio-spatiales et circuits de financement

Dimension	immobilier « social »	immobilier « défiscalisé »	immobilier « financiarisé »	immobilier « intermédiaire »
immobilier, formes urbaines	collectif & pavillons denses; toute taille (y.c. familial)	résidences spécialisées; petits logements (T1/T2)	grands immeubles; standardisés (h.s.p., profondeur, ratio surfaces utiles); certification verte	T2/T3; labels verts
géographie inter-urbaine	villes tradition LS; zones « tendues », croissance démo.	surreprésentation agglomérations moyennes & petites	concentration (ex: bureaux = IDF + métropoles)	Grandes villes à marché « tendu » dont IDF
géographie intra-urbaine	quartiers rénovat. urbaine; première couronne, TC	1 ^{ère} et 2 ^{nde} périphéries; proximité campus	polarisation monofonctionnelle; desserte	1 ^{ère} couronne
usages & usagers	ménage à revenus modeste	classe moy-inf.; étudiants; personnes âgées	pas de résidentiel; grandes firmes - secteurs reconnus – crédit financier - LT	ménages classe moy-sup.

Diversité des territoires, diversité des circuits de financement de la production immobilière

LATTS

LABORATOIRE TECHNIQUES
TERRITOIRES ET SOCIÉTÉS

Ludovic Halbert, Université Paris-Est, Latts

17 novembre 2016

Journée « Quoi de neuf, chercheurs? »

*Atelier « Les politiques locales de l'habitat
dans la singularité et la diversité des territoires :
quelles réalités, quels résultats ? »*