

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

CONSTATS, PERSPECTIVES, PRÉCONISATIONS



DÉCEMBRE 2020

2.19.015



institutparisregion.fr



L'INSTITUT
PARIS
REGION

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE DANS LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

CONSTATS, PERSPECTIVES, PRECONISATIONS

Décembre 2020

L'INSTITUT PARIS REGION

15, rue Falguière 75740 Paris cedex 15
Tél. : + 33 (1) 77 49 77 49 - Fax : + 33 (1) 77 49 76 02
www.institutparisregion.fr

Directeur général : Fouad Awada

Département Habitat et Société : Martin Omhovère, directeur de département

Étude réalisée par Hélène Joinet et Philippe Pauquet

Cartographie réalisée par Marie Pagezy-Boissier

N° d'ordonnancement : 2.19.015

Crédit photo de couverture : C. Galopin/ L'Institut Paris Region

En cas de citation du document, merci d'en mentionner la source : Auteur (nom, prénom) / Titre de l'étude / L'Institut Paris Region

(IAU idF) /année

Remerciements :

Les auteurs de l'étude tiennent à remercier l'ensemble des acteurs de l'habitat - collectivités, bailleurs sociaux, opérateurs LLI, promoteurs immobiliers, qui ont participé aux ateliers partenariaux organisés par L'Institut Paris Region et la Métropole du Grand Paris.

Sommaire

Introduction	3
Fiche d'identité du LLI	5
1 - Le LLI, un produit pertinent et stratégique dans la Métropole du Grand Paris	6
1.1 Un produit en phase avec le profil des ménages de la Métropole	6
1.2 Un produit qui vient contrer l'érosion du parc libre.....	8
1.3 Un produit qui vient combler un maillon manquant dans la chaîne du logement	9
1.4 Un produit qui contribue à la diversification de l'offre de logements.....	11
1.5 Un produit qui complète et étoffe la gamme des logements intermédiaires.....	13
2 – Entre 3 et 6 % des ménages de la MGP susceptibles d'être intéressés par le LLI	16
2.1 91 500 ménages éligibles au LLI, soit 3 % des ménages de la Métropole : une estimation de l'Institut fondée sur le profil des emménagés récents dans la MGP	16
2.2 138 000 ménages éligibles au LLI, soit 4,5 % des ménages de la Métropole : une estimation fondée sur le profil de l'ensemble des ménages de la MGP	18
2.3 198 000 ménages éligibles au LLI, soit 6,3 % des ménages de la MGP : une estimation calculée par le groupe de travail de l'ORHH.....	19
3 - Une production soutenue de logements locatifs intermédiaires au sein de la MGP	21
3.1 13 420 LLI agréés entre 2014 et 2019, en majorité des T2-T3 réalisés en Vefa.....	21
3.2 La géographie de la production	22
3.3 Les opérateurs du LLI et leur modèle économique.....	25
4 - Pour un développement réfléchi du logement locatif intermédiaire dans la MGP	28
4.1 Faire œuvre de pédagogie sur le LLI.....	28
4.2 Améliorer la connaissance et le suivi de la production de LLI, de l'amont à l'aval	29
4.3 Le LLI, une offre de logements à articuler avec les autres produits intermédiaires.....	32
4.4 Appréciation des territoires pertinents.....	33
4.5 Une typologie de logements à diversifier, avec une fraction de grands logements.....	35
4.6 Préparer la sortie du dispositif et prévenir l'apparition de copropriétés en difficulté	36
Conclusion	37
Annexes	38

Introduction

La Métropole du Grand Paris (MGP) se caractérise sur le plan immobilier par un marché tendu. Cette tension s'observe dans le secteur de l'accession (avec des niveaux de prix nettement plus élevés que sur le reste du territoire¹), mais également dans celui de la location, avec des valeurs qui varient du simple au triple entre le parc social et le parc privé. Cet écart, plus marqué que sur le reste du territoire régional, pose avec acuité la question du logement des classes moyennes, dont les revenus sont trop élevés pour prétendre à un logement social, mais pas assez pour trouver une solution satisfaisante dans le parc privé (en location comme en accession).

En mars 2013, un « plan d'investissement pour le logement » est annoncé par le président de la République François Hollande pour répondre aux besoins des Français, soutenir le secteur du bâtiment et encourager la rénovation énergétique. Ce plan est lancé à un moment où la construction annuelle peine à dépasser les 400 000 logements au niveau national (56 000 en Île-de-France), pour un objectif fixé à 500 000. Parmi les vingt mesures présentées, l'une concerne spécifiquement le développement du logement pour les classes moyennes, via la réalisation de 10 000 logements « intermédiaires » par la CDC au travers de sa filiale CDC-Habitat.

Le statut de ces logements est ensuite précisé par l'ordonnance 24 février 2014, qui fixe notamment les zones prioritaires de développement (les zones tendues) ainsi que les plafonds de ressources (pour les locataires) et de loyers. Entre septembre 2014 et juin 2015, deux fonds d'investissement sont mis en place, avec comme objectif la production de 25 000 logements locatifs intermédiaires (LLI).

Enfin, sur le plan législatif, la loi Elan de 2018 (article 148) rend obligatoire de préciser « l'offre de logements intermédiaires » dans les PLH et les PLU tenant lieu de PLH.

Face au développement soutenu de ce nouveau produit locatif sur le territoire métropolitain, la Métropole du Grand Paris a souhaité cerner l'utilité du LLI et mieux comprendre les ressorts de sa production afin de pouvoir se positionner sur le sujet.

La méthode retenue a consisté en l'organisation de deux ateliers (réunis les 18 octobre 2019 et 28 février 2020), réunissant les principaux acteurs concernés : collectivités de la MGP (communes et établissements publics territoriaux, EPT), services de l'Etat (Drihl) et opérateurs du LLI (organismes HLM, filiales dédiées de bailleurs sociaux, promoteurs ainsi que les deux acteurs majeurs que sont CDC-Habitat et In'Li). Ces ateliers, précédés par la présentation d'éléments de cadrage de l'Institut Paris Region et des travaux de l'ORHH (Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement), ont permis d'échanger sur le LLI, de confronter les points de vue et de réunir une matière riche, qui alimente en grande partie le présent rapport.

Celui-ci s'intéresse à la pertinence du logement locatif intermédiaire dans la MGP, estime ses cibles potentielles, analyse sa montée en puissance sur le territoire métropolitain et enfin, décrypte les questions et enjeux liés à son développement : les territoires d'implantation pertinents, l'articulation avec les autres produits intermédiaires, la typologie de la production, la mise en œuvre de partenariats entre acteurs opérationnels et collectivités ou encore l'anticipation du devenir de ces programmes dont la vocation intermédiaire n'est pas pérenne.

La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid 19 a d'ailleurs renforcé l'enjeu de développer des logements intermédiaires, en mettant en exergue le rôle crucial de certaines professions dans le bon fonctionnement de la métropole, alors même qu'elles rencontrent des difficultés pour se loger à un coût abordable à proximité de leur lieu de travail ou dans de bonnes conditions d'accessibilité par les moyens de transport. De toute évidence, ces « travailleurs clés » (personnels soignants, du secteur du secteur sanitaire et social, de l'éducation, de la sécurité, des transports...) constituent également l'une des cibles du logement intermédiaire.

La production de LLI pourrait également à court terme être affectée par les impacts économiques de la crise sanitaire sur le secteur du bâtiment, et par les attentes renforcées en matière d'environnement et de qualité de la conception des programmes résidentiels et des logements.

¹ À titre d'exemple, au 4^{ème} trimestre 2019, le prix au m² médian d'un appartement s'élève à 10 210 € à Paris, contre 4 530 € à Lyon et 4 310 € à Bordeaux (source : Notaires de France, note de conjoncture immobilière n°47, avril 2020).

Le Logement Locatif intermédiaire, de quoi parle-t-on ?

Fiche d'identité du LLI

Champ d'application

- destiné à la construction de logements neufs et aux logements issus de la transformation de bureaux.
- destiné à la location, meublée ou non, à usage de résidence principale.

Autorisation administrative

- les LLI doivent faire l'objet d'un agrément préalable accordé par le préfet de département.

Zone géographique

- dispositif circonscrit aux territoires tendus : zones Abis, A et B1 (les 131 communes de la MGP sont éligibles au LLI).

Avantages fiscaux

- taux de TVA intermédiaire à 10 %.
- exonération de TFPB (taxe foncière sur la propriété bâtie) d'une durée maximale de 20 ans, qui prend fin en cas de cession du logement.

Opérateurs

- organismes HLM et sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux.
- filiales d'Action logement Immobilier.
- personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés.
- établissements publics administratifs (caisses nationales de la Sécurité sociale...).

Engagement de location

- l'engagement est de 20 ans ; le bailleur peut toutefois revendre des logements à partir de la 11^{ème} année (dans la limite de 50 % des logements ayant bénéficié d'un agrément), et la totalité de ses logements au bout de la 16^{ème} année.

Condition de mixité

- les LLI doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comportant au moins 25 % de surface de logements sociaux (par surface, on entend surface de plancher).
- cette condition de mixité n'est pas exigée dans les communes comprenant plus de 35 % de logements sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU.
- pas de possibilité de faire du LLI dans les communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU (20 dans la MGP selon le bilan triennal 2014-2016 actualisé au 31/12/2018 figurant dans le bilan 2018 du CRHH).

Plafonds de ressources et de loyers²

- Le LLI est conditionné au respect de plafonds de ressources identiques à ceux du dispositif d'investissement locatif Pinel, soit par exemple un revenu fiscal de 57 489 € pour un couple résidant en zone Abis.
- Le LLI est également conditionné au respect de plafonds de loyers, eux aussi identiques à ceux du dispositif Pinel, soit par exemple 17,43 €/m² en zone Abis et 12,95€/m² en zone A.

² Voir en Annexes les tableaux précis relatifs aux plafonds de ressources et de loyers.

1. Le logement locatif intermédiaire, un produit pertinent et stratégique dans la Métropole du Grand Paris

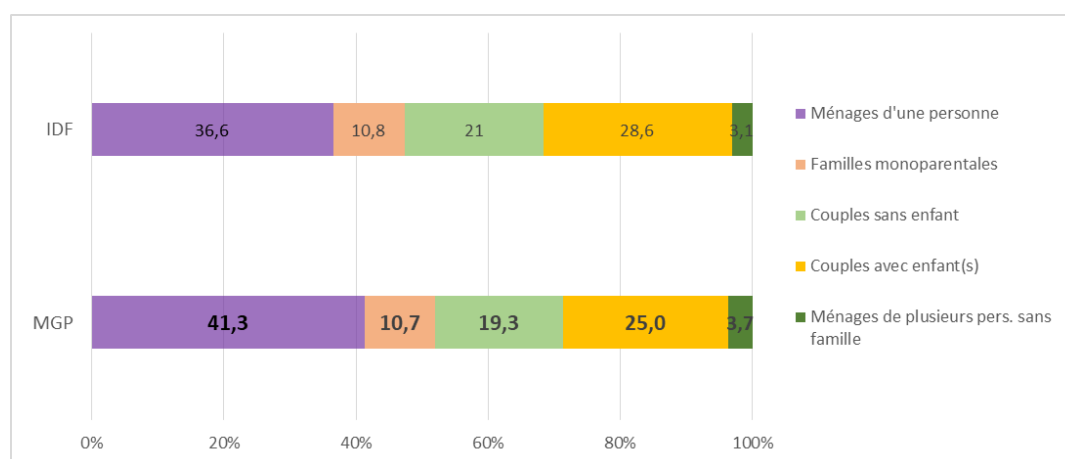
La MGP, qui correspond à la zone centrale de l'Île-de-France (Paris et petite couronne, auxquelles s'ajoutent six communes de l'Essonne au sud et une commune du Val-d'Oise au nord-ouest³), apparaît comme un territoire particulièrement adapté pour l'implantation du logement locatif intermédiaire.

1.1. Un produit en phase avec le profil des ménages de la Métropole

Six ménages sur dix de la MGP comportent au plus deux personnes

Centré sur les petites typologies (logements de type T1, T2 et T3), le LLI apparaît en phase avec la structure des ménages de la MGP. Celle-ci se caractérise en effet par une majorité de ménages de petite taille. Selon le recensement de la population de 2016 (RP2016), 60 % des ménages comprennent au plus deux personnes : 41 % sont des ménages d'une personne et 19 % des couples sans enfant. Conséquence de cette prépondérance, la taille moyenne des ménages s'établit à 2,19 contre 2,31 en Île-de-France.

Graphique 1 : structure des ménages en Île-de-France et dans la MGP



Source : Insee, RP2016.

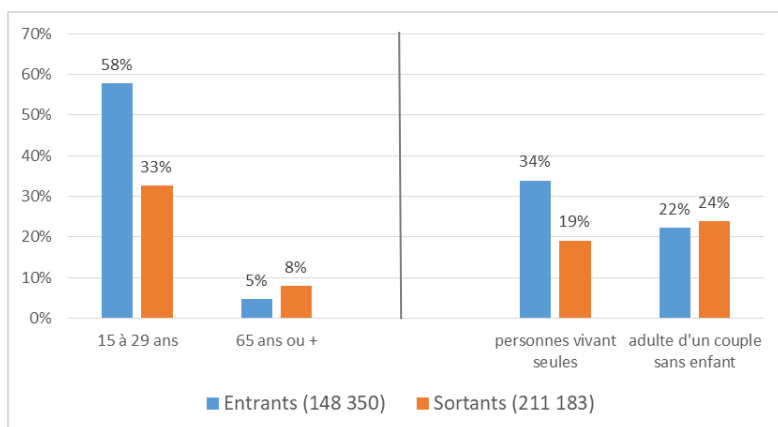
Une forte attractivité auprès des jeunes adultes

La MGP est au cœur d'une métropole de taille internationale qui, comme ses homologues, cumule un fort excédent naturel et des échanges migratoires importants (positifs avec l'étranger et déficitaires avec le reste du pays). La part importante de ménages d'une ou deux personnes reflète la forte attractivité de l'Île-de-France, notamment auprès des jeunes adultes et des diplômés, en cours d'études ou en situation de premier emploi.

Selon le RP2016, près de 150 000 personnes sont arrivées au cours de l'année 2015 dans la MGP (soit 2 % des 6,9 millions d'habitants du territoire). Parmi elles, 58 % ont entre 15 et 29 ans (5 % ont 65 ans ou plus), et 56 % constituent des ménages d'une ou deux personnes (34 % forment un ménage d'une personne et 22 % sont des couples sans enfant).

³ Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge, Viry-Châtillon et Morangis en Essonne, et Argenteuil dans le Val-d'Oise.

Graphique 2 : les personnes entrant et sortant de la MGP en 2015, âge et structure des ménages



Source : Insee, RP2016.

« La localisation se doit d'être proche des bassins d'emplois et des transports car on s'adresse à de jeunes salariés. »

Ségolène Benoist, Directrice opérationnelle, Sogeprom

« La question du logement des salariés travaillant dans nos villes constitue bien un enjeu. »

Axel Lecomte, Directeur de l'Habitat, EPT Plaine Commune

1.2. Un produit qui vient contre l'érosion du parc locatif libre

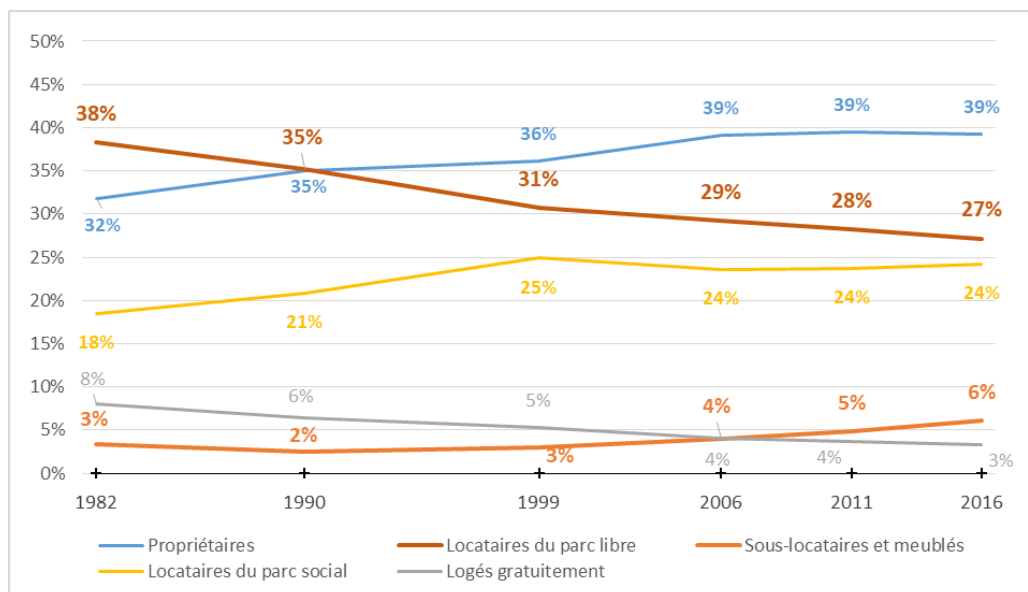
Le parc locatif libre, très majoritairement composé de logements de petite taille (32 % disposent d'une pièce et 35 % de deux pièces selon le RP2016), et d'un accès globalement plus facile que le parc social (pas d'inscription préalable dans un fichier de demandeurs) malgré des niveaux de loyers élevés, joue un rôle important pour l'accueil de nombreux ménages : nouveaux arrivants dans la métropole, jeunes ménages, décohabitants...

À ce titre, il représente un enjeu fort pour l'attractivité de la Métropole : parc de la mobilité, il permet de faciliter le déroulement des parcours résidentiels et constitue une possible réponse à la difficulté de décohabitation de nombreux jeunes et aux besoins en logement liés aux parcours de vie (séparation, mobilité professionnelle, ...). Ainsi, selon le RP2016, près de 45 % des ménages installés depuis moins d'un an dans la MGP ont emménagé dans le parc locatif libre, tandis que les ménages propriétaires et locataires du parc social représentent respectivement 19 % et 13 % des ménages installés depuis moins d'un an.

Maillon essentiel du marché immobilier, ce parc connaît cependant une lente érosion depuis de nombreuses années. En 1982, il représentait 38 % du parc de résidences principales, en 2016 sa part est tombée à 27 %. Une baisse qui a profité au parc occupé en propriété, passé de 32 % à 39 % des logements, et au parc social, qui a progressé de 18 % à 24 % du parc sur la même période.

Dans ce contexte, le logement locatif intermédiaire devient un levier de développement pour le secteur locatif privé, permettant ainsi de freiner la diminution de ce parc.

Graphique 3 : Evolution des statuts d'occupation au sein de la MGP (1982 – 2016)



Source : Insee, RP1982 à 2016.

1.3. Un produit qui vient combler un maillon manquant dans la chaîne du logement

La tension que l'on observe sur le marché immobilier francilien se traduit, entre autres, par des écarts très importants de niveaux de loyer entre les deux grands segments du secteur locatif.

Ainsi, au 1^{er} janvier 2018, dans le parc locatif privé, le loyer moyen s'élève à 22,9 €/m² à Paris et à 16,7 €/m² en petite couronne⁴, tandis que dans le parc social, il s'élève à 7,9 €/m² à Paris et à 6,7 €/m² en petite couronne⁵, des valeurs 2,5 à 2,9 fois moins élevées. En valeur absolue, ces écarts atteignent 8 à 15 €/m² (cf. tableau 1), et s'observent quel que soit le nombre de pièces (cf. tableau 2).

Ces différences marquées mettent en exergue le déficit de logements avec des loyers intermédiaires compris entre 9-10 €/m² et 13-14 €/m², et qui cibleraient les ménages dont les revenus sont trop élevés pour entrer dans le parc social, mais insuffisants, dès lors que l'on réside en zone tendue, pour accéder à la propriété ou se loger dans des conditions satisfaisantes dans le parc locatif privé. En ce sens l'augmentation des niveaux des prix, à l'achat comme à la location, que l'on observe dans la métropole contribue à renforcer, « par ricochet », le besoin d'une offre intermédiaire et lui ménage, de fait, plus d'espace pour se déployer.

« Nous tenons à maintenir les loyers du LLI en dessous d'un plafond de 14 €/m². »

Laurence Solignac, Chargée de mission opérations immobilières, Ville de Nanterre

« Pour monter nos dossiers, nous analysons très finement le marché locatif libre. »

Laurent Palu, Directeur des investissements, In'Li

Il n'en reste pas moins vrai qu'au-delà d'un certain niveau de loyer (comme c'est le cas pour les logements intermédiaires de grande taille), la concurrence avec l'accession à la propriété devient une réalité, les ménages préférant concrétiser un projet d'accession quitte à s'éloigner de la zone centrale ou des secteurs valorisés.

Tableau 1 : Loyer dans le parc locatif privé et le parc locatif social (au 01/01/2018)

	Parc locatif privé			Parc locatif social			Ecart de loyer	
	loyer (€)	surface (m ²)	loyer (€/m ²) (a)	loyer (€)	surface (m ²)	loyer (€/m ²) (b)	(a) / (b)	(a) - (b)
Paris	1139	50	22,9	458	58	7,9	2,9	15,0
Hauts-de-Seine	978	53	18,6	420	61	6,9	2,7	11,7
Seine-Saint-Denis	750	51	14,7	412	64	6,5	2,3	8,2
Val-de-Marne	836	52	15,9	417	63	6,7	2,4	9,2
Petite couronne	869	52	16,7	416	62	6,7	2,5	10,0
Argenteuil, Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Morangis, Paray-Vieille-Poste, Savigny-sur-Orge, Viry-Châtillon				415	66	6,3		
MGP				426	61	7,0		

Sources : Olap (pour le parc locatif privé), et Driea, RPLS2018 (pour le parc locatif social).

⁴ Source : Olap, Le niveau des loyers en Île-de-France au 1^{er} janvier 2018. Pour les locataires qui ont emménagé au cours de l'année (en 2017), le niveau des loyers s'élève à 24,7 €/m² à Paris et 17,8 €/m² en petite couronne (Source : Olap, Evolution en 2017 des loyers d'habitation du secteur locatif privé dans l'agglomération parisienne).

⁵ Source : Driea, RPLS2018, traitements Institut Paris Region.

Tableau 2 : Loyers dans le parc locatif privé et social selon le nombre de pièces (au 01/01/2018)

	Parc locatif privé		Parc locatif social		Ecart de loyer			Parc locatif privé		Parc locatif social		Ecart de loyer	
	loyer (€/m ²)	loyer (€/m ²)	(a) / (b)	(a) - (b)	loyer (€/m ²)	loyer (€/m ²)		(a) / (b)	(a) - (b)	loyer (€/m ²)	loyer (€/m ²)	(a) / (b)	(a) - (b)
	(a)	(b)			(a)	(b)				(a)	(b)		
Paris	22,9	7,9	2,9	15,0	Petite couronne	16,7	6,7	2,5	10,0				
1 pièce	26,2	9,7	2,7	16,5	1 pièce	20,7	9,0	2,3	11,7				
2 pièces	23,2	8,5	2,7	14,7	2 pièces	17,5	7,4	2,4	10,1				
3 pièces	21,7	7,5	2,9	14,2	3 pièces	15,8	6,6	2,4	9,2				
4 pièces	21,9	7,5	2,9	14,4	4 pièces	14,7	6,3	2,3	8,4				
5 pièces ou +	22,1	7,4	3,0	14,7	5 pièces ou +	15,4	6,1	2,5	9,3				

Sources : Olap (pour le parc locatif privé), et Driea, RPLS2018 (pour le parc locatif social).

« Nous souhaitons développer le segment du logement intermédiaire, afin d'offrir une troisième voie. »

Nadège Baptista, directrice générale adjointe « Aménagement territorial, habitat et grands projets », Métropole du Grand Paris

1.4. Un produit qui contribue à la diversification de l'offre de logements

De par sa vocation intermédiaire, le LLI apparaît comme un outil de diversification du parc de logements, notamment dans les communes très fortement dotées en parc social, mais aussi dans celles qui disposent d'un parc locatif privé relativement réduit (ou ancien voire dégradé), ainsi que dans les communes au marché immobilier très valorisé, dépourvues de logements abordables.

Ainsi, selon la diversité des contextes, le logement intermédiaire permet aux ménages en place de dérouler leur parcours résidentiel, attire de nouvelles catégories d'habitants et propose une offre neuve qui répond aux normes actuelles de confort.

« Cette offre neuve inflige une pression vertueuse au parc immobilier ancien... à la fois cher et d'une qualité qui n'est pas toujours excellente. »

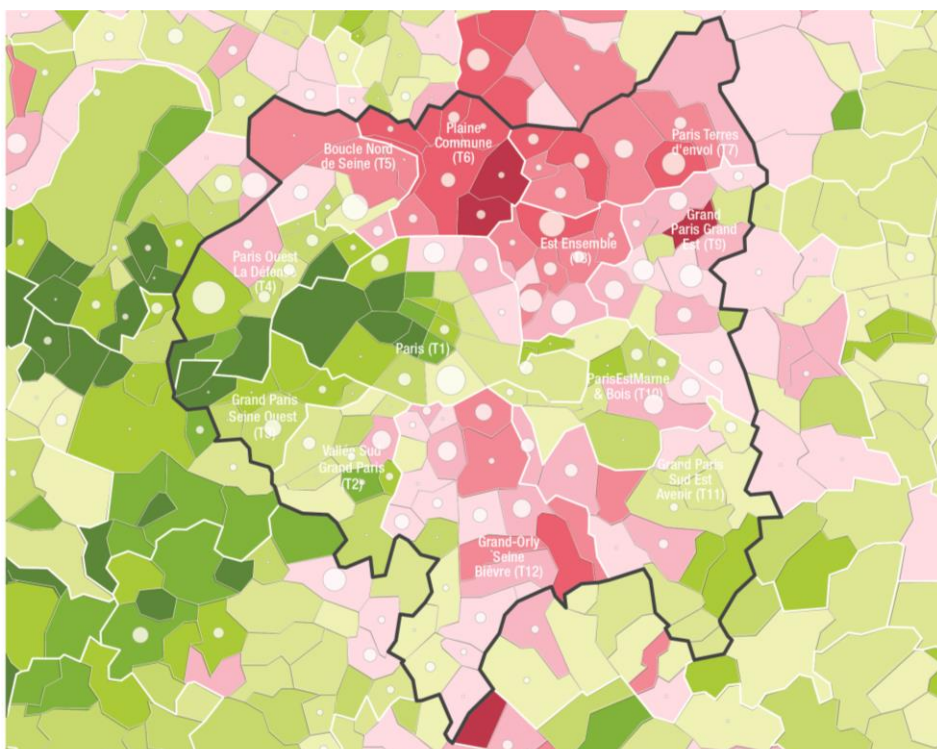
Jean-Christophe Bain, Directeur de l'habitat, ville d'Aulnay-sous-Bois

« Le logement locatif s'apparente à un produit d'appel pour les populations extérieures qu'il s'agirait d'attirer. »

Céline Janody, responsable du pôle « Mobilités résidentielles et programmation », EPT Est-Ensemble

Le rôle de diversification, inhérent au logement intermédiaire, n'est pas à négliger dans la MGP, composée de territoires socialement très spécialisés (voir carte ci-dessous).

Carte 1 : niveau de vie (2015) au sein de la MGP



Nombre de logements LLI agréés* par commune, de 2014 à 2019



*La construction neuve de LLI est soumise à un agrément préalable délivré par le préfet de département ou, depuis la loi du 6 août 2015, par un délégataire des aides à la pierre.

Ecart à la médiane régionale des niveaux de vie par UC en 2015

Niveau de vie médian de l'Île-de-France : 22 639 euros

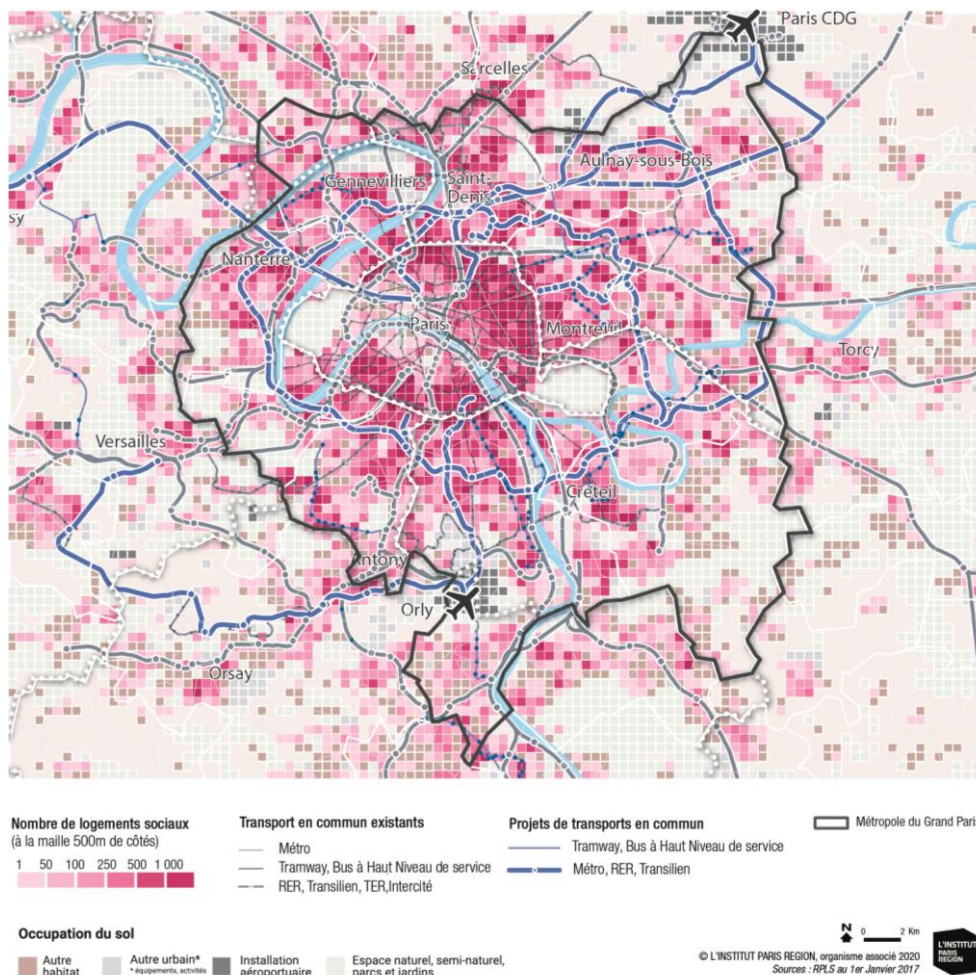


Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION - Données consolidées au 29/01/2019; L'Institut Paris Region; Insee-DGFR-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal (Filosofi).

© L'INSTITUT PARIS REGION 2020

De même, si le parc social s'est diffusé au sein de l'ensemble des 131 communes de la Métropole, celui-ci reste relativement concentré, puisque 22 d'entre elles rassemblent la moitié du parc social métropolitain. D'où localement de forts enjeux de diversification, le logement intermédiaire pouvant d'ailleurs jouer un rôle de « sortie » du parc social en créant des opportunités de parcours résidentiels pour les locataires HLM les plus solvables.

Carte 2 : Le parc social de la MGP



« Au sein de Vilogia, un observatoire a été créé, afin de suivre les locataires assujettis au SLS et présentant ainsi le profil adéquat pour passer au logement intermédiaire. »

Patrice Faurens, Directeur général, Vilogia Privilège

« Ce parc permet de garantir des parcours résidentiels ascendants et de libérer des places dans le parc social. »

Frédéric Esnault, Drihl, chef de service du développement et de l'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement

1.5. Un produit qui complète et étoffe la gamme des logements intermédiaires

Le logement « intermédiaire » ne se résume pas au LLI tel que défini par l'ordonnance de 2014. Ce dernier s'insère en fait dans une famille déjà relativement étoffée, où l'on trouve à la fois des logements en location et en accession, relevant du secteur social ou privé. Un rapide tour d'horizon, qui ne prétend pas à l'exhaustivité, montre l'existence de près d'une dizaine de dispositifs relevant de cette catégorie protéiforme :

- le PLS (prêt locatif social) ;
- le PLI (prêt locatif intermédiaire) ;
- l'investissement locatif : Scellier, Duflot, Pinel... ;
- les produits d'accession sociale des bailleurs sociaux : PSLA (prêt social de location-accession) et accession « classique » via la Vefa (vente en l'état futur d'achèvement) ;
- le conventionnement Anah de type intermédiaire ;
- les produits bénéficiant de la TVA à taux réduit en QPV et en zone ANRU ;
- le BRI (bail réel immobilier) ;
- les « chartes promoteurs » qui visent à maîtriser les prix de sortie en accession à la propriété.

Le tableau ci-dessous présente de manière synthétique les différentes caractéristiques des principaux dispositifs évoqués précédemment, afin de voir comment se positionne le LLI.

Tableau 3 : Principales caractéristiques des dispositifs intermédiaires

Nom du produit	Locatif				Locatif et accession	Accession	
	PLS	PLI	Investissement locatif (Pinel)	<u>LLI</u>	PSLA	Accession sociale VEFA	Accession en zone ANRU et en QPV
Type d'opération Construction neuve Acquisition-amélioration Transformation bureaux, locaux							
Avantage fiscal TVA à taux réduit Exonération TFPB							
Plafonds annuels de ressources personne seule en 2020 38 465 € (zone A) 34 641 € (IDF hors Paris et communes limitrophes) 32 637 € (zone A) 31 208 € (IDF hors Paris et communes limitrophes)							
Plafonds de loyers 2020 (zone A) 12,95 €/m ² /SH 10,44 à 10,51 €/m ² /SU						/	/
Plafonds de prix 2020 (zone A) 3 702 €/m ² /SU hors TVA	/	/	/	/			
Convention APL							
Comptabilisation SRU	oui	non	non	non	oui	non	non

Source : Ministère de la cohésion des territoires, Les aides financières au logement (juillet 2019).

L'ensemble de ces produits est avant tout destiné aux opérations de construction neuve ; les acquisitions-améliorations concernent plutôt les bailleurs sociaux (PLS et PLI), tandis que le LLI et l'investissement locatif peuvent servir à la transformation de bureaux en logements.

Sur le plan fiscal, le LLI, tout comme le PLS et le PSLA, bénéficie à la fois d'un taux de TVA réduit et d'une exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB). Les dispositifs d'accession ne bénéficient que de la TVA à taux réduit, tandis que le PLI et l'investissement locatif ne profitent d'aucune de ces deux aides (à noter tout de même que l'investissement locatif bénéficie d'une réduction de l'impôt sur le revenu pouvant atteindre entre 36 000 et 63 000 €⁶).

⁶ Les 36 000 € correspondent à la réduction d'impôt appliquée pour un engagement de location de 6 ans et pour un bien dont le prix d'acquisition correspond au seuil plafond (soit 300 000 €) ; les 63 000 € à la réduction d'impôt pour un engagement de 12 ans (toujours pour un prix d'acquisition de 300 000 €).

L'analyse comparée des plafonds de ressources montre que le LLI vise les classes moyennes, tout comme les logements issus de l'investissement locatif et les PLI. Avec un peu plus de 38 000 € pour une personne seule (soit près de 3 200 € par mois), ce montant est supérieur de 12 % aux produits d'accession, de 18 % au PSLA et de 24 % à celui du PLS (près de 2 600 € par mois).

Cette hiérarchie se retrouve au niveau des loyers. Le LLI, l'investissement locatif et le PLI affichent les plafonds de loyers les plus élevés : avec 12,75 €/m² en zone A, ils sont supérieurs d'environ 25 % à ceux du PLS et du PSLA pendant la phase locative⁷.

Concernant l'occupation des logements, seul le PLS bénéficie d'une convention APL qui permet à ses locataires de percevoir une aide au logement (s'ils respectent les plafonds de ressources pour l'attribution de cette aide).

Enfin, seuls le PLS et le PSLA (pendant la phase locative et pendant 5 ans après la levée d'option) sont comptabilisés comme du logement social au titre de la loi SRU. Le LLI, tout comme l'investissement locatif, le PLI et les produits d'accession, ne sont pas intégrés dans ce décompte.

Une nouvelle action régionale en faveur du LLI pour les professions indispensables

La Région Île-de-France a mis en place en juillet 2020 une aide visant à soutenir la réalisation de programmes (ou parties de programmes) de logements de type intermédiaire (LLI) prioritairement destinés aux professions indispensables au bon fonctionnement de notre société dans des domaines « clés » : santé, éducation, sécurité, transports, etc. Ces professions contribuent au bien-être des franciliens et à l'attractivité de la région. Or la crise sanitaire du Covid-19 a rappelé l'importance, pour ces professions au rôle fondamental, de se loger à proximité de leur lieu de travail ou de pouvoir y accéder aisément par les moyens de transports.

Le dispositif créé par la Région s'adresse à l'ensemble des acteurs légalement autorisés à réaliser des logements LLI. Pour être éligibles à un financement régional, les opérations candidates doivent s'appuyer sur un dossier mettant en avant les publics cibles visés et les éventuels partenariats mis en place les concernant.

L'aide proposée s'établit à 5 % maximum de la dépense liée aux travaux et honoraires, dans la limite d'un plafond de subvention de 5 000 € par logement. Elle est conditionnée à une minoration des loyers et, pour les programmes de plus de 1,65 million d'euros, par l'obligation de recourir à l'insertion pour au moins 6 % des heures de chantiers. Enfin, pour encourager les pratiques les plus efficaces sur le plan de l'environnement, elle propose d'attribuer des primes pour les projets particulièrement performants sur le plan énergétique, ceux qui recourent à l'éco-construction ou à la végétalisation.

Source : Conseil régional, rapport CP 2020-356.

« Le logement locatif intermédiaire n'est qu'un des leviers, parmi beaucoup d'autres, d'une stratégie offensive à destination des classes moyennes. »

Jean-Christophe Bain, Directeur de l'habitat, Ville d'Aulnay-sous-Bois

« Nous disposons d'une production de logements locatifs intermédiaires par le biais des logements Pinel et de l'association Foncière logement en Anru 1 et via le NPNRU. Ainsi, l'espace du LLI apparaît assez étroit. »

Axel Lecomte, Directeur de l'Habitat, EPT Plaine Commune

« À Tremblay-en-France, la diversification de l'offre de logements est déjà à l'œuvre, notamment avec le PLS. »

Abderrahim Lakehal, Ville de Tremblay-en-France

« Il s'agit sur le fond de lancer des produits qui ne relèvent pas vraiment du pur secteur locatif, dans la mesure où ils sont voués à devenir une offre d'accession à la propriété privée. »

Céline Janody, responsable du pôle « Mobilités résidentielles et programmation », EPT Est-Ensemble

⁷ Ces écarts se retrouvent dans les autres zones. En zone A bis, le loyer plafond du LLI s'élève à 17,17 €/m², contre 13,34 €/m² pour le PLS et 13,46 €/m² pour le PSLA (soit respectivement +29 % et +28 %). En zone B1, le loyer plafond du LLI s'élève à 10,28 €/m², contre 8,85 €/m² pour le PLS et 8,91 €/m² pour le PSLA (soit respectivement +16 % et +15 %).

En bref

En phase avec la structure de la population de la Métropole, majoritairement composée de ménages de petite taille, le LLI permet de lutter contre l'érosion du parc locatif privé (parc d'accueil privilégié des jeunes ménages, des nouveaux arrivants ou des décohabitants), apporte de la diversification dans certaines communes ou secteurs au parc de logement très peu différencié, et vient combler un « maillon manquant » dans la chaîne du logement, dans une région où les écarts de niveau de loyer dans le parc locatif varient de un à trois entre le secteur social et le secteur privé.

De création récente, le LLI n'est cependant pas le seul produit intermédiaire existant sur le marché, et s'insère dans une famille déjà étoffée (PLS, PLI, accession sociale pour n'en citer que quelques-uns), ce qui peut induire une certaine confusion, voire une méconnaissance persistante (parfois d'ailleurs entretenue) des spécificités de ce nouveau produit. D'où un enjeu fort de clarification et de pédagogie.

2. Entre 3 et 6 % des ménages de la MGP susceptibles d'être intéressés par le LLI

Au-delà de la pertinence de l'implantation de programmes de logements locatifs intermédiaires, se pose la question de la « voilure » : autrement dit, quel est le nombre de ménages qui seraient susceptibles d'être intéressés par ce produit au sein de la Métropole ?

Divers exercices d'estimation ont été menés à bien par le Conseil économique, social et environnemental (Ceser) d'Île-de-France⁸, l'Institut Paris Region, l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH), l'Agence nationale de contrôle du logement social (Ancols)...

2.1. 91 500 ménages éligibles au LLI, soit 3 % des ménages de la Métropole : une estimation fondée sur le profil des emménagés récents dans la MGP

Pour estimer ces ménages « cible », L'Institut Paris Region s'est appuyé sur la dernière enquête Logement de l'Insee (ENL) de 2013 en déployant deux approches par les « plafonds de ressources ». L'ordonnance du 20 février 2014 pose en effet comme cadre qu'ils soient inférieurs à ceux du dispositif dit Pinel (qui sont également ceux du PLI) et supérieurs aux ressources des plafonds du logement social PLUS⁹. Les ménages éligibles sont donc ceux dont les ressources sont supérieures au PLUS et inférieures au PLI.

La première approche « plafonds de ressources » menée par L'Institut Paris Region s'est concentrée sur les ménages qui ont emménagé depuis moins de quatre ans au sein de la Métropole, ce qui permet de raisonner de manière dynamique, en prenant en compte les besoins liés à la décohabitation, aux nouveaux arrivants, aux jeunes qui débutent dans la vie active, aux séparations...

D'après l'ENL2013, parmi les 3 082 000 ménages que compte la MGP¹⁰, 742 000 s'y sont installés depuis moins de quatre ans (soit 24 %). Parmi ces 742 000 ménages (qui servent de référence), 23 % ont des ressources comprises entre les plafonds PLUS et PLI (ce qui représente 170 000 ménages). Près d'un tiers d'entre eux sont déjà propriétaires (53 500) et ne devraient pas manifester beaucoup d'appétence pour ce produit¹¹. En écartant ces ménages ainsi que ceux logés gratuitement (7 000 qui n'acquittent que des charges), il reste près de 110 000 ménages éligibles.

Pour les 18 000 ménages logés dans le parc social¹², une trajectoire résidentielle vers le parc intermédiaire ne paraît pas évidente car les différentiels de loyer sont très importants : 9,4 €/m² contre 17,17 €/m² en zone A bis et 12,75 €/m² en zone A pour le LLI¹³. Introduite par la loi Égalité et Citoyenneté de 2017, la limitation du droit au maintien dans les lieux en cas de dépassement des plafonds de ressources pourrait toutefois dynamiser ces trajectoires résidentielles.

Restent donc les 91 500 ménages locataires du parc privé, qui sont confrontés à des niveaux de loyers élevés (21,7 €/m²) et qui pourraient se tourner vers le LLI pour trouver une solution de logement davantage en adéquation avec leurs revenus. Ils représentent 12,3 % des emménagés récents de la MGP et 3,0 % de l'ensemble des ménages de ce territoire.

⁸ En 2011, le Ceser Île-de-France a publié un rapport consacré au logement des ménages à revenus moyens dans la région capitale, estimant le déficit du parc locatif intermédiaire à 100 000 logements à l'échelle régionale. Pour résorber ce déficit, le Ceser proposait la production, chaque année pendant 10 ans, de 5 000 logements locatifs sociaux de type PLS et PLI, et 5 000 logements locatifs privés à loyer intermédiaire.

⁹ Pour ces derniers, il ne s'agit aucunement d'un plancher de ressources pour les futurs occupants, mais d'une limite basse pour fixer le plafond réglementaire de ressources pour le logement intermédiaire.

¹⁰ L'ENL étant une enquête par échantillon, les résultats ne sont pas disponibles à une échelle géographique fine. Par MGP, on entend ici les ménages qui habitent à Paris et en petite couronne, soit 97 % des ménages de la MGP (ne figurent pas les ménages des six communes de l'Essonne et d'Argenteuil).

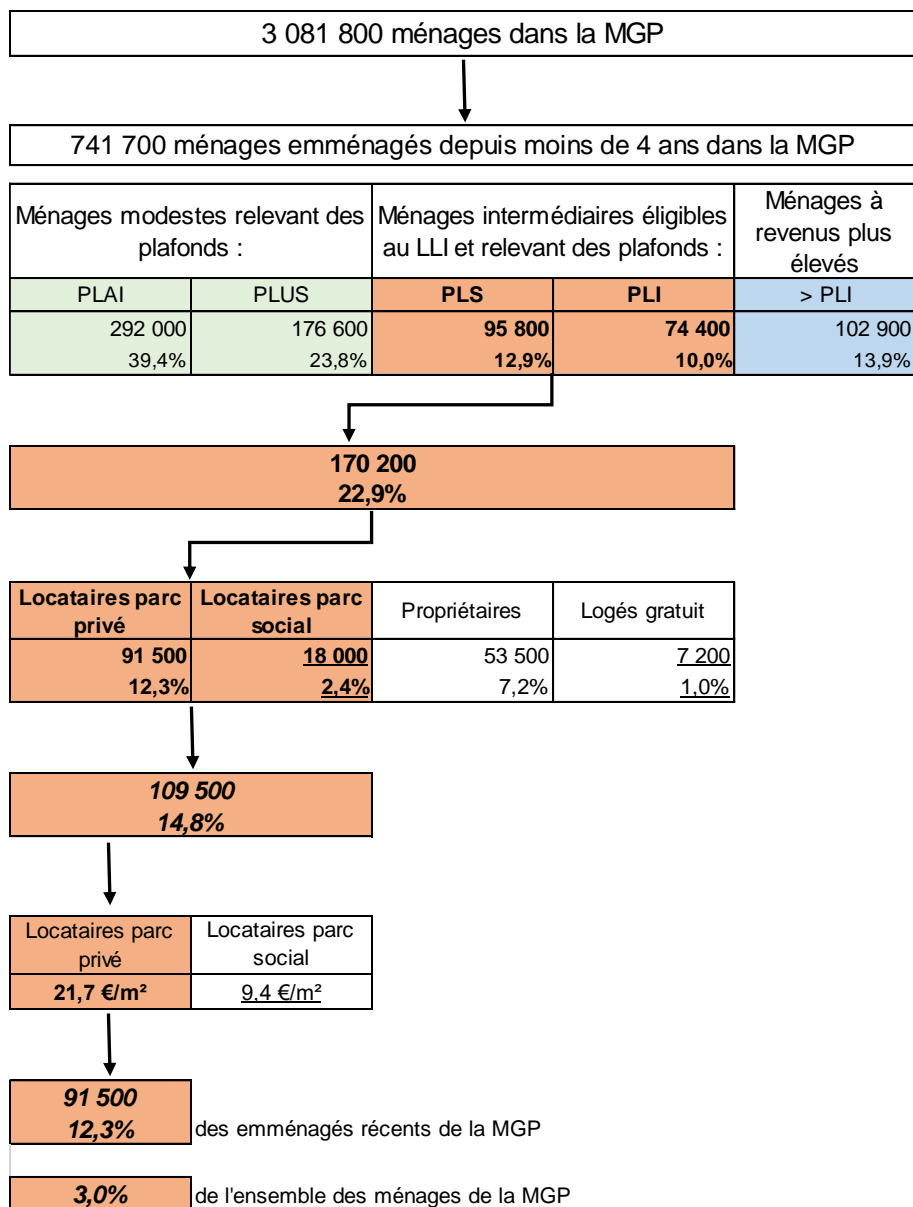
¹¹ Ces 53 500 ménages représentent 32 % de l'ensemble des ménages propriétaires arrivés récemment dans la MGP.

¹² Ces 18 000 ménages représentent 13 % de l'ensemble des ménages locataires du parc social arrivés récemment dans la MGP.

¹³ Les niveaux de loyers dans le parc locatif (privé et social) affichés ici sont tirés de l'ENL2013. Ils ont été actualisés au 01/01/2020 pour être cohérents avec les plafonds de loyer du LLI qui concernent les baux signés en 2019.

Cette approche par les plafonds de ressources est assez théorique et fixe plutôt un volume minimum de ménages éligibles¹⁴. En effet, un certain nombre de propriétaires, suite à un accident de la vie (séparation, décès du conjoint) peuvent être intéressés par le LLI. De même, rien n'empêche un certain nombre de ménages avec des ressources proches des plafonds PLUS, de se tourner vers le LLI dont les circuits de commercialisation sont plus souples.

Graphique 4 : le nombre de ménages éligibles au LLI selon l'estimation de l'Institut Paris Region fondée sur les « emménagés récents » dans la MGP



NB : les effectifs soulignés s'appuient sur moins de 50 enquêtes et sont à interpréter avec grande prudence.
Source : Insee, ENL2013 – traitements Institut Paris Region.

¹⁴ D'autant plus que cet exercice ne prend pas en compte la totalité des ménages de la MGP, cf. note 10.

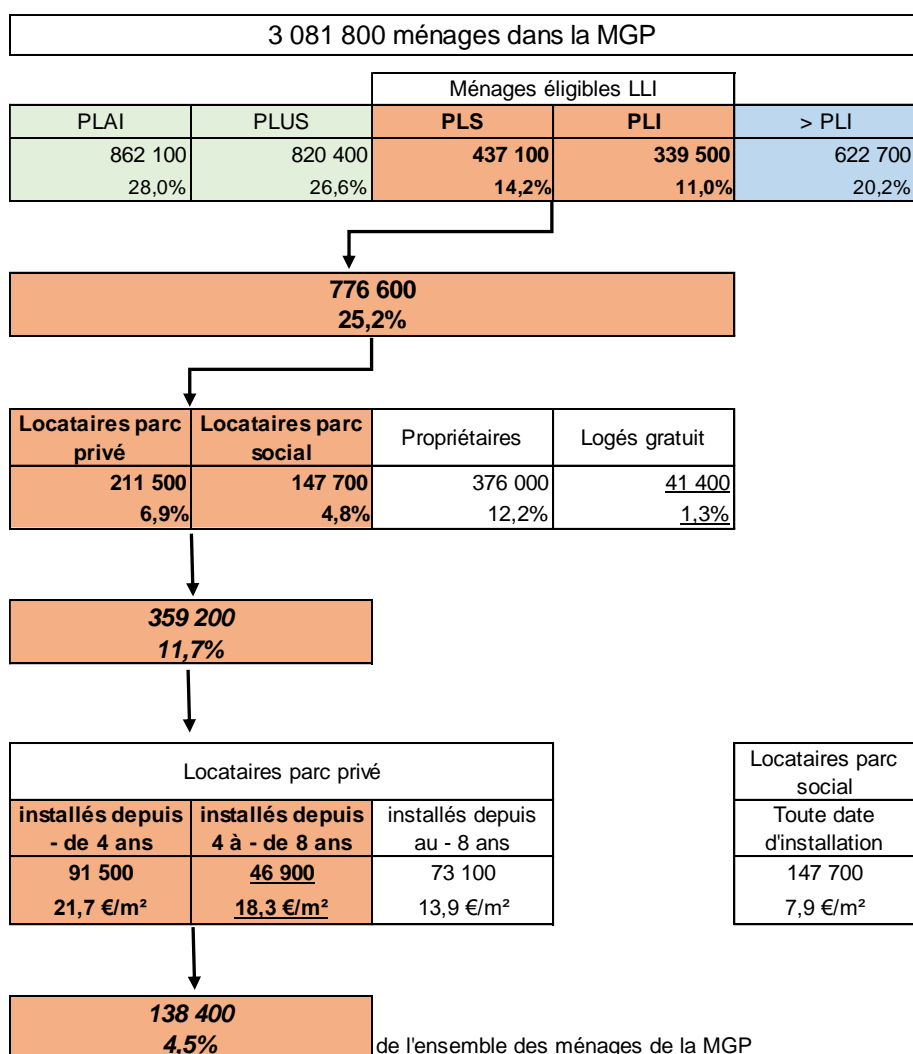
2.2. 138 000 ménages éligibles au LLI, soit 4,5 % des ménages de la Métropole : une estimation fondée sur le profil de l'ensemble des ménages de la MGP

Une seconde estimation a été calculée, toujours par L'Institut Paris Region, en prenant cette fois-ci pour base de calcul l'ensemble des ménages qui résident dans la Métropole.

En partant du « stock » des ménages (et non plus des seuls ménages arrivés depuis moins de quatre ans), l'approche par les plafonds de ressources de l'Institut Paris Region aboutit à un volume (logiquement supérieur) de 138 000 ménages éligibles, soit 4,5 % des ménages de la MGP.

Cette hausse des effectifs (+ 47 000) provient des ménages du parc locatif privé installés depuis quatre à moins de huit ans dans leur logement : ils affichent en effet un loyer moyen de 17,8 €/m², niveau correspondant à la fourchette haute du LLI, et qui pourrait les inciter à se tourner vers ce parc plus récent et de meilleure qualité.

Graphique 5 : le nombre de ménages éligibles au LLI selon l'estimation de l'Institut Paris Region fondée sur l'ensemble des ménages résidant dans la MGP



NB : les effectifs soulignés s'appuient sur moins de 50 enquêtes et sont à interpréter avec grande prudence.
Source : Insee, ENL2013 – traitements Institut Paris Region.

2.3. 198 000 ménages éligibles au LLI, soit 6,3 % des ménages de la MGP : une estimation calculée par le groupe de travail de l'ORHH

En 2019, dans le cadre de l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH), un groupe de travail piloté par la Drihl s'est mis en place, avec pour objectif de définir les territoires stratégiques pour l'implantation du logement intermédiaire. Deux critères ont été pris en compte pour cette définition : l'évaluation de la demande potentielle d'une part, et l'évaluation de l'opportunité du développement du LLI d'autre part.

L'évaluation de la demande potentielle a consisté à déterminer la part de ménages pouvant être ciblés par le LLI au sein de chaque commune. Le nombre de ménages « cible » pour l'occupation d'un LLI est défini selon le zonage ABC et pour les trois profils de ménages les plus susceptibles d'être intéressés par ce type de produit : les personnes seules, les couples sans enfant et les couples avec un enfant.

Pour chacun de ces ménages, une surface type est définie : 40 m² pour une personne seule, 55 m² pour un couple sans enfant et 65 m² pour un couple avec un enfant. Pour chaque zone et profil est déterminé un niveau de loyer (incluant les charges) correspondant au plafond réglementaire de loyer intermédiaire. Une fourchette de revenus est ensuite établie, afin que le taux d'effort (rapport entre le loyer et les charges d'une part et les revenus d'autre part) soit compris entre 22 % et 33 %.

Au total, selon cette approche, 198 000 locataires du parc privé ou public ont été identifiés au sein de la MGP (dont 95 000 à Paris), représentant 6,3 % des ménages de la Métropole.

Tableau 4 : Nombre de ménages cible selon les territoires

Territoire	Ménages cible	% colonne	dont besoins potentiels pour les ménages d'une personne	dont besoins potentiels pour les ménages de deux personnes	dont besoins potentiels pour les ménages de trois personnes
T1 - Paris	95 206	48,1%	63 590	22 657	8 959
T2 - Vallée Sud Grand Paris	11 431	5,8%	5 863	3 489	2 079
T3 - Grand Paris Seine Ouest	11 957	6,0%	7 123	3 185	1 649
T4 - Paris Ouest la Défense	18 269	9,2%	10 434	4 911	2 925
T5 - Boucle Nord de Seine	8 295	4,2%	3 880	2 566	1 849
T6 - Plaine Commune	4 800	2,4%	2 080	1 381	1 338
T7 - Paris Terres d'envol	3 312	1,7%	1 228	1 051	1 033
T8 - Est Ensemble	5 134	2,6%	2 045	1 775	1 314
T9 - Grand Paris - Grand Est	5 579	2,8%	2 450	1 796	1 333
T10 - Paris-Est-Marnes et Bois	13 371	6,8%	7 009	3 932	2 430
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	6 864	3,5%	3 468	1 929	1 466
T12 - Grand Orly Seine Bièvre	13 751	6,9%	6 443	4 260	3 048
MGP	197 969	100,0%	115 613	52 934	29 422

Source : ORHH, Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France, octobre 2019.

Entre 5 et 14 % des demandeurs de logements sociaux de la Métropole pourraient accéder à un logement intermédiaire selon l'Ancols

En juin 2020, l'agence nationale de contrôle du logement social (Ancols) a publié une étude visant à identifier, parmi les ménages demandeurs de logement social, ceux qui, par leurs revenus, seraient en mesure de payer le loyer d'un logement intermédiaire dans les zones les plus tendues.

Selon cette étude, parmi les 420 100 demandeurs dénombrés au 1^{er} juillet 2018 à Paris et en petite couronne (par demandeur, on entend les personnes qui ont déposé une demande pour Paris et les trois départements limitrophes), 19 700 (soit 4,7 %) seraient en mesure de payer, pour le logement qu'ils demandent, un loyer égal au plafond de loyer PLI et 57 200 (soit 13,6 %) un loyer égal au plafond de loyer PLS, avec un taux d'effort (charges comprises) de 30 % maximum.

Source : Ancols, « Quelle part de la demande de logement social pourrait être couverte par une offre de logement intermédiaire ? », juin 2020.

En bref

Les divers travaux d'estimation aboutissent à une fourchette de 3 à 6 % des ménages métropolitains qui pourraient être considérés comme « cible » pour le logement locatif intermédiaire.

Les estimations obtenues par L'Institut Paris Region, fondées sur le critère des plafonds de ressources, montrent que les ménages cibles du LLI n'excèdent pas 5 % des ménages de la MGP, quelle que soit l'approche retenue : raisonnement en flux sur les seuls ménages arrivés récemment ou raisonnement en stock sur l'ensemble des ménages résidant dans la Métropole.

Quant aux travaux menés dans le cadre de l'ORHH à partir des taux d'effort des ménages, ils aboutissent à une estimation des ménages « cible » de l'ordre de 6 % des ménages de la Métropole.

Toutefois, au-delà de ces nuances et malgré la cherté du foncier, on observe que depuis 2014 la MGP est indubitablement devenue une terre d'élection pour le LLI.

3. Une production soutenue de logements locatifs intermédiaires au sein de la MGP

3.1. 13 420 LLI agréés entre 2014 et 2019, en majorité des T2-T3 réalisés en Vefa

Les données sur le nombre de LLI agréés fournies par la Drihl (Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement) montrent l'appétence des opérateurs pour le territoire de la Métropole. Entre 2014 et 2019, 13 420 LLI ont été agréés, avec une montée en puissance constante : on est passé de 1 239 agréments en 2015 (première année complète) à 4 472 en 2019 (dernière année disponible), soit un quasi-quadruplement des agréments en seulement cinq années.

Rapportée à la production francilienne de LLI, la MGP représente 61 % des 21 983 agréments délivrés sur la période 2014-2019, soit exactement son poids dans le parc de résidences principales franciliennes¹⁵. Le « millésime » 2019 se distingue, avec près de sept logements sur dix agréés au sein de la MGP (4 472 sur 6 566).

Tableau 5 : Nombre d'agréments de LLI et de LLS délivrés en Île-de-France et dans la MGP

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL
Logement locatif intermédiaire							
MGP	144	1 239	2 221	2 647	2 697	4 472	13 420
Hors MGP	143	1 475	1 255	1 470	2 126	2 094	8 563
Île-de-France	287	2 714	3 476	4 117	4 823	6 566	21 983
Part de la MGP	50%	46%	64%	64%	56%	68%	61%

Source : Drihl, Sisal (extraction au 21 janvier 2020), traitements L'Institut Paris Region.

« Actuellement, nos programmes comportent 30 % de LLI et nous constatons une montée en puissance de ce produit depuis trois ans. »

Ségolène Benoist, Directrice opérationnelle, Sogeprom

« L'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties fait aussi réfléchir sur les volumes. »

Céline Janody, responsable du pôle « Mobilités résidentielles et programmation », EPT Est-Ensemble

Au-delà de ces données purement quantitatives, d'après les opérateurs qui ont participé aux deux tables rondes, la production de LLI présente deux grandes caractéristiques. D'une part, elle est centrée sur les petites typologies, avec une très forte part de T2 et de T3¹⁶, qui favorise donc les périodes d'occupation courtes. D'autre part, elle se réalise très majoritairement en Vefa, dans des proportions variant entre 80 et 95 % selon les opérateurs.

« Nous constatons un important renouvellement des locataires pour une raison très simple : ces logements de type T2 et T3 répondent difficilement aux demandes des familles. »

Odile Barry, Directrice du pôle solidarités, Ville de Rueil-Malmaison

« Les opérations avec de grands logements sont en outre moins rentables. »

Patrice Faurens, Directeur général, Vilogia Privilège

¹⁵ La MGP compte 3 147 300 résidences principales sur un total de 5 144 400 au niveau régional (source : Insee, RP2016).

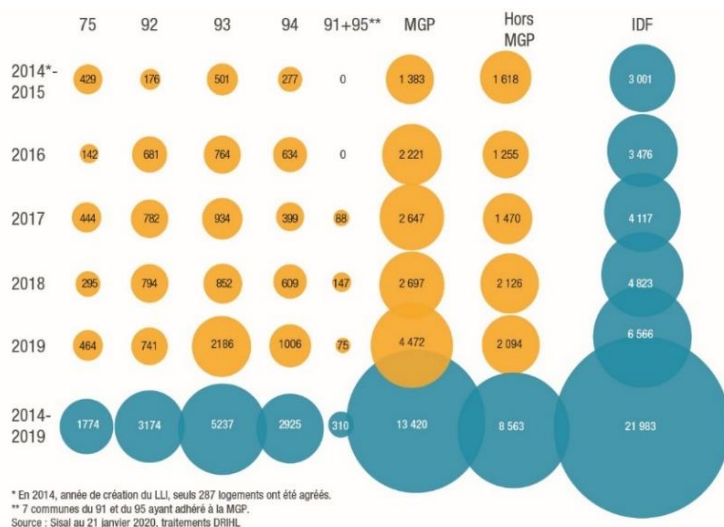
¹⁶ L'étude réalisée par l'Apur sur les logements intermédiaires de CDC Habitat en Île-de-France (Apur, Note 151, mai 2019), qui porte sur les 12 000 logements livrés depuis 2014, montre une proportion de 31 % de T2 et 43 % de T3.

3.2. La géographie de la production

À l'échelle des départements

L'analyse de la production au niveau départemental montre le poids important de la Seine-Saint-Denis, qui représente à elle seule près de 40 % des agréments 2014-2019 (5 237 sur 13 420), assez loin devant les Hauts-de-Seine et le Val-de-Marne (environ 3 000 agréments chacun) et Paris (1 774 agréments).

Graphique 6 : Nombre d'agréments de LLI délivrés selon le département



Source : Drihl, Sisal (extraction au 21 janvier 2020), traitements L'Institut Paris Region.

À l'échelle des territoires

L'examen des chiffres à un échelon géographique plus fin, celui de Paris et des établissements publics territoriaux (EPT), fait apparaître trois groupes de quatre territoires chacun :

- un premier comprend la ville de Paris, avec un croissant qui part à l'est [Est Ensemble (T8) et Grand Paris Grand Est (T9)] et se termine au sud-ouest [Grand Orly Seine Bièvre (T12)]. Ces quatre territoires affichent entre 1 700 et 1 800 agréments de LLI sur la période 2014-2019 et pèsent pour 52 % de l'ensemble. On note que le très fort volume enregistré en 2019 pour le T9 (1 101 agréments, soit le quart des 4 472 délivrés dans la MGP cette année-là).
- un second composé de deux territoires situés à l'ouest [Paris Ouest La Défense (T4) et Boucle Nord de Seine(T5)] et deux à l'est [Paris Terre d'Envol (T7) et Paris Est Marne et Bois (T10)], avec des volumes d'agréments compris entre 880 et 1 290 sur la période 2014-2019.
- et un dernier groupe, avec deux territoires au sud [Vallée Sud Grand Paris (T2) et Grand Paris Seine Ouest (T3)], un au nord [Plaine Commune (T6)] et un à l'est [Grand Paris Sud Est Avenir (T11)], qui comptent chacun pour moins de 5 % de l'ensemble des agréments 2014-2019 : cela représente entre 360 et 660 agréments sur la période, soit environ trois à cinq fois moins que pour le premier groupe. Si les volumes sont modestes, on observe cependant une montée en puissance dans trois territoires : le T2 (qui passe de 53 agréments en 2016 à 352 en 2019), le T6 (73 agréments en 2017, 206 en 2019) et le T11 (68 agréments en 2015, 224 en 2019).

« Le logement locatif intermédiaire s'inscrit dans une volonté de requalification et de densification de l'habitat autour des futures gares du Grand Paris. »

Isabelle Mousseux-Lam, Directrice de l'habitat, EPT Paris Terres d'Envol

« Il faut impérativement cibler les territoires attractifs, en sélectionnant des zones précises, plus aptes que d'autres à recevoir ce type de logements. »

Benjamin Berthon, Responsable du service Stratégie de l'habitat et du logement, EPT Plaine Commune

Tableau 6 : Nombre d'agrèments de LLI délivrés (2014-2019) à Paris et dans les EPT

Territoire	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL	% colonne
Grand Paris Grand Est (T9)	0	143	93	248	227	1 101	1 812	13,5%
Paris	0	429	142	444	295	464	1 774	13,2%
Est Ensemble (T8)	0	282	474	339	121	498	1 714	12,8%
Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	0	151	393	310	347	502	1 703	12,7%
Paris Ouest La Défense (T4)	110	47	292	336	281	222	1 288	9,6%
Paris Terres d'envol (T7)	0	16	197	274	332	381	1 200	8,9%
Paris Est Marne&Bois (T10)	0	58	134	79	326	333	930	6,9%
Boucle Nord de Seine (T5)	0	16	254	225	240	148	883	6,6%
Vallée Sud Grand Paris (T2)	0	3	53	80	176	352	664	4,9%
Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	0	68	107	98	83	224	580	4,3%
Plaine Commune (T6)	34	26	0	73	172	206	511	3,8%
Grand Paris Seine Ouest (T3)	0	0	82	141	97	41	361	2,7%
TOTAL MGP	144	1 239	2 221	2 647	2 697	4 472	13 420	100%

Source : Drihl, Sisal (extraction au 21 janvier 2020), traitements L'Institut Paris Region.

À l'échelle des communes

Les données communales montrent pour leur part que, depuis l'ordonnance de 2014, sur les 131 communes que compte la MGP, 96 ont été concernées par des agrèments de programmes de LLI sur leur territoire. Cette part plutôt élevée de communes « accueillantes » (73 %) masque en réalité une production relativement concentrée, puisque 12 d'entre elles rassemblent 50 % des agrèments (6 560 sur 13 420).

Parmi ces communes, on recense :

- Paris (1 774 agrèments), dont la moitié des arrondissements sont concernés, notamment le 13^{ème} (628), avec un croissant englobant le 18^{ème} (335), le 17^{ème} (234), le 12^{ème} (154) et le 19^{ème} (150) ;
- Rueil-Malmaison (785), Asnières-sur-Seine (546) et Bagneux (299) dans les Hauts-de-Seine ;
- Bobigny (509), Montreuil (480), Sevran (413), Gagny (412), Bagnole (389), Villemomble (347) et Rosny-sous-Bois (300) en Seine-Saint-Denis ;
- Champigny-sur-Marne (306) dans le Val-de-Marne¹⁷.

« Au-delà de 7 000 euros le mètre carré, le logement locatif intermédiaire devient difficile à produire. Sur la Métropole du Grand Paris, nous avons identifié 32 communes qui dépassent ce seuil. »

Laurent Palu, Directeur des investissements, In'Li

« Paris a introduit une servitude pour le logement intermédiaire, qui constitue le pendant d'une servitude de logement social existant dans notre PLU »

Naïma Hatia, Responsable de la prospective et de la stratégie du logement, Ville de Paris

« Les questions de l'emploi, du transport collectif et des services sont essentielles et doivent trouver des réponses avant d'introduire la mixité des produits-logements »

Geneviève Bernanos, Directrice de l'aménagement et du développement, Ville de Nanterre

« Des logements locatifs intermédiaires, situés non loin des stations de métro, ne seront pas au même prix que des logements locatifs intermédiaires situés dans une zone mal desservie par les transports en commun. »

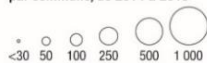
Kareen Bardinnet, Directrice de l'habitat, Ville de Bagneux

¹⁷ L'ensemble des données à la commune figure en annexe.

Carte 3 : Nombre d'agréments de LLI délivrés (2014-2019) selon la commune



Nombre de logements LLI agréés* par commune, de 2014 à 2019



*La construction neuve de LLI est soumise à un agrément préalable délivré par le préfet de département ou, depuis la loi du 6 août 2015, par un délégataire des aides à la pierre.

Les zones éligibles au dispositif fiscal du LLI



Projets de transports en commun à horizon 2030



Transports en commun existants



Source : Sisal au 21 janvier 2020, traitements DRHL
© L'INSTITUT PARIS REGION 2020

3.3. Les opérateurs du LLI et leur modèle économique

Qui sont les principaux acteurs du LLI ? D'après l'ordonnance de 2014, la production de logement locatif intermédiaire relève de l'activité de SEM gérant des logements sociaux, de filiales d'Action logement Immobilier, d'établissements publics administratifs, d'organismes détenus par des personnes redevables de l'impôt sur les sociétés ainsi que des bailleurs sociaux via une filiale dédiée ou par acquisition directe dans la limite de 10 % de leur patrimoine (cf. fiche d'identité).

En Île-de-France, parmi les principaux opérateurs, se distinguent CDC-Habitat (ex SNI), In'Li (filiale d'Action logement), ainsi que quelques bailleurs sociaux présents en propre comme Hauts-de-Seine Habitat OPH ou par l'intermédiaire d'une filiale spécifiquement dédiée : Livie pour Batigère, Foncière Procvivis pour Procvivis, Vilogia Privilège pour Vilogia...

« Lors du montage d'opération, le LLI peut être le produit qui permet d'équilibrer l'opération. »

Houda Kamoun, Directrice du développement, Hauts-de-Seine Habitat OPH

« Le LLI nous permet de sécuriser nos ventes. Nous vendons très bien les logements en accession, mais l'intérêt du LLI est de nous permettre de signer la transaction très en amont avec l'opérateur. »

Raphaël Dreux, Directeur délégué, Linkcity Île-de-France

Le modèle de CDC-Habitat

CDC-Habitat, filiale de la CDC, dispose pour le LLI d'un modèle qui s'appuie sur trois sources de financement complémentaires :

- **le fonds de logements intermédiaire (FLI) et son successeur le FLI 2.** Initiés en 2014 (pour le FLI), il s'agit de fonds d'investissement privés dotés au global de près de 2 milliards d'euros, représentant une capacité d'investissement de 3,5 milliards d'euros (effet de levier compris) permettant de financer 20 000 logements. Outre CDC-Habitat, ces fonds rassemblent près de 20 investisseurs institutionnels des secteurs de la banque et de l'assurance-vie, parmi lesquels AG2R, Allianz, Aviva France, BNP Paribas Cardif, CNP Assurances, Generali, Maif, Natixis, Predica...
- **la société du logement intermédiaire (SLI)**, instituée par le décret du 24 septembre 2015, et abondée par l'Etat à hauteur d'un milliard d'euros. Sa capacité d'investissement s'élève à 2,3 milliards d'euros, et elle a pour objectif la production de 13 000 logements intermédiaires sur cinq années.
- **à ces deux fonds s'ajoute la recapitalisation par la CDC de sa filiale CDC-Habitat** à hauteur de 900 millions d'euros, complétée par un prêt de 500 millions de la Banque Européenne d'Investissement (BEI). Doté d'une capacité d'investissement de 2,2 milliards d'euros, ce programme d'investissement réalisé directement par CDC-Habitat a pour objectif le financement de 12 000 logements.

Au final, CDC-Habitat prévoit donc un objectif de 45 000 logements locatifs intermédiaires financés, dont 40 % en Île-de-France (soit environ 18 000 logements).

« Les grands programmes avec beaucoup de logements ne nous intéressent pas particulièrement car ils posent trop de problèmes pour la revente. »

Alexandra Rossi, Directrice de l'ingénierie territoriale et des partenariats, Grand Paris Habitat

Le modèle d'In'Li

In'Li est la filiale « logement intermédiaire » d'Action logement. Créée en 2017, elle est issue de la fusion de six sociétés : Ogif, RRP, Socalog, ACL-PME, Entreprise Habitat Immobilier et SICI. Son patrimoine francilien se compose d'environ 42 000 logements, majoritairement des logements de type PLS et PLI destinés aux classes moyennes.

L'objectif affiché par In'Li est de produire 80 000 logements locatifs intermédiaires dans les zones Abis et A de l'Île-de-France (pour un objectif national de 100 000 logements), faisant de la MGP un territoire privilégié d'implantation. Ces 80 000 logements seront réalisés à 80 % en Vefa et à 20 % en maîtrise d'ouvrage directe.

Pour financer cet investissement évalué à environ 18 milliards d'euros en Île-de-France, le modèle économique d'In'Li repose pour 50 % sur des fonds propres (provenant de la vente progressive de 30 000 logements sur les 42 000 de son patrimoine) et pour 50 % sur des emprunts auprès des banques. Pour diversifier les sources de financement, In'Li a souscrit en 2020 un prêt de 250 millions d'euros auprès de la BEI, et va participer à la création de foncières de développement, dont l'objectif est de faire financer par des investisseurs institutionnels une partie de la production.

« Le LLI est pour nous un vecteur d'expérimentation pour de nouveaux produits immobiliers : le démembrement de logements de plus haut standing, la location-accession. »

Laurent Palu, Directeur des investissements, In'Li

Le modèle de Vilogia Privilège¹⁸

Créée en 2017, Vilogia Privilège est la filiale dédiée au logement intermédiaire de l'ESH Vilogia SA, et qui permet à cette dernière d'élargir sa palette d'intervention sur l'ensemble de la chaîne du logement.

Dotée lors de sa création d'un capital de 200 logements (en provenance de sa maison mère), Vilogia Privilège assure tout d'abord une activité de gestion de son propre patrimoine mais également du reste du parc de logements intermédiaires de Vilogia SA (environ 1 500 logements) via un mandat de gestion.

Pour financer son développement (environ 400 logements par an, quasi-exclusivement en Vefa), Vilogia Privilège a adopté un modèle analogue à celui de la CDC avec le FLI. Elle a signé un contrat de partenariat avec AEW-Europe, qui a créé un fond (Résidys, avec La Poste comme actionnaire majoritaire) doté de 165 millions d'euros pour le logement intermédiaire. Le modèle prévoit la revente des logements au bout de 15 ans afin de reconstituer les fonds propres pour financer les futurs investissements.

« Vilogia a créé la filiale Vilogia Privilège afin de professionnaliser sa gestion du logement intermédiaire qui présente des spécificités importantes, notamment en termes de commercialisation. »

Patrice Faurens, Directeur général, Vilogia Privilège

Le modèle de Livie

La société Livie, constituée en 2018, est la filiale LLI du réseau Batigère. Le but poursuivi par la création de cette filiale est d'apparaître comme un « ensemblier », qui propose à la fois des logements locatifs sociaux et très sociaux, en accession sociale ainsi que des logements locatifs intermédiaires.

Le capital de Livie a été porté par cinq ESH (trois du groupe Batigère, Patrimoine SA Languedocienne et Atlantique Habitations) sous forme dans un premier temps de fonds propres et de transfert de patrimoine. Le développement, entre 300 et 500 logements par an, est centré sur les zones tendues des territoires de ses ESH membres (Île-de-France, Rhône-Alpes, les métropoles du Grand-Est, Nantes Métropole et façade atlantique, Pays basque, Montpellier, Toulouse, Paca...), et est réalisé exclusivement en Vefa via des appels à projet respectant une grille précise : taille des programmes, typologies, prix d'acquisition...

¹⁸ La description du modèle de Vilogia Privilège provient des propos de Mr Patrice Faurens, directeur général de la structure, lors de son intervention au second atelier organisé le 28 février 2020.

Pour reconstituer ses fonds propres, Livie prévoit de garder ses LLI pendant 10 ans en location, puis d'en vendre la moitié entre la 11^{ème} et la 16^{ème} année et l'autre moitié entre la 16^{ème} et la 20^{ème} année, ouvrant la possibilité d'un parcours résidentiel (ce qui est actuellement plus exceptionnel dans le parc social traditionnel, où les ventes restent marginales).

« Pour apparaître comme un ensemblier couvrant vraiment tous les domaines, nous devons nous lancer dans le logement intermédiaire. »

Michel Seyers, Directeur général, Livie

La Foncière Logement

Au sens juridique, la Foncière Logement ne réalise pas de logement intermédiaire, mais son action s'insère dans une logique comparable de diversification de l'offre de logements, notamment dans les quartiers de la politique de la ville (QPV).

Créée en 2002, la Foncière Logement est une association à but non lucratif financée par Action logement via la Peec (participation des entreprises à l'effort de construction). Intervenant comme un investisseur (elle n'est ni promoteur, ni constructeur), elle a pour objectif de constituer un patrimoine immobilier qui sera transféré progressivement aux régimes de retraite Agirc et Arrco (un transfert qui a commencé en 2017).

Pour constituer ce patrimoine, deux axes d'intervention ont été privilégiés : le développement de l'offre locative sociale dans les communes qui comptent moins de 25 % de logements sociaux (communes « SRU ») ; et la réalisation, afin de favoriser la mixité, de logements locatifs libres dans les quartiers concernés par des opérations de rénovation urbaine (quartiers en politique de la ville).

C'est sur ce dernier point que son action rejoint et complète celle des opérateurs du LLI en intervenant, grâce à l'expérience acquise depuis sa création, dans des opérations complexes ou des secteurs non encore investis par les acteurs du LLI.

En bref

Les chiffres du LLI montrent que 13 400 logements ont été agréés sur la période 2014-2019, mettant en évidence que ce produit a trouvé sa place dans le paysage métropolitain. Zone immobilière tendue, la MGP fait en effet partie des territoires ciblés par les opérateurs, tels CDC-Habitat et In'Li qui se sont fixés des objectifs importants (près de 100 000 logements à eux deux), sans oublier des bailleurs sociaux qui interviennent en propre ou via des filiales dédiées, avec des objectifs plus modestes, mais qui se sont outillés en conséquence (équipes dédiées, plateforme de commercialisation...).

L'accélération observée en 2019, avec 4 500 agréments délivrés à l'échelle de la métropole, laisse entendre que l'on est entré dans un « acte 2 » du logement intermédiaire qui se traduit par un rapprochement entre les collectivités territoriales, plus vigilantes sur le sujet, et les opérateurs du LLI, par exemple par l'intermédiaire de conventions.

Toutefois, les impacts économiques de la crise liée au Covid 19 sur le secteur du bâtiment vont sans doute également affecter à court et moyen terme les volumes d'agréments du LLI (chantiers arrêtés ou retardés) et ses modalités de production (probable mobilisation des opérateurs du LLI pour des programmes achats en Vefa afin de soutenir les entreprises du secteur).

4. Pour un développement réfléchi du logement locatif intermédiaire dans la Métropole du Grand Paris

Le développement du LLI, encore trop récent pour avoir le recul nécessaire sur son rôle dans le fonctionnement du marché immobilier métropolitain, pose d'ores et déjà des questions récurrentes. Les deux ateliers organisés en octobre 2019 et en février 2020 à l'initiative de la MGP ont montré que les collectivités s'interrogent parfois sur la pertinence de la localisation de certains programmes (implantation stratégique ou opportuniste), sur les impacts en matière de fiscalité locale liés à l'exonération de TFPB, sur la typologie des logements (manque de grandes surfaces), sur le processus de délivrance des agréments (découverte après-coup de l'existence d'un programme sur leur territoire) ou encore sur le devenir de ces programmes (la vente faisant partie intégrante des différents modèles économiques). D'où l'enjeu d'un suivi attentif et d'un accompagnement réfléchi de cette production.

4.1. Faire œuvre de pédagogie sur le LLI

Rappel

Issu d'une ordonnance de 2014, le logement locatif intermédiaire est de création récente et certaines de ses spécificités, comme la revente possible à partir de la onzième année, ne sont pas toujours clairement identifiées. Il reste ainsi un produit relativement mal connu, parfois même auprès des collectivités qui voient pourtant les programmes de LLI se multiplier sur leur territoire.

Préconisations

Ce constat appelle un exercice d'explicitation sur le produit LLI, son modèle économique et son positionnement parmi les autres catégories de logements intermédiaires.

L'élaboration des documents de programmation des politiques locales de l'habitat peut être l'occasion de ce travail d'information et de clarification sur le LLI et constitue un cadre privilégié pour faire œuvre de pédagogie sur le logement locatif intermédiaire, en tant que nouveau produit dans la gamme des logements intermédiaires.

« Il est essentiel de prendre en compte la dimension pédagogique afin de faire connaître le logement intermédiaire auprès des promoteurs ou des collectivités. »

Patrice Faurens, Directeur général, Vilogia Privilège

« Concrètement, nous allons entreprendre un travail d'animation et de pédagogie au plus près des services. En objectivant la situation, nous allons expliquer pour quelle raison il est important de développer le logement intermédiaire et de ne pas le considérer comme l'ennemi du logement social, et appréhender le développement de l'offre dans toutes ses composantes en réponse aux besoins d'un territoire. »

Frédéric Esnault, Drihl, chef de service du développement et de l'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement

4.2. Améliorer la connaissance et le suivi de la production de LLI, de l'amont à l'aval

Compte tenu des aides publiques accordées au LLI (TVA à taux réduit, exonération de TFPB), un suivi attentif de ce produit et de ses modalités de déploiement apparaîtrait pleinement justifié.

Les politiques de l'habitat mises en œuvre localement et les documents de programmation, tels les programmes locaux l'habitat qui leur sont associés, constituent le cadre privilégié de ce suivi. Des structures partenariales telles que l'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH), qui a déjà investi la thématique du LLI, pourraient également être le lieu de ce partage de connaissance.

« L'Etat a identifié plusieurs enjeux de suivi : sur l'observation, la programmation, la localisation et l'occupation. »

Benoît Chantoiseau, Drihl, Adjoint à la cheffe de bureau des politiques locales de l'habitat

Rappel

Les ateliers animés par L'Institut Paris Region à l'initiative et sous l'égide de la MGP ont mis en évidence une connaissance parfois très tardive par les collectivités de la production de LLI sur leur territoire, avec également des interrogations sur les niveaux de loyers et de charges pratiqués et un besoin d'informations sur l'occupation de ces programmes immobiliers.

Préconisations

Pour améliorer la connaissance des LLI produits au sein de la métropole, diverses préconisations peuvent être formulées.

Les conventions entre collectivités et opérateurs du LLI

Il y a tout d'abord un enjeu manifeste à resserrer les partenariats entre les collectivités et les opérateurs de LLI, par exemple via la signature de conventions et de protocoles. L'élaboration de ces documents représente en effet un moment stratégique d'information, comme de négociation : sur les volumes de production, les niveaux de loyer, la localisation préférentielle des programmes de LLI, la typologie des logements, leur revente à terme, etc.

Les acteurs les plus importants du LLI sont désormais engagés dans ce type de démarches en lien avec les EPT de la métropole dans lesquels ils souhaitent s'implanter. Ces initiatives gagneraient à être étendues et poursuivies. Pour ces protocoles et conventions, l'échelle des établissements publics territoriaux est assurément la plus adaptée pour garantir une vision d'ensemble et coordonnée ; encore faut-il que les communes membres partagent et se retrouvent dans les objectifs de production affichés, dans la mesure où les programmes de LLI sont destinés à « atterrir » sur leur territoire. D'autant que l'exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie associée au LLI, et sa faible compensation par l'État, peut engendrer une frilosité des collectivités face aux projets de logements intermédiaires.

La phase d'élaboration des programmes locaux de l'habitat pourrait être l'occasion de nouer des partenariats renforcés entre collectivités et opérateurs sur la thématique du développement du LLI, en intégrant bien sûr aussi les services de l'Etat, qui accordent les agréments.

« C'est un tout nouveau partenariat qui est à construire et à mettre en place. »

Odile Barry, Directrice du pôle solidarités, Ville de Rueil-Malmaison

« Nous devons mieux travailler avec l'Etat et les opérateurs immobiliers. »

Benjamin Berthon, Responsable du service Stratégie de l'habitat et du logement, EPT Plaine Commune

« Nous estimons nécessaire de renforcer le dialogue et le partenariat avec les collectivités locales »

Alexandra Rossi, Directrice de l'ingénierie territoriale et des partenariats, Grand Paris Habitat

« En attendant un véritable document programmatique incluant du LLI, l'Etat souhaite s'appuyer sur des contractualisations avec les opérateurs et les collectivités. »

Frédéric Esnault, Drihl, chef de service du développement et de l'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement

Les agréments

Les logements locatifs intermédiaires tels qu'ils ont été institués par l'ordonnance de 2014 font l'objet d'un agrément des services de l'Etat. Or le processus des agréments et les modalités selon lesquelles il s'applique localement ne garantissent pas nécessairement, pour les collectivités, une connaissance systématique et précoce de la programmation de LLI sur leur territoire. Tel est l'un des enseignements des ateliers ayant réuni collectivités, acteurs du LLI, services de l'Etat. Et de l'avis général, cet état de fait n'est guère satisfaisant.

Des processus revisités et améliorés sont attendus en ce domaine. Il reste toutefois à voir si les réflexions engagées et les réformes envisagées par le Préfet de la région Île-de-France à l'initiative du gouvernement sur la question des agréments, permettront de répondre aux attentes des territoires. On pense notamment au passage d'un agrément à l'opération à un agrément à l'opérateur (pour les opérations de LLI) qui vise une plus grande efficacité et fluidité dans le processus de délivrance.

« Il ne peut plus être admis qu'une collectivité découvre une opération LLI une fois celle-ci lancée ou achevée. »

Frédéric Esnault, Drihl, chef de service du développement et de l'amélioration de l'offre de logement et d'hébergement

« Le LLI se développe beaucoup dans le diffus et en Vefa, des opérations sur lesquelles nous avons du mal à être informés en amont. »

Axel Lecomte, Directeur de l'habitat, EPT Plaine Commune

« Nous portons un regard prudent car nous avons été plutôt dans une posture de constat que d'anticipation. »

Laure Acker, Directrice Habitat-Logement, Ville de Bagnolet

« Depuis 2017, la ville de Paris est délégataire de la délivrance de l'agrément du LLI, ce qui lui permet de posséder une vision d'ensemble de ce domaine. »

Naima Hatia, Responsable de la prospective et de la stratégie du logement, Ville de Paris

Les niveaux de loyers et de charges

Le parc locatif intermédiaire a pour objet de proposer des niveaux de loyers situés entre les loyers du parc HLM et ceux du secteur locatif privé. Le suivi de la production de LLI permettrait de savoir s'il joue de manière effective ce rôle de maillon manquant dans la chaîne du logement.

Sur cette question, les attentes comme les retours, diffèrent. Certaines collectivités se déclarent étonnées des niveaux de quittance (loyers + charges) finalement atteints, en comparaison de ce qui était initialement annoncé ; tandis que d'autres estiment que les loyers proposés ne sont pas assez différenciés (c'est-à-dire pas assez élevés) de ceux du logement social PLS pour attirer de nouvelles catégories de population dans les quartiers en mutation.

Quoiqu'il en soit, la problématique des loyers et des charges figure de toute évidence parmi les thèmes à expliciter lors des discussions entre collectivités et acteurs du LLI. Il s'agit aussi d'un volet à suivre pour apprécier le rôle effectivement joué par le LLI dans la diversification de la gamme de logements proposés aux habitants de la MGP.

« En additionnant les charges diverses et les parkings, on arrive à un niveau de quittance globale qui dépasse 15 €/m² dans certaines zones. Face à cette situation, nous n'avons pas d'autre choix que de ne pas relâcher notre vigilance. »

Jean-Christophe Bain, Directeur de l'habitat, Ville d'Aulnay-sous-Bois

La commercialisation

Les acteurs de terrain se rejoignent le plus souvent pour décrire une commercialisation aisée et rapide des programmes de LLI, loin des difficultés régulièrement constatées pour les logements PLS qui se heurtent à la composition des fichiers de demandeurs de logements sociaux qui ne comptent que peu d'inscrits relevant des niveaux de revenus attachés au PLS.

Pour autant, ce constat global se vérifie-t-il partout et qu'en sera-t-il au gré de l'essor de la production de LLI ? La commercialisation de ces programmes s'opère selon des canaux variés, qu'elle soit gérée en propre, externalisée auprès d'agences immobilières ou organisée via une plateforme numérique, etc.

Une analyse suivie des modes et rythmes de commercialisation apporterait assurément des éclairages précieux sur l'opportunité globale du LLI comme sur la plus ou moins grande pertinence de ses territoires d'implantation.

« *Nous touchons ceux qui recherchent des logements locatifs intermédiaires grâce à d'autres réseaux de commercialisation que celui du logement social.* »

Jean-Christophe Bain, Directeur de l'habitat, Ville d'Aulnay-sous-Bois

« *En matière de commercialisation, nous n'avons pas d'inquiétude à avoir au regard de la demande.* »

Houda Kamoun, Directrice du développement, Hauts-de-Seine Habitat OPH

L'occupation des programmes de LLI

Le LLI est conçu pour répondre aux besoins en logement des classes moyennes dans les zones immobilières tendues, et destiné en priorité à des ménages de petite taille (personnes seules, en couple, famille avec un enfant, salariés en situation de premier emploi, nouveaux arrivants dans la métropole). Mais qu'en est-il dans les faits ? Le LLI touche-t-il effectivement sa cible ? Les locataires sont-ils des habitants de la commune (jeunes quittant le foyer parental, etc.) ou des nouveaux arrivants dans la commune, voire dans la métropole ?

Le logement social fait tous les deux ans l'objet d'une enquête dite « Occupation du parc social » (OPS) renseignée par les bailleurs sociaux. Ce type d'enquête n'existe pas pour le LLI. Toutefois, certains opérateurs, à l'image de CDC Habitat, ont mené des études sur l'occupation de leur parc de LLI. De même, les plateformes de commercialisation mises en œuvre par certains opérateurs (comme In'Li) permettent de livrer des informations sur le profil des occupants.

Ce type d'investigation sur l'occupation du parc LLI mériterait d'être mené régulièrement pour assurer un retour sur le fonctionnement et la vocation effective de ces logements bénéficiant d'aides publiques conséquentes.

La montée en puissance de ce produit sur le territoire métropolitain et sa production très conséquente dans certaines communes plaident également en ce sens, d'autant que l'occupation de ce parc est un réel enjeu dans des contextes locaux qui varient fortement. En effet, si certaines communes expriment en premier lieu et avant tout leur souhait de répondre aux besoins de la population en place, d'autres se positionnent davantage dans une logique d'ouverture et de diversification de leur population.

« *Parmi les occupants, on note 10 % de ménages qui viennent du parc social.* »

Alexandra Rossi, Directrice de l'ingénierie territoriale et des partenariats, Grand Paris Habitat

L'étude de l'Apur sur les logements intermédiaires de CDC Habitat en Île-de-France

En 2019, l'Apur a analysé l'occupation de près de 1 500 LLI livrés par CDC Habitat en Île-de-France. Parmi ces logements, 385 sont situés dans la MGP et 1 074 en dehors.

Les premiers éléments montrent que 60 % des logements intermédiaires loués dans la MGP le sont à moins de 16 €/m², soit 15 % moins chers que le loyer moyen à la relocation constaté par l'Olap dans l'agglomération parisienne.

Du point de vue de l'occupation, 72 % des ménages qui louent un LLI dans la Métropole habitaient déjà auparavant dans la MGP. Les logements localisés dans la Métropole se distinguent aussi par la forte proportion de jeunes ménages de moins de 30 ans (20 % contre 3 % pour l'ensemble des ménages de la MGP) et de couples avec un enfant (17 % contre 10 % au niveau de la MGP), les personnes seules représentant à l'opposé 24 % des occupants (contre 41 % dans la Métropole).

L'analyse des ressources met en lumière que 69 % des ménages (qui louent dans la MGP) se situent dans les déciles 6, 7 et 8 de la distribution des revenus disponibles par UC, niveau qui situe ces ménages dans la frange haute de la classe moyenne.

4.3. Le LLI, une nouvelle offre de logements à articuler avec les autres produits intermédiaires

Rappel

Le LLI n'épuise pas le champ du logement intermédiaire qui compte une gamme diversifiée de produits, en location comme en accession. Le législateur a d'ailleurs demandé à ce que les programmes locaux de l'habitat (PLH) considèrent l'offre intermédiaire dans sa globalité, les objectifs de production à afficher ne devant pas couvrir uniquement le LLI.

Si le LLI propose une offre locative de petits logements particulièrement adaptés à des jeunes en phase de décohabitation, à des couples avec un enfant ou à des salariés en mobilité, l'accession sociale à la propriété correspond à une solution de logement plus durable pour des candidats à l'accession qui vont probablement s'ancrer davantage dans le territoire communal ; une partie des accédants à la propriété de ces programmes sont d'ailleurs issus des fichiers de demandeurs de la commune ou des locataires HLM les plus solvables. Un dispositif de location-accession tel que le PSLA (prêt social de location-accession) propose des formes d'accession progressive à la propriété et des possibilités de réversibilité et de retour au statut locatif qui constituent autant de garanties intéressantes. Quant aux « chartes promoteurs », qui encadrent les prix de sortie des nouveaux programmes, elles s'accompagnent souvent de cahiers des charges sur la conception des bâtiments et la typologie des logements qui assurent aux collectivités une maîtrise renforcée sur l'aménagement de leur territoire.

« Les opérations en accession se commercialisent très bien. Ainsi, l'intérêt du LLI ne se justifie pas par un ralentissement de l'accession. »

Raphaël Dreux, Directeur délégué, Linkcity Île-de-France

Préconisations

Les différents produits de logements intermédiaires ont donc chacun des spécificités bien marquées et ne visent pas les mêmes ménages. Il est donc important de toujours resituer le LLI parmi les autres offres possibles. Selon les contextes locaux et les stratégies locales, tel produit apparaîtra en effet plus adapté et plus pertinent que tel autre.

Il convient malgré tout d'évaluer et d'anticiper la possible concurrence entre ces différents produits lorsqu'ils s'implantent simultanément sur un secteur donné, ainsi que d'ajuster leur localisation, à l'image des collectivités qui préfèrent promouvoir le logement intermédiaire de type PLS dans les secteurs les plus valorisés où le maintien sur le long terme d'un parc abordable prend tout son sens.

Les dispositifs de dissociation de la propriété du foncier et du bâti forment également une voie de développement possible du logement intermédiaire qui fera probablement l'objet d'expérimentations prochaines.

« Nos produits en accession répondent déjà aux besoins des classes moyennes. Nous préférons accompagner les locataires du parc social en mesure de le faire sur l'accession sécurisée. »

Laure Acker, Directrice Habitat-Logement, Ville de Bagnolet

« Les ménages dont les ressources se situent dans les plafonds du LLI peuvent aussi être intéressés par l'accession à la propriété. »

Axel Lecomte, Directeur de l'Habitat, EPT Plaine Commune

« Il convient donc de remplir les obligations de la loi SRU avant d'envisager plus avant le développement du logement intermédiaire. »

Geneviève Bernanos, Directrice de l'aménagement et du développement, Ville de Nanterre

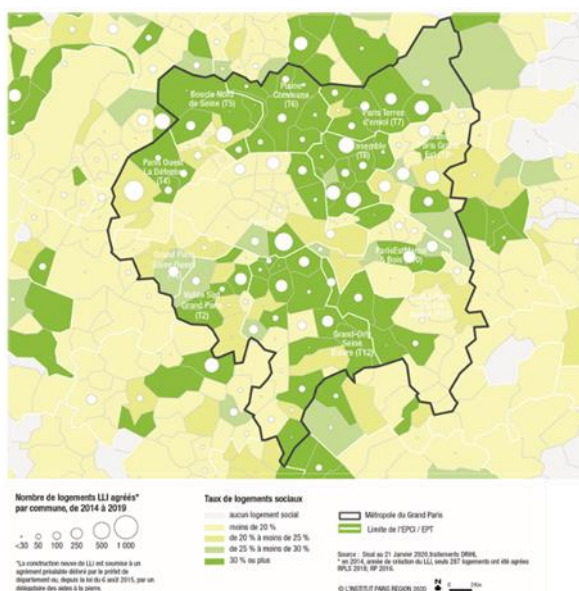
4.4. Appréciation des territoires pertinents

L'implantation de programmes LLI apparaît pleinement cohérente dans les communes déjà fortement dotées en logement social, où une diversification est recherchée, ainsi que dans les communes disposant d'un parc locatif privé peu développé où les parcours résidentiels s'avèrent difficiles à dérouler.

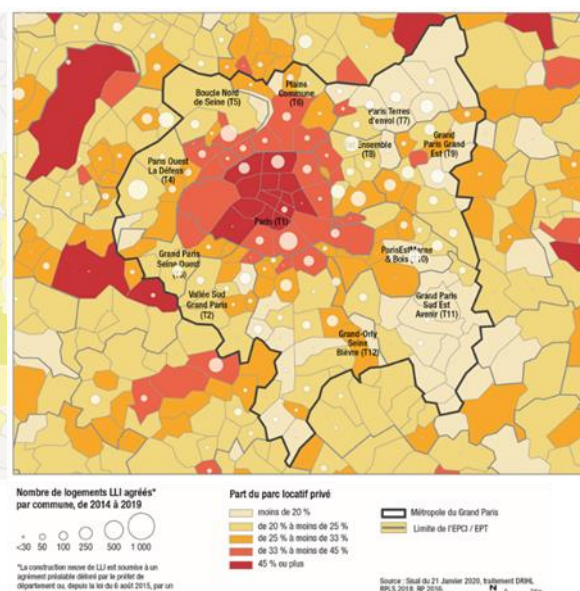
On dénombre ainsi une petite cinquantaine de communes où le taux de logement social s'élève entre 35 % et 70 % (pour une moyenne de 26,2 % au sein de la MGP), faisant de ces dernières des territoires socialement très spécialisés où l'implantation de logements intermédiaires permettrait d'attirer de nouvelles catégories de ménages et de proposer, pour les sortants du parc HLM, une offre neuve financièrement accessible.

De même, on compte une quarantaine de communes dont le parc locatif privé, essentiel au fonctionnement du marché immobilier, représente moins de 20 % des logements (alors qu'il s'élève en moyenne à un logement sur trois dans la MGP) : autant de territoires qui donnent également du sens au développement d'un parc locatif privé neuf qui répond aux normes actuelles de confort.

Carte 4 : taux de logement social dans les communes de la MGP



Carte 5 : part du parc locatif privé dans les communes de la MGP



Bien sûr, d'autres critères interviennent pour conforter ou infirmer la pertinence de la production de LLI sur un territoire donné. Il s'agit notamment de l'ampleur de l'écart entre les loyers du parc social et privé (écart dans lequel le LLI vient s'insérer), de l'accessibilité à l'emploi/aux zones d'emploi, particulièrement importante pour le profil des ménages - jeunes salariés, ... - auquel s'adresse le LLI : sur ces critères de localisation, des réflexions ont été menées dans le cadre de L'Observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (cf. encadré ci-dessous).

La qualité de la desserte en transports en commun s'affirme donc comme un facteur important, qui s'applique toutefois à une part importante de la production de logements et ne semble d'ailleurs pas systématiquement observée dans la production de LLI.

La très forte et rapide valorisation de certains marchés immobiliers, par exemple dans les communes limitrophes de la capitale, peut aussi jouer en faveur de l'implantation de logements dont la vocation intermédiaire est plus durable que celle du LLI.

Géographie préférentielle du LLI d'après le groupe de travail de l'ORHH

Pour identifier les territoires où le développement du LLI est le plus opportun, quatre critères ont été retenus par le groupe de travail de l'ORHH dédié à cette thématique :

- L'accessibilité aux emplois, c'est-à-dire le nombre d'emplois accessibles en moins de 45 minutes en transports en commun.
- Les écarts de loyer entre le parc social PLS et le parc locatif libre selon le type des logements (T1, T2 et T3).
- Les enjeux/opportunités de diversification de l'offre de logements, dans les communes fortement dotées en parc social, mais également dans celles dont le marché immobilier est valorisé (hors communes carencées au titre de la loi SRU).
- La concurrence avec l'accession à la propriété, en regardant la part des ménages « cœur de cible » du LLI qui est en mesure d'accéder à la propriété dans sa commune de résidence ; cette analyse étant menée pour les trois profils de ménages visés (personnes seules, couples sans enfant et couples avec un enfant).

À partir de ces quatre critères, trois cartes de synthèse ont été produites pour les typologies cibles du LLI, à savoir les T1, les T2 et les T3 : celles-ci montrent que l'ensemble du territoire de la MGP est pertinent (avec cependant une étude au cas par cas pour les communes carencées).

Tableau récapitulatif des critères retenus pour l'implantation du LLI

Accessibilité aux emplois : nombre d'emplois accessibles en moins de 45 minutes en TC			Ecart de loyers entre PLS et parc libre			Enjeu de diversification de l'offre		Concurrence avec l'accession à la propriété		
mesurée	importante	très importante	mesurée	importante	très importante	communes avec fort taux de LLS	communes très valorisées	mesurée	importante	très importante
entre 20 000 et 150 000	entre 150 000 et 1 million	> 1 million	< 3 €/m ²	entre 3 et 5 €/m ²	> 5 €/m ²	X	X	50 à 100% des ménages en mesure d'acheter dans la commune	entre 1 et 50% des ménages en mesure d'acheter dans la commune	aucun ménage en mesure d'acheter dans la commune

Source : ORHH, Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France, octobre 2019.

4.5. Une typologie de logements à diversifier, avec une fraction de grands logements

Rappel

La production de LLI est centrée sur les petits logements de type T2 et T3. Cela tient au modèle économique qui sous-tend ce produit, comme à la difficulté pour les ménages d'assumer les niveaux de loyers conséquents associés aux grandes surfaces.

Rappelons que le LLI partage cette problématique avec le parc locatif privé (lui aussi majoritairement composé de petites surfaces) et avec les logements sociaux de type PLS, pour lesquels les grandes surfaces peinent à trouver preneurs même en zone très valorisée.

Pour autant, la question de la production de logements LLI de plus grande taille, notamment de type T4 pour les familles avec deux/trois enfants, reste clairement posée. En effet, le logement des familles et, plus globalement, la question de leur maintien dans la zone centrale, reste un enjeu fort pour la Métropole du Grand Paris.

Le parc des investisseurs institutionnels jouait traditionnellement ce rôle d'accueil auprès des familles candidates à la location, en proposant des grandes typologies, une localisation centrale et des baux de 6 ans (mettant les locataires à l'abri d'une reprise rapide par le propriétaire), le tout à des niveaux de loyers au mètre carré abordables. Or ce parc a désormais quasiment disparu suite aux politiques d'arbitrage initiées dès les années 1980 pour se tourner vers des investissements plus immédiatement rentables (comme l'immobilier de bureaux ou de commerces, ou les actifs boursiers). D'où pour les familles locataires des difficultés accentuées, avec des situations fréquentes de sur-occupation, des taux d'effort élevés, des attentes longues sur la liste des demandeurs de logement social... ou l'option de quitter la zone centrale afin d'acquiescer.

« Je rappelle quand même que nous voulions à l'origine reconstituer le parc détenu par les anciens investisseurs institutionnels. Il serait intéressant de fournir plus d'offres de logements de type T4 voire T5. »

Jean-Christophe Bain, Directeur de l'habitat, Ville d'Aulnay-sous-Bois

« Nous tenons à ce que le parc de LLI ne se borne pas à des appartements de type T1 et T2, nous imposons aussi 20 % de T4 dans les programmes. »

Laurence Solignac, Chargée de mission opérations immobilières, Ville de Nanterre

Préconisations

Ces éléments plaident pour une production de logements de type T4, de manière certes limitée (et plus ponctuellement de T5), dans les programmes de LLI.

Prévus dès la programmation initiale, ces grands logements pourraient aussi être liés à la conception de logements adaptables, qui faciliteraient, selon les cas, des fusions ou des scissions (deux T2 transformés en T4, et inversement).

Ces logements permettraient d'apporter dans la vie des immeubles une certaine stabilité d'occupation et un ancrage territorial au sein de la collectivité, là où la primauté de petits logements est souvent synonyme de turn-over important des locataires.

Si une production renforcée de grands logements de type LLI est donc à préconiser et à soutenir, ce rôle d'accueil des familles incombe aussi (voire sans doute plus) aux autres produits intermédiaires tels que : les logements en accession sociale qui répondent au souhait de devenir propriétaire de nombreux ménages et qui prévoient des garanties en cas d'accident de la vie ; l'offre de la promotion privée issue des chartes promoteurs qui, dans les zones très valorisées, devient parfois plus accessible que le parc locatif privé ou l'accession dans l'ancien ; mais aussi les logements sociaux PLS, à la condition faire évoluer leur processus de commercialisation, afin de toucher les ménages éligibles mais qui ne sont pas pour autant inscrits comme demandeurs de logement social ; etc.

« Au plan expérimental, nous sommes d'accord pour produire des logements de type T5. Malheureusement, ces logements peuvent difficilement s'inscrire dans le logement locatif intermédiaire. En effet, par nature, ils sont plutôt destinés à l'accession à la propriété privée. Nous pensons donc que, si nous lançons des logements de type T5, ce sera plutôt pour y favoriser de la colocation. Il faudra aussi réfléchir sur la modularité de ces logements, afin de pouvoir en faire d'abord des appartements de type T2 et T3, puis les décloisonner pour les convertir en appartements de type T5, éventuellement dans une perspective de revente. »

Alexandra Rossi, Directrice de l'ingénierie territoriale et des partenariats, Grand Paris Habitat

4.6. Préparer la sortie du dispositif et prévenir la formation de copropriétés en difficulté

Rappel

La vente des logements, possible dès la 11^{ème} année dans la limite de 50 % des logements d'un programme, s'inscrit au cœur du modèle économique du LLI. Cette perspective de vente à moyen terme n'est pas toujours connue des acteurs locaux, ni clairement explicitée par les opérateurs du LLI. Or les impacts pour les territoires d'implantation ne sont pas anodins.

Face à des programmes composés de petits logements au turn-over important, certains redoutent la possible émergence de copropriétés en difficulté. De nombreuses communes et EPT sont en effet d'ores et déjà confrontés au dysfonctionnement de copropriétés dont le traitement s'avère particulièrement complexe, d'où leur vigilance, voire leur méfiance vis-à-vis des logements LLI destinés à la revente.

D'autres collectivités restent toutefois plus optimistes sur l'avenir de ces programmes. À ce titre, d'aucuns font le pari d'un LLI qui fonctionnerait comme un dispositif différé d'accession à la propriété, à même d'accompagner la valorisation et la diversification des quartiers en cours de mutation.

D'autres enfin s'attachent à pérenniser la vocation intermédiaire de ces logements, par exemple en privilégiant la production par des organismes relevant de l'économie mixte locale qui pourront ensuite les gérer dans la durée.

Préconisations

Il apparaît ainsi important de sensibiliser les collectivités au fait que la vocation intermédiaire du LLI est temporaire et que la phase de revente est à anticiper et suivre de près ; cette information trouvant toute sa place dans les documents de programmation des politiques locales de l'habitat.

Cette vigilance sur le devenir des logements locatifs intermédiaires devra être renforcée dans les territoires comportant déjà de copropriétés fragiles et dégradées.

En ce sens, le calendrier et les modalités de revente envisagées gagnent à être clairement explicités dès l'amont, quitte à être discutés et renégociés. Les retours d'expérience montrent ainsi que certaines collectivités demandent et obtiennent un différé du calendrier de vente initialement prévu pour s'assurer d'un parc intermédiaire plus durable dans la durée sur leur territoire.

« La production de logements intermédiaires avec la perspective de leur revente nous interpelle. »

Céline Janody, responsable du pôle « Mobilités résidentielles et programmation », EPT Est-Ensemble

« Sur notre EPT, nous connaissons les conséquences des copropriétés pour les appartements de type T2 : certaines d'entre elles sont actuellement plongées dans des plans de sauvegarde. »

Benjamin Berthon, Responsable du service Stratégie de l'habitat et du logement, EPT Plaine Commune

« Paris essaye de promouvoir le logement intermédiaire pérenne et donc de soutenir le développement des opérations par les bailleurs sociaux. »

Naïma Hatia, Responsable de la prospective et de la stratégie du logement, Ville de Paris

« Nous préférierions faire perdurer le plus longtemps possible nos logements locatifs intermédiaires. Un autre sujet d'attention est l'accompagnement de ces logements s'ils viennent à être inclus dans des copropriétés. »

Kareen Bardinnet, Directrice de l'habitat, Ville de Bagneux

« Nous demandons aux opérateurs de conserver le patrimoine pour une durée de 25 ans et de ne pas le céder avant l'expiration de ce délai. »

Laurence Solignac, Chargée de mission opérations immobilières, Ville de Nanterre

Conclusion

Depuis sa création en 2014, le logement locatif intermédiaire (LLI) a fait son entrée dans le paysage métropolitain.

Porté par des aides publiques incitatives (taux de TVA réduite à 10 %, exonération de TFPB), et développé par des opérateurs aux moyens conséquents et aux objectifs de production ambitieux ainsi que par des bailleurs sociaux en quête de diversification, ce produit fait l'objet d'une montée en puissance que reflète le nombre croissant d'agrément délivrés par l'Etat (près de 4 500 pour 2019 dans la MGP). Et l'augmentation des prix et des loyers constatée sur le marché immobilier accroît en quelque sorte mécaniquement le besoin d'une offre intermédiaire.

Cette dynamique à l'œuvre s'accompagne d'une professionnalisation des acteurs et a conduit un nombre grandissant de collectivités à s'intéresser de plus près à ce produit venu s'implanter sur leur territoire, en complément des catégories de logement intermédiaire préexistantes (PLS, PLI, investissement locatif, accession sociale...). La Région Île-de-France a ainsi créé une aide régionale en faveur d'une offre de logements LLI adaptée aux personnels qui assurent un service fondamental pour le fonctionnement de la Région dans des domaines « clés » (santé, éducation, sécurité, transports). Une coordination accrue se dessine désormais entre les opérateurs du LLI et les collectivités, établissements publics territoriaux, communes et les services de l'Etat qui délivrent les agréments sont aussi directement concernés.

Les enjeux liés à cette offre nouvelle sont multiples. Quelle géographie préférentielle ? Quelle occupation : nouveaux arrivants dans la commune et la métropole ou décohabitation et parcours résidentiel d'habitants déjà en place ? Quelle typologie de logements privilégier ? Quel devenir de ces programmes une fois les politiques de revente engagées ?

Il sera aussi demandé au logement locatif intermédiaire de répondre aux défis mis en exergue par la crise environnementale, sanitaire et économique : contribuer aux objectifs de sobriété foncière en concevant de nouvelles formes d'habiter moins consommatrices d'espaces, produire une offre accessible pour les travailleurs clés, et proposer des logements de qualité en termes de surfaces, d'espaces extérieurs privatifs et collectifs.

De toute évidence, les politiques locales de l'habitat et leurs documents de programmation constituent une précieuse opportunité pour aborder ces questions et fixer des orientations pour le développement du logement intermédiaire dans sa diversité, dont la finalité reste cruciale dans les secteurs immobiliers tendus comme la Métropole du Grand Paris : proposer une offre abordable aux ménages des classes moyennes. Cette injonction d'accessibilité financière s'applique - plus globalement - à l'ensemble de la production, à l'image du parc HLM et du secteur de l'accession également confrontés à l'enjeu de développer une offre neuve abordable pour les ménages modestes.

Annexes

LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE

Plafonds de ressources, plafonds de loyer et calcul du loyer mensuel

Plafonds de ressources

Le LLI est conditionné au respect de plafonds de ressources identiques à ceux du dispositif d'investissement locatif Pinel. Les ressources prises en compte sont le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (soit 2018 pour les baux conclus en 2020).

Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2020

Composition du foyer	Zone Abis	Zone A	Zone B1	soit par mois		
				Zone Abis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €	3 205 €	3 205 €	2 613 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €	4 791 €	4 791 €	3 489 €
Personne seule ou couple avec un enfant à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €	6 280 €	5 759 €	4 196 €
Personne seule ou couple avec deux enfants à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €	7 498 €	6 898 €	5 065 €
Personne seule ou couple avec trois enfants à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €	8 921 €	8 166 €	5 959 €
Personne seule ou couple avec quatre enfants à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €	10 039 €	9 189 €	6 715 €
Majoration pour personne à charge supplémentaire	13 421 €	12 286 €	8 990 €	-	-	-

Source : Anil.

Plafonds de loyers

Le LLI est également conditionné au respect de plafonds de loyers, eux aussi identiques à ceux du dispositif Pinel. Ces plafonds sont calculés en m² de surface habitable, cette dernière étant égale à la surface augmentée de la moitié des annexes (balcon, loggia...) dans la limite de 8 m² par logement.

Plafonds de loyers pour les baux conclus en 2020

Zone Abis	Zone A	Zone B1
17,43 €/m ²	12,95 €/m ²	10,44 €/m ²

Source : Anil.

Calcul du loyer mensuel

Pour le calcul du loyer mensuel, les plafonds de loyers sont multipliés par la surface et un coefficient multiplicateur dont la formule est : $0,7 + 19/S$, où S est la surface du logement (avec comme contrainte que ce coefficient ne peut dépasser 1,2). Le tableau ci-dessous donne quelques exemples de niveaux de loyers selon la localisation.

Montant du loyer (hors charges) pour les baux conclus en 2020

Type de logement	Surface du logement S (m ²)	Coefficient multiplicateur $0,7 + 19/S$	Coefficient retenu	Plafonds de loyers			Montant du loyer		
				Zone Abis	Zone A	Zone B1	Zone Abis	Zone A	Zone B1
T1	20	1,65	1,20	17,43 €/m ²	12,95 €/m ²	10,44 €/m ²	418 €	311 €	251 €
T2	45	1,12	1,12	17,43 €/m ²	12,95 €/m ²	10,44 €/m ²	880 €	654 €	527 €
T3	60	1,02	1,02	17,43 €/m ²	12,95 €/m ²	10,44 €/m ²	1 063 €	790 €	637 €

Source : Anil, traitements Institut Paris Region.

Nombre d'agrèments de LLI selon la commune (1/2)

Code Insee	Nom_commune	Zone	Territoire	Part du parc social	Part du parc privé	Niveau_de_vie (écart à la médiane régionale)	Agrèments de LLI						
							2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAL 2014-2019
75104	Paris 4	Abis	Paris	13,9%	47,2%	+ 34,8%	0	0	0	0	84	0	84
75111	Paris 11	Abis	Paris	11,7%	48,6%	+ 16%	0	0	0	0	18	0	18
75112	Paris 12	Abis	Paris	21,8%	43,1%	+ 18,1%	0	111	0	43	0	0	154
75113	Paris 13	Abis	Paris	36,1%	35,3%	+ 4%	0	0	86	163	130	249	628
75114	Paris 14	Abis	Paris	25,6%	40,5%	+ 20,3%	0	0	0	0	37	95	132
75115	Paris 15	Abis	Paris	17,6%	47,5%	+ 33,5%	0	0	0	0	0	9	9
75117	Paris 17	Abis	Paris	15,1%	46,2%	+ 31,9%	0	178	56	0	0	0	234
75118	Paris 18	Abis	Paris	19,8%	46,7%	-7,5%	0	65	0	167	18	85	335
75119	Paris 19	Abis	Paris	38,4%	35,3%	-15,5%	0	60	0	71	8	11	150
75120	Paris 20	Abis	Paris	34,1%	35,9%	-8,9%	0	15	0	0	0	15	30
92002	Antony	Abis	Vallée Sud Grand Paris (T2)	20,5%	21,3%	+ 27,1%	0	0	17	0	0	9	26
92007	Bagneux	Abis	Vallée Sud Grand Paris (T2)	62,8%	17,1%	-19,2%	0	0	16	40	91	152	299
92014	Bourg-la-Reine	Abis	Vallée Sud Grand Paris (T2)	14,7%	29,3%	+ 37,1%	0	0	20	0	0	30	50
92023	Clamart	Abis	Vallée Sud Grand Paris (T2)	29,0%	20,7%	+ 14,5%	0	3	0	40	26	76	145
92049	Montrouge	Abis	Vallée Sud Grand Paris (T2)	19,5%	38,0%	+ 18,5%	0	0	0	0	24	0	24
92071	Sceaux	Abis	Vallée Sud Grand Paris (T2)	21,4%	27,1%	+ 48,4%	0	0	0	0	35	0	35
92032	Fontenay-aux-Roses	Abis	Vallée Sud Grand Paris (T2)	38,7%	22,7%	+ 10,6%	0	0	0	0	0	68	68
92060	Le Plessis-Robinson	Abis	Vallée Sud Grand Paris (T2)	31,4%	20,1%	+ 19,9%	0	0	0	0	0	17	17
92022	Chaville	Abis	Grand Paris Seine Ouest (T3)	24,7%	23,1%	+ 29,4%	0	0	0	26	0	0	26
92040	Issy-les-Moulineaux	Abis	Grand Paris Seine Ouest (T3)	23,4%	32,9%	+ 33,7%	0	0	10	0	0	41	51
92048	Meudon	Abis	Grand Paris Seine Ouest (T3)	25,7%	21,8%	+ 23,5%	0	0	46	104	85	0	235
92072	Sèvres	Abis	Grand Paris Seine Ouest (T3)	23,4%	20,3%	+ 33,5%	0	0	0	11	0	0	11
92075	Vanves	Abis	Grand Paris Seine Ouest (T3)	22,0%	29,3%	+ 22,4%	0	0	26	0	0	0	26
92077	Ville-d'Avray	Abis	Grand Paris Seine Ouest (T3)	10,1%	33,0%	+ 55,4%	0	0	0	0	12	0	12
92026	Courbevoie	Abis	Paris Ouest La Défense (T4)	24,1%	36,0%	+ 27,8%	0	0	59	0	59	0	118
92035	La Garenne-Colombes	Abis	Paris Ouest La Défense (T4)	12,5%	36,1%	+ 28,1%	0	15	0	0	5	0	20
92044	Levallois-Perret	Abis	Paris Ouest La Défense (T4)	18,8%	42,2%	+ 34,7%	0	0	0	0	19	11	30
92050	Nanterre	Abis	Paris Ouest La Défense (T4)	53,9%	21,7%	-15,3%	0	0	64	16	0	0	80
92062	Puteaux	Abis	Paris Ouest La Défense (T4)	31,7%	31,4%	+ 16,6%	0	32	0	50	18	25	125
92063	Rueil-Malmaison	Abis	Paris Ouest La Défense (T4)	23,2%	24,1%	+ 32,8%	110	0	108	220	170	177	785
92073	Suresnes	Abis	Paris Ouest La Défense (T4)	34,6%	27,9%	+ 24,6%	0	0	61	50	10	9	130
92004	Asnières-sur-Seine	Abis	Boucle Nord de Seine (T5)	22,1%	36,6%	+ 5%	0	0	231	141	106	68	546
92009	Bois-Colombes	Abis	Boucle Nord de Seine (T5)	17,5%	28,2%	+ 24,1%	0	0	0	34	0	0	34
92024	Clichy	Abis	Boucle Nord de Seine (T5)	35,5%	41,0%	-18,6%	0	16	0	37	0	35	88
92025	Colombes	Abis	Boucle Nord de Seine (T5)	32,8%	23,7%	-6,5%	0	0	23	0	134	23	180
92036	Gennevilliers	A	Boucle Nord de Seine (T5)	61,9%	21,7%	-27,3%	0	0	0	13	0	0	13
95018	Argenteuil	A	Boucle Nord de Seine (T5)	33,0%	23,6%	-23,1%	0	0	0	0	0	22	22
93027	La Courneuve	A	Plaine Commune (T6)	48,1%	28,4%	-41,3%	0	0	0	33	0	0	33
93039	L'Île-Saint-Denis	A	Plaine Commune (T6)	59,5%	19,7%	-32,0%	17	0	0	0	0	0	17
93059	Pierrefitte-sur-Seine	A	Plaine Commune (T6)	38,3%	26,3%	-37,3%	0	0	0	9	0	101	110
93066	Saint-Denis	Abis	Plaine Commune (T6)	44,5%	34,6%	-36,7%	17	0	0	24	112	0	153
93070	Saint-Ouen	Abis	Plaine Commune (T6)	36,8%	43,3%	-25,7%	0	0	0	0	60	0	60
93072	Stains	A	Plaine Commune (T6)	54,3%	21,5%	-36,7%	0	26	0	7	0	0	33
93001	Aubervilliers	Abis	Plaine Commune (T6)	36,9%	43,6%	-42,4%	0	0	0	0	0	71	71
93031	Epinay-sur-Seine	A	Plaine Commune (T6)	31,0%	25,4%	-30,2%	0	0	0	0	0	34	34
93005	Aulnay-sous-Bois	A	Paris Terres d'envol (T7)	31,8%	18,5%	-24,8%	0	0	0	140	63	55	258
93007	Le Blanc-Mesnil	A	Paris Terres d'envol (T7)	38,6%	19,7%	-31,3%	0	0	39	0	0	133	172
93013	Le Bourget	A	Paris Terres d'envol (T7)	22,4%	35,0%	-28,2%	0	0	0	38	0	0	38
93029	Drancy	A	Paris Terres d'envol (T7)	30,1%	24,3%	-26,7%	0	0	0	51	17	37	105
93030	Dugny	A	Paris Terres d'envol (T7)	68,6%	10,8%	-31,5%	0	0	0	0	88	0	88
93071	Sevran	A	Paris Terres d'envol (T7)	38,2%	16,3%	-31,4%	0	0	138	45	123	107	413
93078	Villepinte	A	Paris Terres d'envol (T7)	29,2%	16,3%	-21,9%	0	16	20	0	41	49	126
MGP				26,2%	33,2%		144	1 239	2 221	2 647	2 697	4 472	13 420

Sources : Insee, RP2016 ; Dria, RPLS2018 ; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal ; Drihl, Sisal (extraction au 21 janvier 2020), traitements L'Institut Paris Region.

Nombre d'agrément de LLI selon la commune (2/2)

Code Insee	Nom_commune	Zone	Territoire	Part du parc social	Part du parc privé	Niveau_de_vie (écart à la médiane régionale)	Agréments de LLI						TOTAL 2014-2019
							2014	2015	2016	2017	2018	2019	
93006	Bagnolet	Abis	Est Ensemble (T8)	43,7%	24,3%	-27,9%	0	50	176	78	0	85	389
93008	Bobigny	A	Est Ensemble (T8)	51,3%	23,4%	-37,3%	0	0	0	122	72	315	509
93010	Bondy	A	Est Ensemble (T8)	44,2%	15,7%	-29,4%	0	0	0	36	0	0	36
93048	Montreuil	Abis	Est Ensemble (T8)	35,8%	29,4%	-19,2%	0	131	216	51	37	45	480
93053	Noisy-le-Sec	A	Est Ensemble (T8)	46,2%	23,1%	-28,5%	0	0	54	0	12	53	119
93055	Pantin	Abis	Est Ensemble (T8)	38,0%	36,0%	-28,5%	0	37	0	0	0	0	37
93063	Romainville	A	Est Ensemble (T8)	45,8%	23,2%	-23,6%	0	64	28	52	0	0	144
93032	Gagny	A	Grand Paris Grand Est (T9)	22,3%	18,6%	-6,7%	0	0	0	0	73	339	412
93046	Livry-Gargan	A	Grand Paris Grand Est (T9)	17,9%	24,9%	-10,5%	0	0	0	104	44	130	278
93047	Montfermeil	A	Grand Paris Grand Est (T9)	22,7%	14,3%	-18,9%	0	4	0	0	3	0	7
93050	Neuilly-sur-Marne	A	Grand Paris Grand Est (T9)	37,7%	21,1%	-15,3%	0	0	0	65	0	108	173
93051	Noisy-le-Grand	A	Grand Paris Grand Est (T9)	26,3%	24,1%	-8,4%	0	22	0	0	0	138	160
93057	Les Pavillons-sous-Bois	A	Grand Paris Grand Est (T9)	12,8%	32,0%	-10,1%	0	0	25	0	10	20	55
93064	Rosny-sous-Bois	A	Grand Paris Grand Est (T9)	24,9%	26,5%	-13,1%	0	64	68	26	54	88	300
93074	Vaujours	A	Grand Paris Grand Est (T9)	13,5%	30,3%	-2,8%	0	0	0	0	43	37	80
93077	Villemonble	Abis	Grand Paris Grand Est (T9)	25,0%	24,4%	-5,2%	0	53	0	53	0	241	347
94017	Champigny-sur-Marne	A	Paris Est Marne&Bois (T10)	39,3%	14,6%	-16,0%	0	0	31	0	80	195	306
94018	Charenton-le-Pont	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	26,7%	32,6%	+ 19,5%	0	52	0	0	0	0	52
94033	Fontenay-sous-Bois	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	32,2%	21,6%	+ 0,5%	0	0	19	5	0	0	24
94042	Joinville-le-Pont	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	25,2%	25,2%	+ 11,9%	0	0	27	0	0	0	27
94052	Nogent-sur-Marne	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	11,8%	31,4%	+ 32,2%	0	0	0	11	0	0	11
94058	Le Perreux-sur-Marne	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	9,1%	27,8%	+ 23,5%	0	0	19	27	62	15	123
94069	Saint-Maurice	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	23,9%	31,0%	+ 13,9%	0	0	0	16	0	0	16
94079	Villiers-sur-Marne	A	Paris Est Marne&Bois (T10)	28,6%	22,7%	-7,2%	0	0	32	31	173	30	266
94080	Vincennes	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	10,1%	39,4%	+ 36%	0	6	6	0	0	0	12
94015	Bry-sur-Marne	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	13,8%	20,6%	+ 26,4%	0	0	0	0	0	74	74
94068	Saint-Maur-des-Fossés	Abis	Paris Est Marne&Bois (T10)	8,1%	29,0%	+ 27,2%	0	0	0	0	0	19	19
94002	Alfortville	A	Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	39,8%	31,4%	-14,1%	0	0	38	0	0	111	149
94004	Boissy-Saint-Léger	A	Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	35,6%	19,4%	-13,6%	0	0	69	0	13	0	82
94028	Créteil	A	Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	38,1%	23,0%	-15,8%	0	48	0	30	0	55	133
94044	Limeil-Brévannes	A	Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	30,0%	20,4%	-7,4%	0	0	0	0	23	0	23
94059	Le Plessis-Trévise	A	Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	16,0%	24,3%	+ 7,1%	0	0	0	48	25	40	113
94071	Sucy-en-Brie	A	Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	18,2%	15,1%	+ 12,2%	0	20	0	20	22	0	62
94055	Ormesson-sur-Marne	A	Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	1,8%	9,6%	+ 16,7%	0	0	0	0	0	18	18
91027	Athis-Mons	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	30,4%	23,0%	-8,8%	0	0	0	50	44	0	94
91326	Juvisy-sur-Orge	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	23,1%	32,0%	-1,6%	0	0	0	38	0	0	38
91479	Paray-Vieille-Poste	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	16,8%	18,4%	+ 6,6%	0	0	0	0	17	21	38
91589	Savigny-sur-Orge	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	15,2%	18,9%	+ 5,3%	0	0	0	0	65	10	75
91687	Viry-Châtillon	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	31,6%	17,3%	-9,7%	0	0	0	0	21	0	21
94003	Arcueil	Abis	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	42,5%	26,0%	-6,2%	0	26	0	0	9	0	35
94022	Choisy-le-Roi	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	34,1%	27,6%	-16,0%	0	37	107	66	0	67	277
94034	Fresnes	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	29,9%	18,2%	-2,4%	0	46	15	0	113	0	174
94037	Gentilly	Abis	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	51,9%	30,8%	-13,3%	0	0	31	34	0	0	65
94038	L'Hay-les-Roses	Abis	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	24,5%	19,7%	-2,1%	0	0	0	28	0	0	28
94041	Ivry-sur-Seine	Abis	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	38,7%	34,4%	-23,1%	0	0	25	38	33	118	214
94043	Le Kremlin-Bicêtre	Abis	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	34,8%	36,3%	-4,3%	0	0	19	2	5	0	26
94054	Orly	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	54,5%	15,3%	-22,5%	0	14	0	0	1	0	15
94065	Rungis	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	18,2%	16,3%	+ 25%	0	0	0	0	21	0	21
94073	Thiais	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	19,5%	22,2%	-2,0%	0	0	152	0	0	0	152
94076	Villejuif	Abis	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	36,3%	25,9%	-14,1%	0	16	44	34	18	181	293
94081	Vitry-sur-Seine	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	35,1%	24,9%	-21,1%	0	12	0	20	0	0	32
91432	Morangis	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	13,1%	22,0%	+ 6,5%	0	0	0	0	0	22	22
94021	Chevilly-Larue	A	Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	38,0%	20,7%	-8,1%	0	0	0	0	0	83	83
MGP				26,2%	33,2%		144	1 239	2 221	2 647	2 697	4 472	13 420

Sources : Insee, RP2016 ; Dria, RPLS2018 ; Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal ; Drihl, Sisal (extraction au 21 janvier 2020), traitements L'Institut Paris Region.



L'INSTITUT PARIS REGION
ASSOCIATION LOI 1901.

15, RUE FALGUIÈRE - 75740 PARIS CEDEX 15 - TÉL. : 01 77 49 77 49