

O
R
H
H

Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France

Observatoire Régional
de l'Habitat et de l'Hébergement
Groupe de travail

Auteurs

Benoît Chantoiseau
DRIHL

Henry Ciesielski
DRIHL

Frédéric Esnault
DRIHL

Cédric Loret
DRIHL

Remerciements à

In'li
CDC Habitat



Groupe de travail piloté par la DRIHL

Liste des participants

Mohamed AIDOUNI,
Communauté d'Agglomération de Marne et
Gondoire

Oumou ANNE,
DRIHL 94

Benoist APPARU,
In'li

Zahir ARROUDJ,
CDC Habitat

Eric BERDOATI,
Mairie de Saint-Cloud

Benjamin BERTHON,
Établissement public territorial Plaine Commune

Batiste BERTRANT,
Ville de Paris

Bruno BLAISE,
Conseil départemental des Yvelines

Alexandre BOUCROT,
Conseil départemental des Yvelines

Benoît CHANTOISEAU
DRIHL

Henry CIESIELSKI
DRIHL

Eric CONSTANTIN,
Fondation Abbé Pierre

Anne-Sophie DUCARROZ,
Conseil départemental des Yvelines

Abdelmalek EL KOUCH,
Région Île-de-France

Frédéric ESNAULT
DRIHL

Sylvie FILLET,
Action Logement

Elodie FOURNEAUX,
DRIHL 94

Jeanne FOURNIER,
Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Frédéric GUÉNARD,
DDCS

Benoit HAGENT,
EPFIF

Naima HATIA,
Ville de Paris

Audrey HAUSLER,
DRIEA

Vincent HUBERT,
SIAO 95

William LE GOFF,
AORIF

Olivier LECLERCQ,
Conseil régional de l'Ordre des architectes
d'Île-de-France

Typhaine LEQUEUX,
Mairie de Paris - groupe Génération.s

Cédric LORET
DRIHL

Sylvie MAZEL,
Établissement public territorial Grand-Orly Seine
Bièvre

Alain MILLOTTE,
URAF Île-de-France

Romain MONNIER,
DRIHL75

Clémence MOREL,
DRIHL UD 92

Mathieu MOREL,
DDT des Yvelines

Marie MOUDEKE-LOTTIN,
Conseil départemental du Val-de-Marne

Denis MOUSSEAU,
Conseil économique social et environnemental
d'Île-de-France

Adèle OLIVIER,
Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise

Martin OMHOVERE,
Institut Paris Région

Laurent PALU,
In'li

Philippe PAUQUET,
Institut Paris Région

Jean-Jacques PEROT,
CFDT Île-de-France

Robin PETITGRAND,
Communauté urbaine Grand Paris Seine & Oise

Michel PLATERO,
Chambre FNAIM du Grand Paris

Geneviève PRANDI,
OLAP

Magali ROBERT,
Ville de Paris

Fabienne ROQUIER-CHAVANES,
Métropole du Grand Paris

Justine SUDAKA-KOLACZEK,
Ville de Sceaux

Annie SZUFA,
FO/AFOC

Martine THEAUDIERE,
FAS Île-de-France

François VERJUS,
CFECDT

Edward WATTEEUW,
CLCV Île-de-France

Sommaire

Introduction	5
Le segment intermédiaire	7
Les enjeux de développement d'une offre intermédiaire	10
Le besoin croissant d'une offre adaptée aux besoins des classes moyennes	10
Une offre en plein développement	13
Analyse de l'occupation du parc locatif intermédiaire	15
Des logements proches des bassins d'emploi	15
Des petites typologies occupées par des jeunes ménages de petite taille	16
Une part non négligeable de sortants du logement social	17
Des loyers intermédiaires entre ceux du parc social et du parc privé	17
Des taux d'effort identiques à ceux du parc locatif privé	19
Des ménages à revenus intermédiaires	20
Évaluation du profil cible des occupants d'un logement intermédiaire	22
La demande potentielle en logement locatif intermédiaire par territoire	26
Une concurrence avec l'accès à la propriété dans de nombreuses communes	29
Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire	30
Accessibilité aux emplois	30
Écarts de loyers entre PLS et parc libre	31
Enjeux de diversification de l'offre	34
Concurrence avec l'accès à la propriété	35
Synthèse	39
Précautions et points de vigilance	41
Annexes	42

Introduction

Réalisé dans le cadre d'un groupe de travail de l'ORHH, ce rapport a pour objectif de fournir un éclairage sur le segment intermédiaire et de poser les principes d'une géographie prioritaire pour son développement en Île-de-France. Les réunions du groupe de travail se sont tenues entre mars et mai 2019 en présence des membres du CRHH volontaires et des principaux opérateurs du logement locatif intermédiaire en Île-de-France – In'li et CDC Habitat.

Afin de déterminer les territoires les plus stratégiques pour le développement du segment intermédiaire, le groupe de travail a pris en compte deux critères :

- évaluation de la demande potentielle, c'est-à-dire le nombre de ménages locataires dont les revenus correspondent au « cœur du cible » du logement locatif intermédiaire (LLI) ;
- évaluation de l'opportunité du développement du LLI selon différents critères (écarts de loyer parc social / LLI, accessibilité à l'emploi, enjeux de diversification du parc, concurrence potentielle avec l'accession à la propriété).

L'objectif de ce rapport est ainsi d'identifier les territoires à forts enjeux de développement disposant d'une demande potentielle importante de logements locatifs intermédiaires à destination des classes moyennes.

Ce travail a été confronté à l'analyse de l'occupation des premiers logements locatifs intermédiaires livrés depuis 2014 grâce aux données communiquées par les principaux opérateurs, In'li et CDC Habitat.

Le rapport met ainsi à la disposition des collectivités et des partenaires un jeu de cartes et de données identifiant les communes sur lesquelles il est pertinent de développer le segment intermédiaire. Ces outils d'aide à la décision permettront aux acteurs d'élaborer et de mettre en œuvre sur leur territoire des documents de programmation en matière de développement de l'offre de logement, apportant des réponses adaptées aux enjeux et aux besoins des ménages.

Le segment intermédiaire

Les écarts importants entre les loyers du parc social et du parc privé en Île-de-France posent la question du logement des classes moyennes qui ont souvent renoncé à faire une demande de logement social et dont les revenus ne permettent plus d'accéder dans des conditions satisfaisantes au parc privé francilien.

Depuis plusieurs décennies, différents dispositifs de logements dits « intermédiaires » se sont développés pour combler ce besoin en logement des ménages à revenus moyens (PLI, conventionnement ANAH, investissements locatifs défiscalisés, ...). La plupart de ces dispositifs reposent sur des avantages fiscaux accordés aux investisseurs. En contrepartie, les bailleurs s'engagent à louer les logements à des ménages sous conditions de ressources et de loyers plafonnés.

En 2014, afin de relancer la production de logements de ce segment intermédiaire, le Gouvernement a précisé par ordonnance les caractéristiques du segment intermédiaire. Les logements intermédiaires répondent ainsi aux critères suivants :

- ils doivent être situés dans une des zones tendues (zonage ABC) où l'écart entre les loyers du parc social et du parc privé est de plus en plus marqué ;
- ils font l'objet d'une aide directe ou indirecte de l'État ou d'une collectivité territoriale, accordée en contre-

partie d'un engagement de pratique des prix modérés ;

- leur prix à l'accession, ou leur loyer, est plafonné à un niveau intermédiaire défini par décret ;
- ils sont destinés à des ménages dont les revenus n'excèdent pas des plafonds de ressources, également définis par décret.

L'ordonnance crée par ailleurs un nouveau dispositif à destination des investisseurs institutionnels, le logement locatif intermédiaire (LLI).

La production de logements intermédiaires se réalise ainsi à travers quatre modes de production distincts impliquant des avantages fiscaux, des aides et des acteurs différents :

- Les investissements **locatifs** défiscalisés **à destination des particuliers, dans le neuf**, notamment le dispositif dit « Pinel », qui permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'acquisition de logements neufs ou l'acquisition de logements remis à neuf. Le montant de la réduction d'impôt est égal à 12, 18 ou 21% du prix d'acquisition selon la durée de l'engagement à la location (respectivement 6, 9 ou 12 ans). Le prix d'acquisition pris en compte pour le calcul est plafonné à 300 000 € par logement et à 5 500 €/m². Ce dispositif est conditionné au respect des plafonds de loyer et de ressources du locataire pour garantir son caractère intermédiaire.

- Le logement **locatif** intermédiaire (LLI) développé par les **investisseurs institutionnels, également dans le neuf**. Le régime fiscal correspondant s'applique dans les zones les plus tendues pour la construction de logements neufs et la transformation de bureaux en logements. Sous réserve d'un agrément délivré par le préfet de département, le bénéficiaire peut obtenir un taux de TVA intermédiaire à 10% et une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) d'une durée maximale de 20 ans. Pour obtenir l'agrément, l'ensemble immobilier doit comporter au moins 25% de surface de logements en logements sociaux. Cette condition n'est pas requise dans les communes ayant plus de 35% de logements sociaux, ni dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU.
- Le conventionnement Anah intermédiaire, à destination des **particuliers, propriétaires bailleurs, dans l'ancien**, permet d'obtenir des avantages fiscaux et d'éventuelles aides financières en particulier en cas de réalisation de travaux. Les logements loués dans le cadre du conventionnement Anah intermédiaire donnent ainsi lieu à une déduction fiscale de 30% des loyers pris en compte dans le calcul des revenus fonciers¹. La

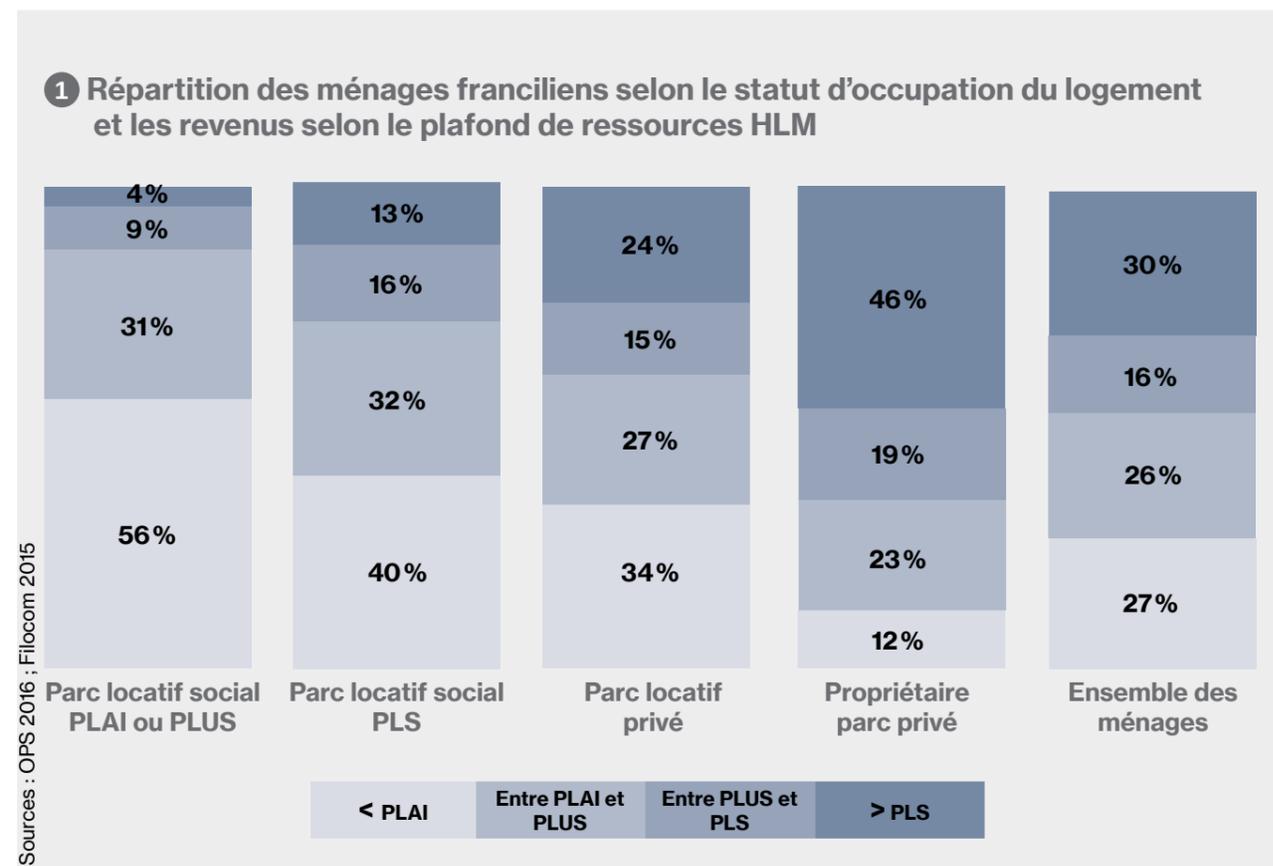
déduction fiscale sur les revenus fonciers monte à 85% si le bailleur passe par un organisme agréé d'intermédiation locative.

- Les dispositifs **d'aides à l'accession**, et en particulier les dispositifs type « prêt à taux zéro », qui sortent un peu du cadre du groupe de travail de l'ORHH dans la mesure où ils ne conduisent pas à développer une offre nouvelle intermédiaire, mais à « améliorer » le statut d'occupation des bénéficiaires en leur permettant d'accéder à la propriété.

Le PLS, logement locatif social initialement destiné aux classes moyennes, et offrant des niveaux de loyers plus élevés que les logements PLAI ou PLUS, n'entre pas dans le champ du segment intermédiaire tel que défini dans ce rapport.

En effet, outre l'aspect réglementaire, l'occupation des PLS reste proche de celles des logements sociaux financés en PLAI ou PLUS, avec une grande partie de ménages disposant de ressources inférieures au plafond PLAI (40% contre 56% dans le parc locatif social PLAI ou PLUS et 27% parmi l'ensemble des ménages franciliens (1)).

1. Ramenée à 15% en zone B2



Les propositions méthodologiques déclinées dans le rapport traduisent avant tout les besoins de ménages pouvant prétendre à l'ensemble des dispositifs du segment intermédiaire.

Ces travaux ont ainsi vocation à orienter les collectivités souhaitant développer ce segment du parc, en premier lieu les EPCI élaborant leur PLH. Le LLI et le conventionnement Anah constituent les deux principaux leviers mobilisables par les acteurs des politiques de l'habitat ; l'un et l'autre font

l'objet d'une instruction par les services de l'État permettant un pilotage plus aisé. Le LLI présente par ailleurs l'avantage d'être réalisé par quelques opérateurs qui assurent également la gestion locative.

Il s'agit donc d'un levier important pour améliorer le parcours résidentiel des franciliens dans une approche complémentaire à celle du développement du parc social, au sein duquel la mobilité peut augmenter sous l'effet du développement de l'offre intermédiaire.



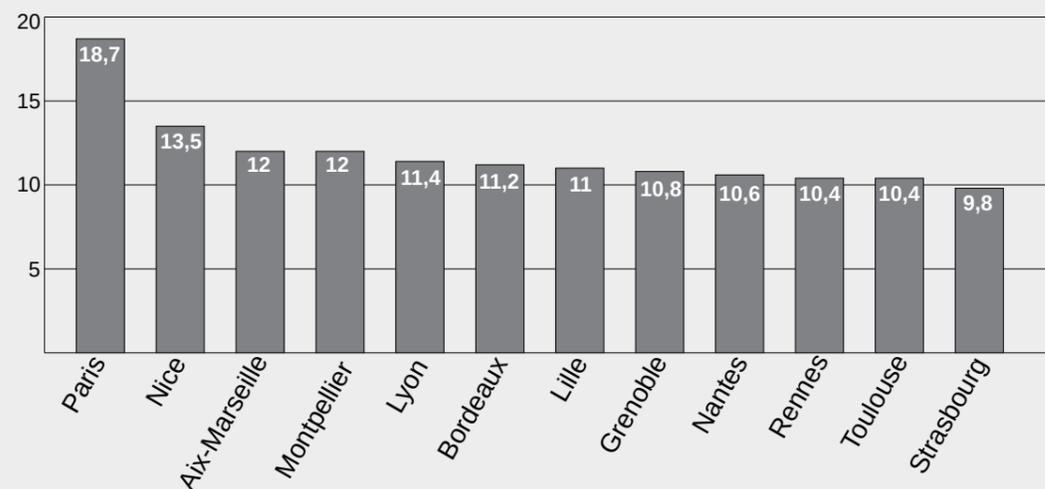
Les enjeux de développement d'une offre intermédiaire

Le besoin croissant d'une offre adaptée aux besoins des classes moyennes

Des loyers du parc privé peu accessibles pour les classes moyennes au cœur de l'agglomération parisienne

L'agglomération parisienne présente un niveau de loyer très supérieur à celui des autres agglomérations françaises (2) (loyer médian de 18,7€/m² contre 10 à 13 pour les autres grandes agglomérations françaises), qui exclut une grande partie des ménages de l'accès au parc locatif privé et contraint les ménages à des arbitrages sur leur choix de logement (surfaces et « pièce en plus », qualité du logement, éloignement de l'emploi, ...).

2 Loyer médian en € / m² du parc locatif privé dans les principales agglomérations françaises



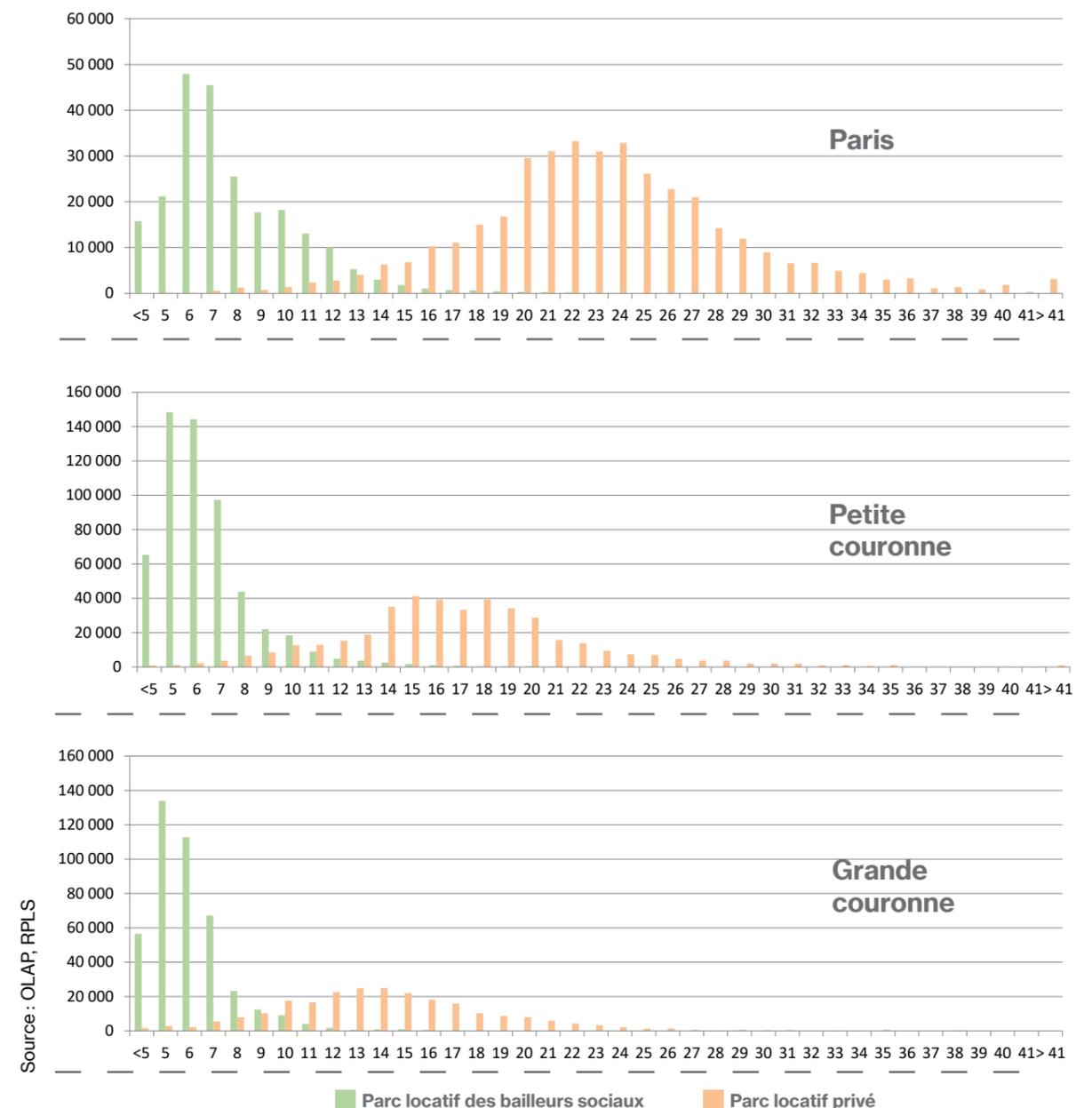
Source : Observatoires locaux des loyers, 2017 et 2018

L'écart important entre le niveau de loyer médian du parc privé (18,7 €/m²) et celui du parc locatif social francilien (6,5 € / m²)² met en évidence la faible offre de logements à niveau de loyer intermédiaire adaptée aux ressources des classes moyennes.

2. Le parc locatif social en Île-de-France au 1^{er} janvier 2018 (<http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-francilien-au-1er-janvier-a4661.html>)

Comme le montrent les graphiques ci-dessous (3) sur la distribution des loyers par €/m², le déficit de logements à niveau de loyer intermédiaire entre celui du parc public et du parc privé est particulièrement marqué à Paris et en petite couronne.

3 Distribution des logements selon les loyers en € / m² en 2017



Des classes moyennes de moins en moins présentes au cœur de l'agglomération

Conséquence logique d'un manque d'offre financièrement adaptée aux ressources des classes moyennes au centre de l'agglomération parisienne, la part de ménages à revenu moyen est sous-représentée à Paris et dans la petite couronne et tend à diminuer au fil des années. Ainsi, la part des ménages des 3^e et 4^e quintiles de revenu francilien, soit les ménages dont les revenus sont supérieurs à ceux des 40 % des franciliens les plus modestes (1^{er} et 2^e quintile) mais inférieurs à ceux des 20 % franciliens les plus aisés (5^e quintile) s'y établit à 36,9 % en 2015 (contre 40 % en Île-de-France, par définition). Cette part a diminué de 0,4 point par rapport à 2007.

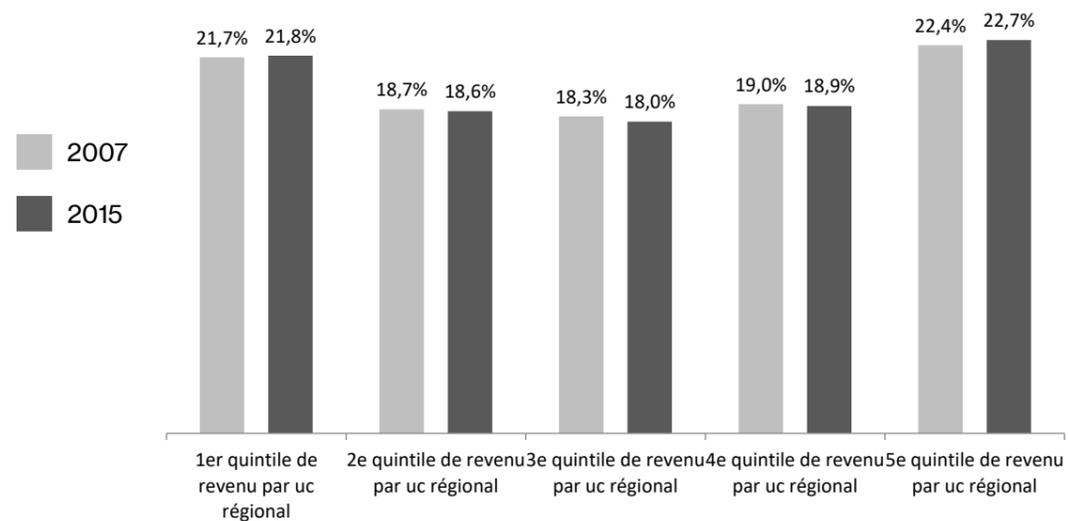
Centiles, quintiles, déciles...

La notion de quantile renvoie au découpage d'une population en tranches d'effectifs égaux.

Un centile découpe une population en 100 tranches d'effectifs égaux, un quintile en 5 tranches d'effectifs égaux et un décile en dix tranches d'effectifs égaux.

Le 1^{er} décile d'une distribution de revenus concerne ainsi les 10% de ménages aux revenus les plus faibles tandis que le 10^e décile concerne les 10% les plus aisés.

4 Distribution des ménages selon le quintile de revenu par unité de consommation francilien en 2007 et 2015 à Paris et en petite couronne



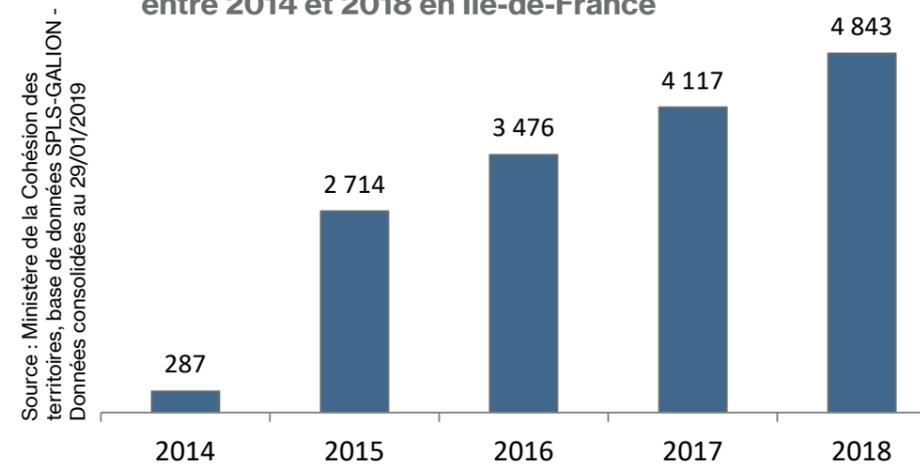
Source : Filocom, 2015

Une offre en plein développement

Entre 2014 et 2018, 15 400 logements locatifs intermédiaires ont été agréés, avec une montée en volume d'année en année. L'Île-de-France concentre la moitié du volume national. Plus de la moitié de ces logements (57 %) ont été agréés à Paris et dans la petite couronne.

La couverture territoriale des logements locatifs agréés entre 2014 et 2018 est importante avec plus de 200 communes concernées.

5 Nombre de logements locatifs intermédiaires agréés entre 2014 et 2018 en Île-de-France

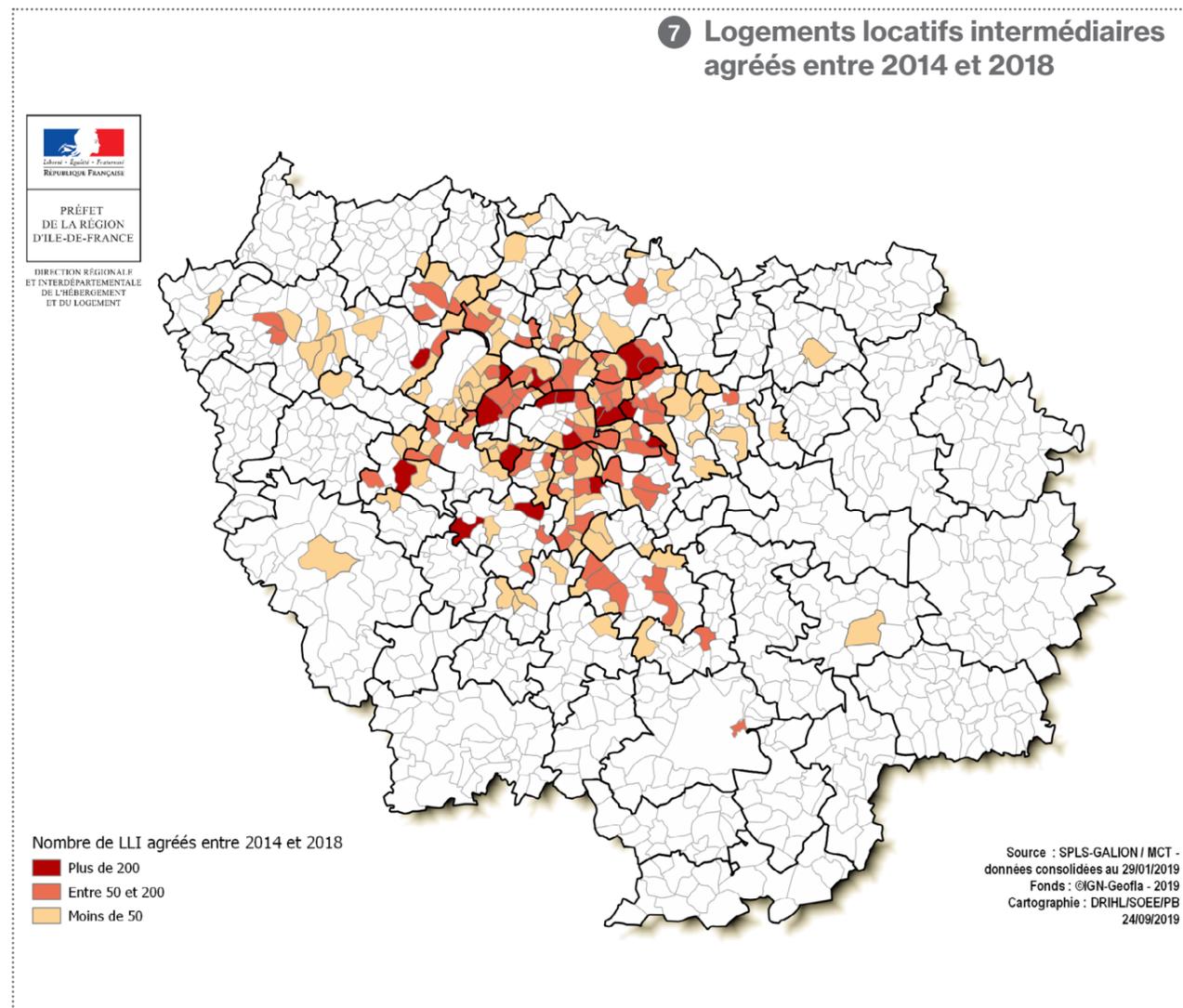


Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION - Données consolidées au 29/01/2019

6 Nombre de logements locatifs intermédiaires agréés entre 2014 et 2018 par département

	2014	2015	2016	2017	2018	Total général
Essonne	18	357	253	420	538	1 586
Hauts-de-Seine	110	66	681	782	794	2 433
Paris	0	429	142	444	295	1 310
Seine-et-Marne	0	84	192	275	294	845
Seine-Saint-Denis	34	467	764	934	852	3 051
Val-de-Marne	0	277	634	399	629	1 939
Val-d'Oise	0	576	320	372	637	1 905
Yvelines	125	458	490	491	804	2 368
Total Île-de-France	287	2 714	3 476	4 117	4 843	15 437

Source : Ministère de la Cohésion des territoires, base de données SPLS-GALION - Données consolidées au 29/01/2019



Analyse de l'occupation du parc locatif intermédiaire

L'analyse qui suit s'appuie sur une exploitation des données portant sur environ 3 200 logements locatifs intermédiaires occupés appartenant aux deux grands opérateurs dédiés, In'li (fin 2018) et CDC Habitat (début 2019), qui concentrent l'essentiel de l'offre.

Des logements proches des bassins d'emploi

Les logements occupés se répartissent de façon assez équilibrée dans le territoire francilien. Ils sont principalement situés dans les zones Abis et A.

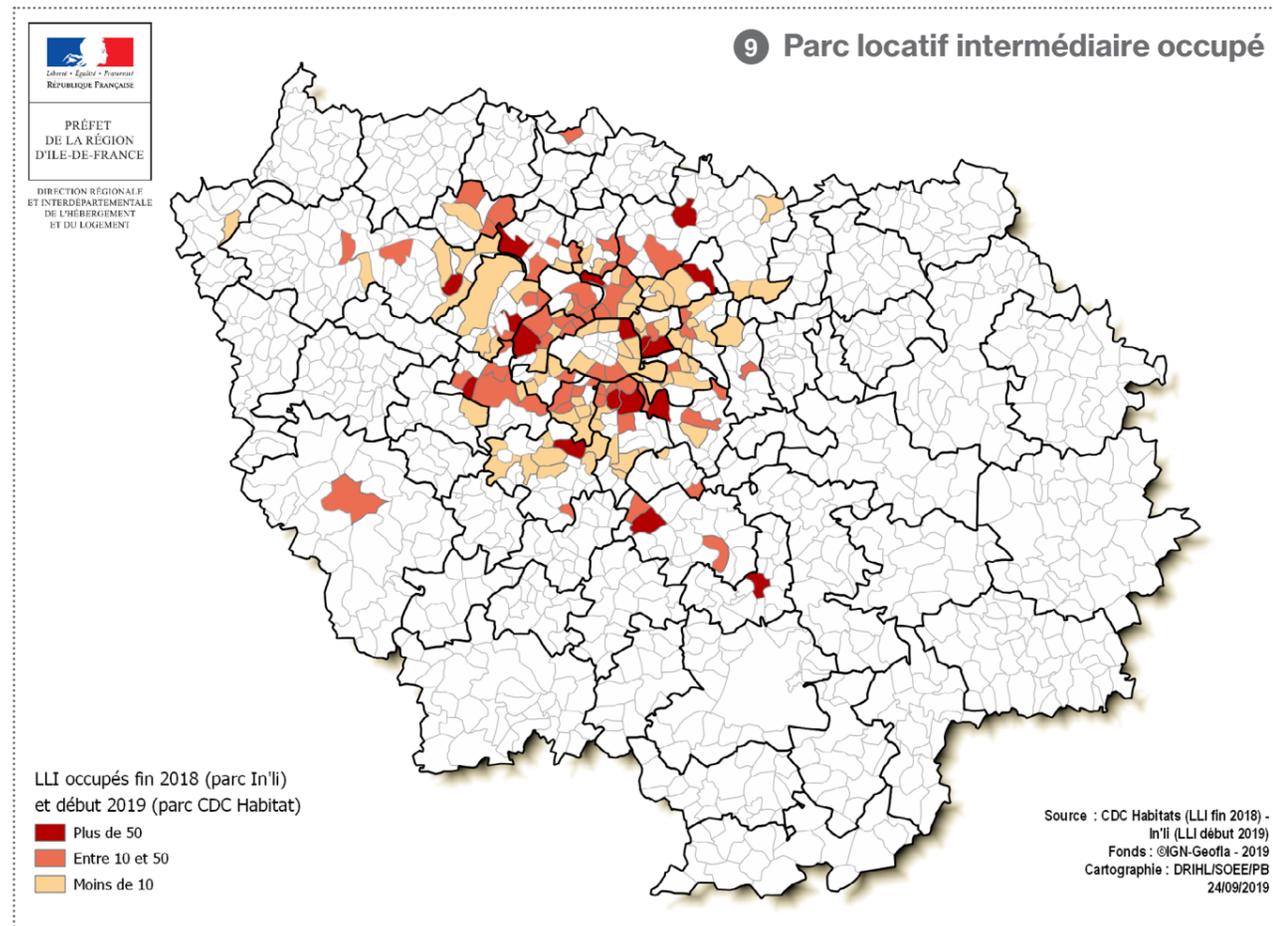
Ces logements sont pour la plupart bien situés en termes d'accessibilité à l'emploi. 84 % sont situés dans des communes permettant d'accéder à au moins 150 000 emplois en moins de 45 minutes en transports en commun, comme pour l'ensemble des ménages locataires du parc privé francilien et plus que pour l'ensemble des ménages franciliens (74 %).

8 Répartition du parc locatif intermédiaire occupé d'In'li et de CDC Habitat par département et par zone

Zones modulées : un arrêté du préfet de région module à la baisse les plafonds de loyer sur certaines communes (voir annexe)

	Abis	Abis modulée	A	A modulée	B1	Total général
75	261	0	0	0	0	261
77	0	0	152	0	0	152
78	155	0	387	30	9	581
91	0	0	280	3	0	283
92	396	0	17	0	0	413
93	280	38	242	6	0	566
94	113	64	231	0	0	408
95	0	0	466	16	64	546
Île-de-France	1 205	102	1 775	55	73	3 210

Sources : CDC Habitat (parc LLI occupé début 2019), In'li (parc LLI occupé fin 2018)

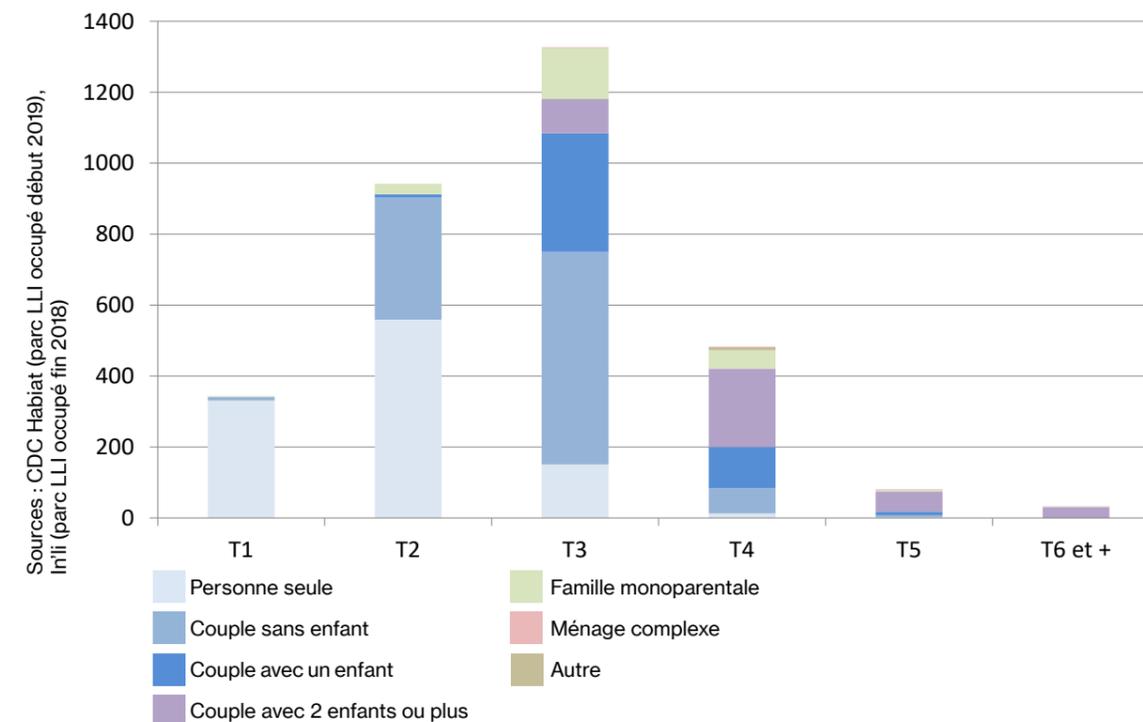


Des petites typologies occupées par des jeunes ménages de petite taille

Les T1, T2 et T3 représentent 81 % des logements locatifs intermédiaires occupés dont la moitié de T3. Dominé par les petites typologies, le parc de logement locatif intermédiaire est principalement occupé par de jeunes ménages (l'âge médian des locataires est de 32 ans, 79 % ont moins de 40 ans) de petite taille (les personnes seules, les couples sans enfant ou avec un enfant représentent 80 % des locataires). Pour une très grande majorité des ménages, le nombre de pièces est en adéquation avec la composition du ménage, les cas de sous-occupation prononcée³ étant faibles (9%).

3. 3 pièces ou plus pour une personne seule, 4 pièces ou plus pour un couple sans enfant, 5 pièces ou plus pour un couple avec un enfant, selon l'indice de peuplement de l'INSEE.

10 Répartition des logements locatifs intermédiaires occupés selon le nombre de pièces et la composition familiale



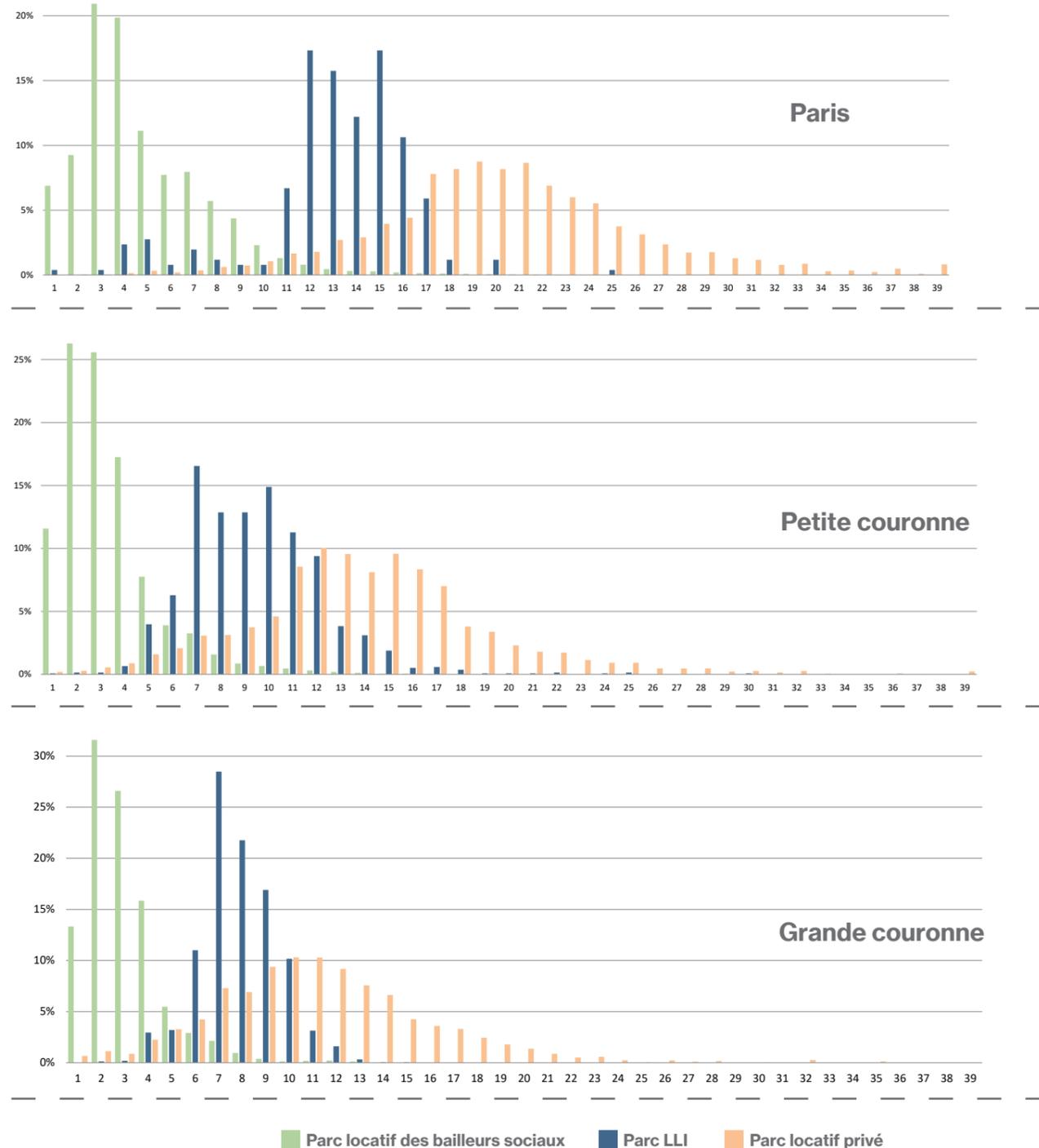
Une part non négligeable de sortants du logement social

Pour les données relatives au parc locatif intermédiaire occupé d'In'li (près de 1 700 ménages fin 2018), le statut d'occupation antérieur des locataires est connu. Si la majorité d'entre eux était déjà locataire du parc locatif privé (54 %), 14 % étaient précédemment locataires du parc social. Le parc locatif intermédiaire contribue ainsi en partie à la fluidification des parcours résidentiels dans le parc social. 5 % seulement des ménages étaient précédemment propriétaires, avec une plus forte part chez les familles monoparentales. Le logement locatif intermédiaire constitue dans ce cas une solution pour les ménages en rupture familiale.

Des loyers intermédiaires entre ceux du parc social et du parc privé

Les loyers hors charges pratiqués dans le parc locatif intermédiaire sont en moyenne de 14,5 € / m² en zone Abis et de 11,7 € / m² en zone A. La distribution des logements selon le loyer par tranche d'euro au m² se positionne entre celles du parc social et du parc locatif libre.

11 Distribution des loyers en € / m²



Sources : CDC Habitat (parc LLI occupé début 2019), In'li (parc LLI occupé fin 2018) ; OLAP, RPLS

Des taux d'effort identiques à ceux du parc locatif privé

Le taux d'effort, c'est-à-dire la part du revenu du ménage consacrée aux dépenses de logement, est de 26,7 % en moyenne, un taux proche de celui observé parmi l'ensemble des ménages du parc locatif privé (25,8 %). Il est un peu plus important pour les familles monoparentales (29,6 %) et les personnes seules (29,1 %).

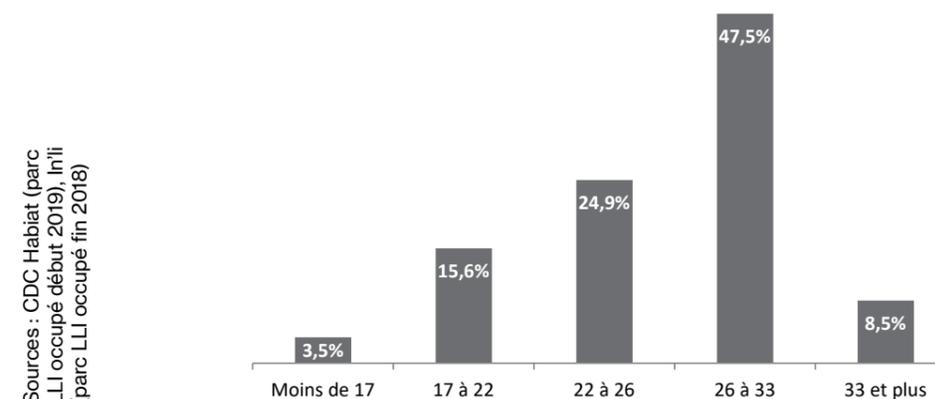
La grande majorité des ménages (72 %) ont un taux d'effort compris entre 22 et 33 %. 19 % des ménages ont des taux d'efforts relativement faibles, inférieurs à 22 %. Il s'agit d'un point de vigilance quant à l'occupation future des logements qui doit davantage être corrélée aux ressources des ménages.

12 Taux d'effort des ménages occupant un logement locatif intermédiaire

	Nombre de ménages	Surface moyenne en m ²	Loyer chargé moyen (€)	Revenu net moyen du ménage, prestations sociales incluses (€)	Taux d'effort moyen
Personne seule	1 056	42	689	2 415	29,1%
Couple sans enfant	1 030	57	897	3 704	25,0%
Couple avec un enfant	469	67	986	3 995	25,4%
Couple avec 2 enfants ou plus	406	81	1 075	4 534	24,7%
Famille monoparentale	232	63	916	3 234	29,6%
Ensemble des ménages	3 210	57	869	3 406	26,7%

Sources : CDC Habitat (parc LLI occupé début 2019), In'li (parc LLI occupé fin 2018)

13 Distribution des ménages occupant un logement locatif intermédiaire selon le taux d'effort



Sources : CDC Habitat (parc LLI occupé début 2019), In'li (parc LLI occupé fin 2018)

Des ménages à revenus intermédiaires

Le revenu net médian par unité⁴ de consommation des ménages occupant un logement locatif intermédiaire s'élève à 2 200 €, il est plus élevé que celui des franciliens (1 970 € en 2016) mais il présente une dispersion moins forte avec un premier quartile (seuil de revenu perçu par les 25 % les plus modestes) s'élevant à 1 800 € (contre 1 100 € pour les franciliens) et un troisième quartile (seuil de revenu perçu par les 25 % les plus aisés) s'élevant à 2 600 € (contre 3 000 € pour l'ensemble des franciliens).

Compte-tenu de plafonds de loyer plus élevés en zone Abis, le revenu net médian par unité de consommation y est plus élevé : 2 500 € contre 2 100 € en zone A.

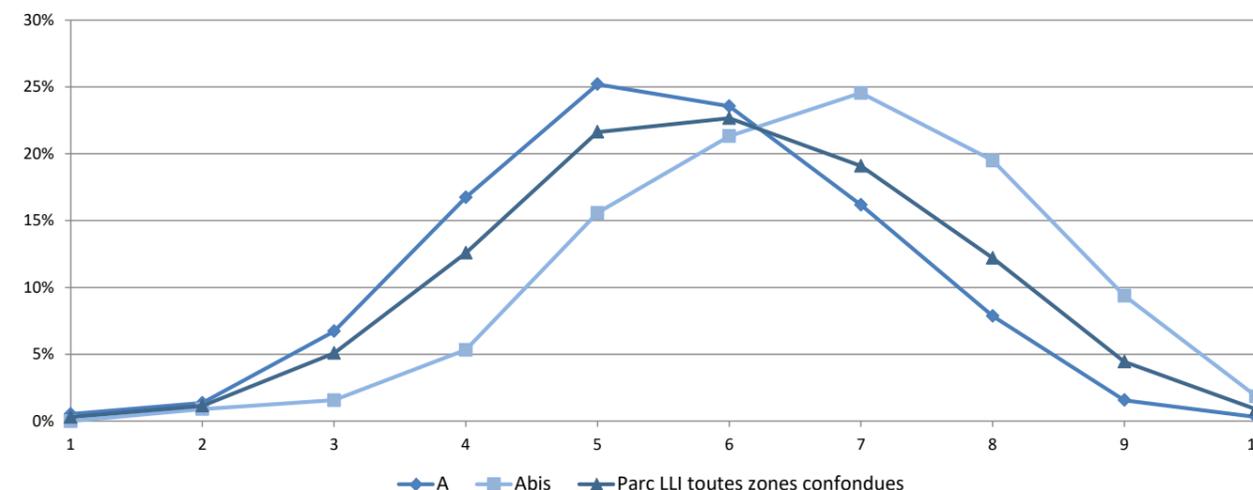
La distribution des occupants d'un logement locatif intermédiaire selon le décile de revenu francilien met en évidence une **surreprésentation des**

5^e à 8^e déciles de revenu francilien qui représentent 76 % des occupants d'un LLI contre 40 % des franciliens, tous statuts d'occupation confondus. Les différences de loyers selon les zones permettent d'assurer une bonne représentation des ménages du 4^e décile de revenu francilien en zone A, plus modestes avec des revenus mensuels compris entre 1 300 € et 1 600 € par unité de consommation tandis que les occupants du 9^e décile, relativement aisés avec des revenus mensuels par unité de consommation compris entre 3 300 € et 4 500 € par unité de consommation, représentent une part non négligeable en zone Abis.

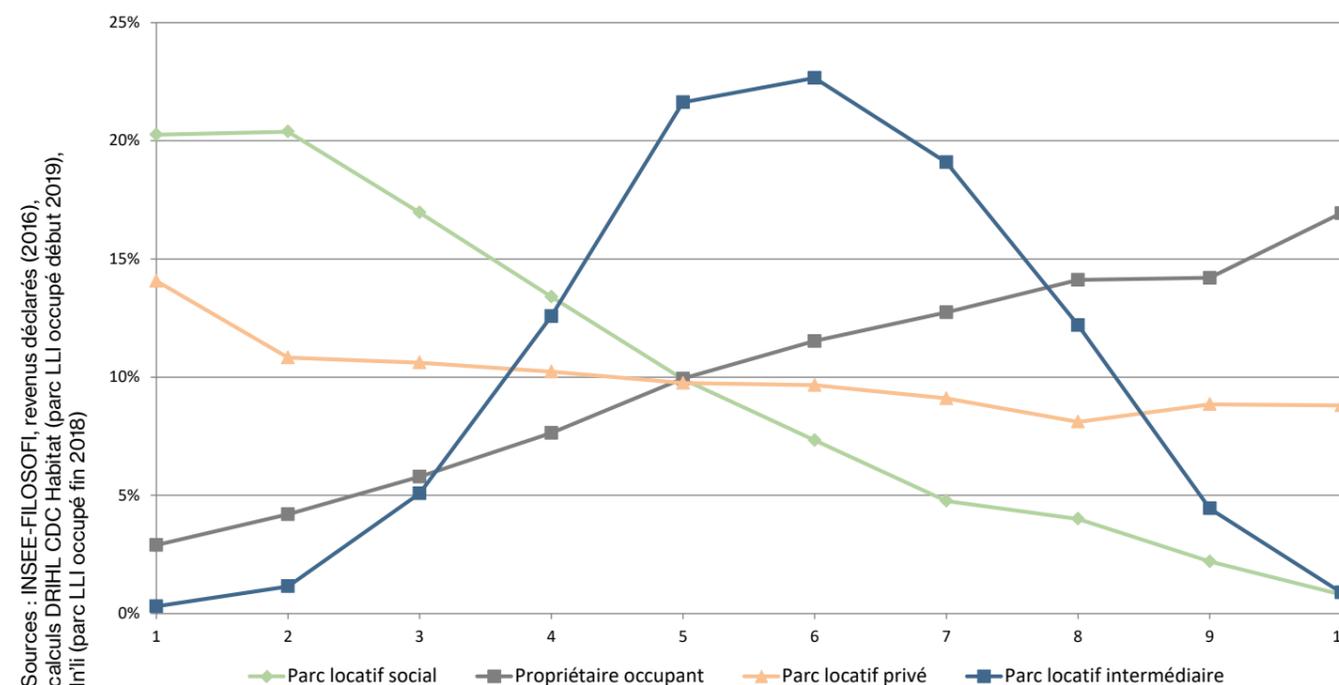
Présentant des niveaux de loyers intermédiaires entre ceux du parc locatif social et du parc locatif privé, le parc locatif intermédiaire présente une occupation intermédiaire en termes de revenus. Alors que le parc social accueille prioritairement les populations les plus modestes du 1^{er} au 4^e de décile de revenu francilien avec moins de 1 600 € par mois par unité de consommation (71 % des occupants), le parc locatif intermédiaire accueille de manière privilégiée les occupants des déciles suivants, disposant de revenus intermédiaires compris entre 1 600€ et 3 300 € par unité de consommation.

4. Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes. L'échelle actuellement la plus utilisée (dite de l'OCDE) retient la pondération suivante : 1 UC pour le premier adulte du ménage ; 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ; 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans. Source : www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1802

14 Distribution de la population du parc locatif intermédiaire selon le décile de revenu francilien déclaré par unité de consommation



15 Distribution de la population selon le décile de revenu francilien déclaré par unité de consommation et le statut d'occupation



Sources : INSEE-FLOSOFI, revenus déclarés (2016), calculs DRHIL CDC Habitat (parc LLI occupé début 2019), In'li (parc LLI occupé fin 2018)



Évaluation du profil cible des occupants d'un logement intermédiaire

Dans le cadre de ce rapport, il est proposé de définir les profils de revenus « cibles » des occupants d'un logement locatif intermédiaire, selon le zonage ABC et pour les 3 profils de ménages les plus susceptibles d'être intéressés par ce type de produit (personnes seules, couples sans enfant, couples avec 1 enfant).

Pour chacun de ces profils de ménages, est associée une surface habitable « cible » qui correspond à la situation moyenne des occupants du parc LLI des deux principaux opérateurs⁵. Cette surface est ainsi de 40 m² pour les personnes seules, 55 m² pour les couples sans enfant et 65 m² pour les couples avec un enfant⁶.

Pour chaque zone et chaque profil de ménage, est déterminé le niveau de loyer hors charges correspondant au plafond réglementaire de loyer intermédiaire. Les loyers pratiqués par les opérateurs de LLI étant en moyenne inférieurs aux plafonds réglementaires (13 % globalement), ce

5. In'li et CDC Habitat

6. Pour les personnes seules et les couples sans enfant, ces surfaces sont proches des surfaces moyennes des logements correspondant à un « peuplement normal » selon l'indice de peuplement de l'INSEE (1 ou 2 pièces pour une personne seule, 3 pièces pour un couple avec un enfant). Le niveau de surface pris en compte pour les couples avec un enfant (55 m²) est en revanche un peu plus élevé que la surface moyenne des logements correspondant au « peuplement normal » (2 pièces, 45 m²). Cet écart pourrait s'expliquer par l'anticipation de l'arrivée d'un enfant pour une partie de ces ménages.

loyer est ajusté en fonction de l'écart moyen entre les loyers pratiqués et les loyers plafonds du LLI par zone. Un niveau de charges correspondant à la part moyenne constatée dans le loyer chargé du parc LLI est également déterminé : il est de 21 %.

Une fourchette de revenus définissant un « cœur de cible » pour l'occupation d'un LLI est établie, avec pour borne basse le revenu correspondant à un taux d'effort de 33 %, maximum couramment admis comme supportable et comme borne haute le revenu correspondant à un taux d'effort minimal de 22 %. Cette fourchette se situe autour du taux d'effort moyen observé, qui s'établit à 29 % pour les personnes seules (moyenne des occupants du parc LLI) et 25,8 % pour les couples sans enfant et avec un enfant (moyenne des locataires du parc privé, source : ENL 2013).

Ce revenu par ménage est converti en revenu par unité de consommation pour déterminer, à partir des revenus sur l'ensemble des ménages franciliens, à quel niveau de la distribution des revenus se situent les différents « cœurs de cible » du logement intermédiaire, par profil de ménage et par zone.

Pour un couple avec un enfant en zone Abis ciblant un logement d'une surface de 65 m², le loyer intermédiaire plafonné serait de 16,8 €/m², soit

un loyer hors charge de 1 094€. En réalité, les opérateurs appliquent une décote moyenne d'environ 20% par rapport aux plafonds de loyer du LLI en zone Abis, en fonction des loyers de marché, soit un loyer hors charges simulé de 875 € (13,5 € / m²).

En appliquant les charges observées en moyenne dans le parc intermédiaire, soit 228€ en moyenne sur ce type de logement, le loyer charges comprises d'un logement de 65m² est alors de 1 104 €.

Ce loyer chargé correspond, pour ce ménage type :

- à des revenus de 3 345 € (1 858 € par unité de consommation) pour un taux d'effort de 33% ;

- à des revenus de 5 018 € (2 787 € par unité de consommation) pour un taux d'effort de 22 %.

Ces revenus correspondent aux 47^e et 71^e centiles de revenu francilien⁷. Le « cœur de cible » correspond ainsi aux ménages dont les revenus :

- sont supérieurs aux revenus des 47 % de franciliens les plus modestes (supérieurs à 1 858 € par mois par unité de consommation) ;
- sont inférieurs aux revenus des 29 % de franciliens les plus aisés (inférieurs à 2 787 € par mois par unité de consommation).

7. Revenus ramenés pour l'exercice par unité de consommation (1,8 unités de consommation ici, pour un ménage de deux adultes et d'un enfant de moins de 14 ans).

Les niveaux de revenus des cœurs de cible du LLI varient selon les zones, compte-tenu de la variation des plafonds de loyer du LLI. Pour une zone donnée, les revenus du cœur de cible des personnes seules sont généralement un peu plus élevés. Le cœur de cible du LLI concerne pour chaque profil et zone environ 20 % des ménages franciliens. Le cœur de cible est au-dessus du revenu médian francilien en zone Abis, tandis qu'il est centré autour du revenu médian francilien en zone A.

Malgré les variations selon les zones et les profils de ménage, le profil de revenus du LLI correspond bien à la cible attendue, à savoir des ménages à revenus intermédiaires, ni modestes, ni très aisés.

Le tableau ci-dessous (16) donne à titre de comparaison les revenus par unité de consommation correspondant aux plafonds pour l'accès aux différents produits LLS (PLAI, PLUS, PLS) et LLI. Il est à noter que les différents « cœurs de cible » pour l'accès à un LLI correspondent à des niveaux de

revenus souvent éloignés du plafond de ressources du logement intermédiaire qui induirait des taux d'effort très faibles. Les « cœurs de cible » pour l'accès à un LLI sont le plus souvent situés entre les plafonds PLUS et PLS.

16 « Cœurs de cible » des occupants d'un logement locatif intermédiaire selon la zone et la composition familiale

Zone	Profil de ménage	Loyer plafond LLI (€/m²)	Loyer hors charges au plafond du LLI (€)	Loyer hors charges calés sur moyenne du parc occupé LLI (€)	Loyer charges comprises (€)	Revenu net du ménage (€)		Revenu net par uc du ménage (€)		Centile de revenu francilien par uc	
						fourchette basse (taux d'effort 33 %)	fourchette haute (taux d'effort 22 %)	fourchette basse (taux d'effort 33 %)	fourchette haute (taux d'effort 22 %)	fourchette basse	fourchette haute
Abis	Personne seule (40 m²)	19,9	797	638	804	2 437	3 540	2 437	3 540	63	82
Abis	Couple sans enfant (55 m²)	17,7	975	780	984	2 981	4 472	1 988	2 981	51	75
Abis	Couple avec 1 enfant (65 m²)	16,8	1094	875	1104	3 344	5 017	1 858	2 787	47	71
Abis modulé	Personne seule (40 m²)	16,7	668	568	716	2 169	3 254	2 169	3 254	56	79
Abis modulé	Couple sans enfant (55 m²)	14,9	817	695	876	2 654	3 981	1 769	2 654	44	68
Abis modulé	Couple avec 1 enfant (65 m²)	14,1	917	779	982	2 977	4 466	1 654	2 481	40	64
A	Personne seule (40 m²)	14,8	592	509	642	1 945	2 917	1 945	2 917	50	73
A	Couple sans enfant (55 m²)	13,2	724	623	785	2 379	3 569	1 586	2 379	38	62
A	Couple avec un enfant (65 m²)	12,5	812	698	881	2 669	4 003	1 483	2 224	35	58
A modulé	Personne seule (40 m²)	13,1	525	467	589	1 786	2 678	1 786	2 678	45	68
A modulé	Couple sans enfant (55 m²)	11,7	642	572	721	2 184	3 277	1 456	2 184	34	56
A modulé	Couple avec un enfant (65 m²)	11,1	720	641	809	2 450	3 676	1 361	2 042	32	52
B1	Personne seule (40 m²)	11,9	477	448	566	1 714	2 571	1 714	2 571	42	66
B1	Couple sans enfant (55 m²)	10,6	584	549	692	2 097	3 145	1 398	2 097	33	54
B1	Couple avec un enfant (65 m²)	10,1	655	615	776	2 352	3 528	1 307	1 960	30	50

Sources : occupation du parc LLI (n°i 2018, CDC Habitat 2019) traitement DRIHL ; INSEE-FILO-SOFI, revenus déclarés, 2015.

17 Revenus selon la composition familiale et les plafonds de ressources HLM et LLI

Zone	Profil de ménage	Revenu net par ménage (€)				Centile de revenu par uc francilien			
		plafond PLAII	plafond PLUS	plafond PLS	plafond LLI	plafond PLAII	plafond PLUS	plafond PLS	plafond LLI
Abis	Personne seule	1 208	2 196	2 811	3 540	27	57	71	82
Abis	Couple sans enfant	1 970	3 283	4 201	5 291	30	57	71	82
Abis	Couple avec 1 enfant	2 582	4 303	5 508	6 936	34	62	76	85
A	Personne seule	1 208	2 196	2 811	3 540	27	57	71	82
A	Couple sans enfant	1 970	3 283	4 201	5 291	30	57	71	82
A	Couple avec 1 enfant	2 368	3 946	5 050	6 360	30	57	71	82

Sources : occupation du parc LLI (n°i 2018, CDC Habitat 2019) traitement DRIHL ; INSEE-FILO-SOFI, revenus déclarés, 2015.

18 « Cœurs de cibles » des occupants d'un logement locatif intermédiaire selon la zone et la composition familiale

Zone	Profil de ménage	Revenu net du ménage (€)		Centile de revenu francilien par uc	
		fourchette basse cible LLI	fourchette haute cible LLI	fourchette basse cible LLI	fourchette haute cible LLI
Abis	Personne seule	2 437	3 540	63	82
Abis	Couple sans enfant	2 981	4 472	51	75
Abis	Couple avec 1 enfant	3 344	5 017	47	71
A	Personne seule	1 945	2 917	50	73
A	Couple sans enfant	2 379	3 569	38	62
A	Couple avec 1 enfant	2 669	4 003	35	58

Sources : occupation du parc LLI (n°i 2018, CDC Habitat 2019) traitement DRIHL ; INSEE-FILO-SOFI, revenus déclarés, 2015.

La demande potentielle en logement locatif intermédiaire par territoire

Le logement locatif intermédiaire est susceptible d'intéresser en priorité des ménages déjà locataires, tant du parc privé, en vue notamment d'une réduction du taux d'effort, que du parc social, par exemple en vue d'un rapprochement vers les bassins d'emploi ou pour l'accueil de jeunes ménages décohabitants. La demande des ménages propriétaires de leur logement est nettement plus faible, susceptible de concerner principalement des ménages en situation de rupture familiale.

À partir des fourchettes de revenu définissant pour chaque zone et profil de ménage les « cœurs de cible » du logement locatif intermédiaire, une estimation du nombre de ménages locataires relevant de ces « cœurs de cible » a été faite pour chaque commune francilienne en fonction de la distribution de leurs revenus⁸.

L'Île-de-France compte 1 627 000 ménages locataires personnes seules, couples sans enfant ou couples avec un enfant en 2015⁹. 17 % de ces ménages (281 000) ont des revenus correspondant au « cœur de cible » du LLI. Le département des Yvelines a la plus forte proportion de ménages éligibles au LLI (22 %) tandis qu'elle est la plus faible en Seine-Saint-Denis (10 %) où le « cœur de cible » concerne la fraction la plus aisée des locataires, les locataires étant globalement très modestes. En volume, Paris et les Hauts-de-Seine concentrent plus de la moitié des ménages locataires dont les revenus sont dans le « cœur de cible » du LLI.

La géographie des ménages locataires ayant des revenus dans le « cœur de cible » du LLI reflète celle du parc locatif en général. Les plus fortes concentrations sont pour l'essentiel situées au cœur de l'agglomération parisienne. Seules quelques communes de grande couronne comptent des volumes importants de ménages locataires pouvant prétendre à un LLI (Versailles, Saint-Germain-en-Laye, Poissy, Vélizy-Villacoublay, Argenteuil, Palaiseau, Massy, Cergy).

8. Source : INSEE-FILOSOFI, 2015

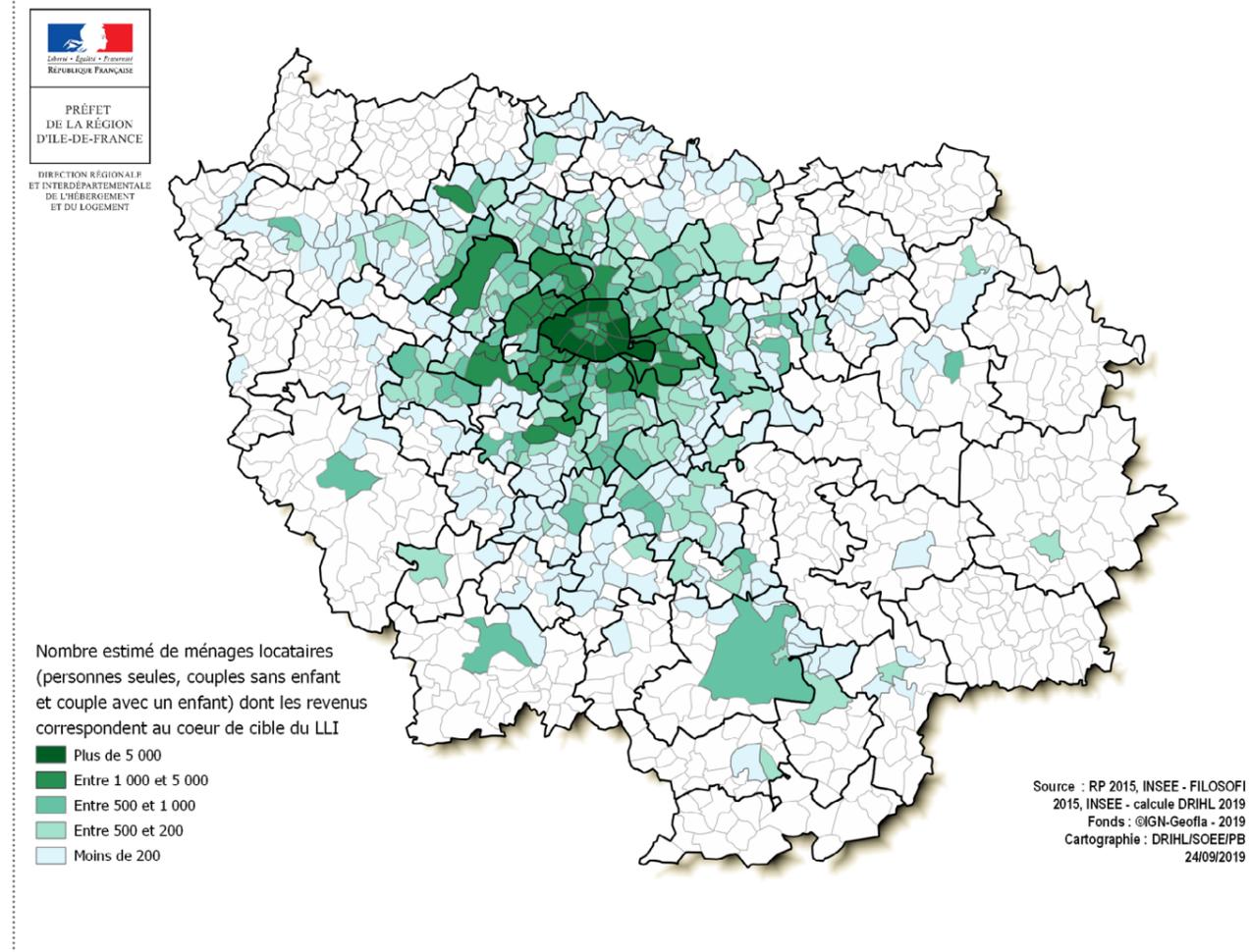
9. Source : INSEE, recensement 2015

19 Nombre de ménages locataires disposant de revenus dans le « cœur de cible » du logement locatif intermédiaire par département

	Nombre de ménages locataires en 2015				Part estimée de ménages locataires dont les revenus correspondent au « cœur de cible » du LLI				Nombre estimé de ménages dont les revenus correspondent au « cœur de cible » du LLI			
	personnes seules	couples sans enfant	couples avec 1 enfant	total	personnes seules	couples sans enfant	couples avec 1 enfant	total	personnes seules	couples sans enfant	couples avec 1 enfant	total
75	369 284	111 279	44 241	524 804	17%	20%	20%	18%	63 590	22 657	8 959	95 206
77	64 219	24 379	15 635	104 233	15%	25%	25%	19%	9 616	5 980	3 977	19 573
78	79 689	33 037	21 641	134 368	19%	25%	26%	22%	14 971	8 399	5 651	29 022
91	68 357	26 399	18 084	112 840	17%	24%	25%	19%	11 304	6 261	4 437	22 001
92	165 454	60 916	34 288	260 658	16%	23%	24%	19%	26 657	13 716	8 066	48 439
93	121 519	43 514	32 249	197 282	6%	14%	16%	10%	7 803	6 004	5 018	18 825
94	117 628	42 420	27 469	187 517	13%	22%	23%	16%	15 322	9 255	6 333	30 910
95	62 199	24 880	18 141	105 220	13%	21%	22%	16%	7 854	5 207	3 994	17 055
Total général	1 048 350	366 824	211 748	1 626 923	15%	21%	22%	17%	157 116	77 479	46 436	281 031

Source : INSEE-FILOSOFI, revenus déclarés, 2015 ; INSEE, recensement 2015 ; traitement DRIHL

20 Ménages locataires disposant de revenus dans le « cœur de cible » du LLI



Une concurrence avec l'accès à la propriété dans de nombreuses communes

Appartenant à la frange la plus aisée des ménages locataires franciliens, les locataires dont les revenus sont dans le « cœur de cible » du LLI ont des revenus qui leur permettent d'accéder à la propriété dans un certain nombre de communes.

L'accès à la propriété reste une aspiration de la plupart des ménages. La majorité des ménages aux revenus intermédiaires (3^e et 4^e quintile de revenu francilien) sont propriétaires en Île-de-France (56 %), ils résident principalement en grande couronne (57 %) ¹⁰.

Parmi 281 000 ménages locataires, une estimation du nombre de ceux dont les revenus permettent d'accéder à la propriété dans leur commune de résidence a été réalisée.

À partir des données sur le niveau des prix médian au m² des appartements anciens vendus en 2018 ¹¹, il a été déterminé pour chaque commune le niveau de revenu par unité de consommation nécessaire pour acquérir un bien dans les conditions les plus classiques actuelles (prêt en 25 ans, taux à 1,65 %, taux d'effort à 30 %, taux d'apport personnel de 17 % ¹² constaté en moyenne en Île-de-France) en reprenant les associations profil de ménage / surface utilisés dans les précédents calculs (personne seule = 40 m², couple sans enfant = 55 m², couple avec 1 enfant = 65 m²).

En Île-de-France, parmi les locataires du « cœur de cible » du LLI, la majorité (162 000, soit 58 %) ne dispose pas des revenus suffisants pour acquérir un bien immobilier correspondant à leur composition familiale dans leur commune de résidence.

10. Source : FILOCOM, 2015

11. Source : DVF +, 2019

12. Source : Base BIEN



Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire

Les communes franciliennes ne présentent pas toutes les mêmes opportunités en matière de développement du segment intermédiaire. Il est proposé une approche visant à identifier les communes les plus stratégiques par l'examen de différents critères :

- l'accessibilité aux emplois ;
- les écarts de loyers entre PLS et parc libre ;
- les enjeux de diversification de l'offre dans les communes à forte part de parc social ;
- la concurrence avec l'accès à la propriété.

Accessibilité aux emplois

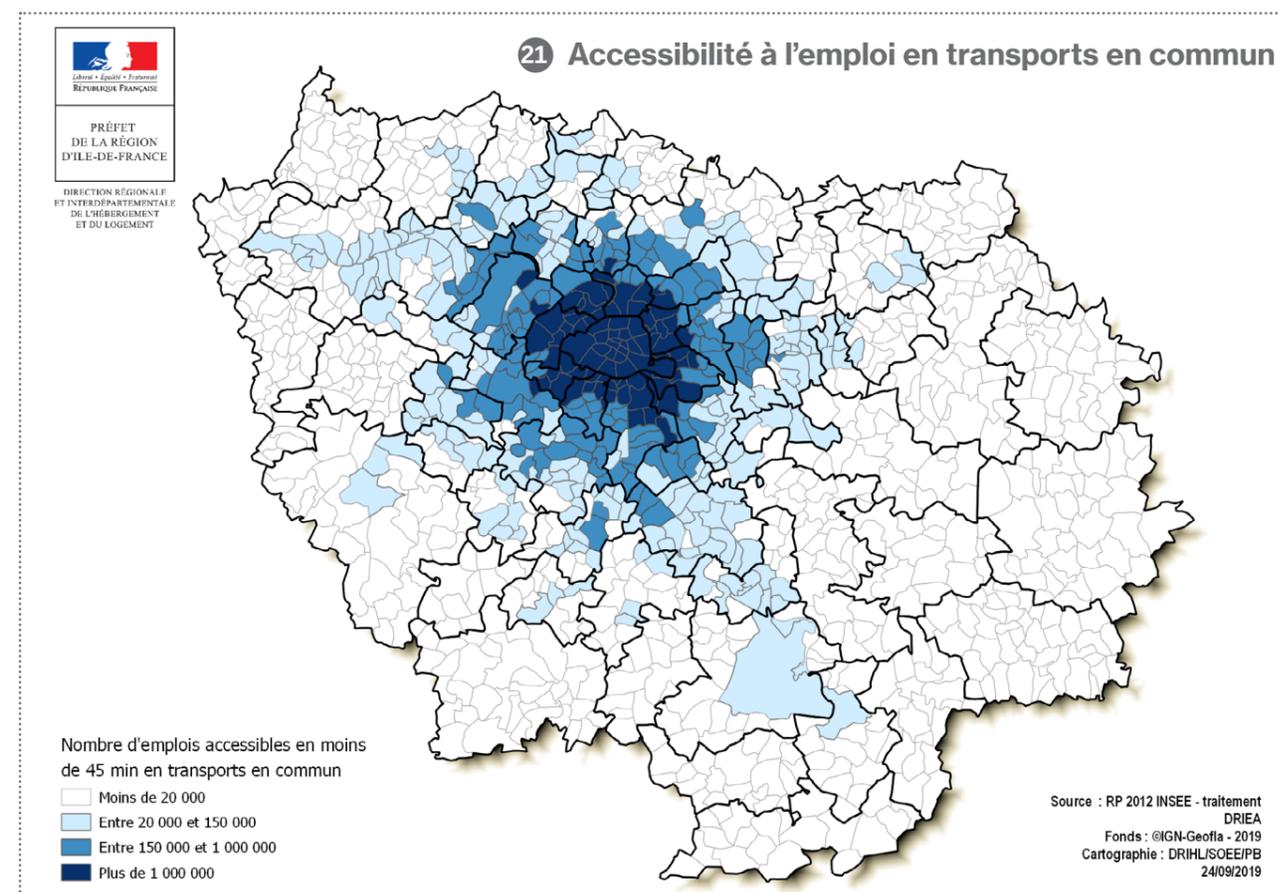
Concentrant environ 6 millions d'emplois, soit près d'un quart de l'emploi français, l'Île-de-France est le principal moteur de l'économie nationale. Le niveau élevé des loyers et des prix immobiliers du parc privé dans le centre de l'agglomération parisienne bénéficiant du meilleur accès aux emplois, constitue un frein à l'attractivité résidentielle des classes moyennes. Le développement de l'offre locative intermédiaire doit se réaliser en priorité dans les communes pouvant desservir un maximum d'emplois.

Un calcul a été réalisé pour évaluer au niveau de chaque commune le nombre d'emplois accessibles en moins de 45 minutes en transports en commun.

Ce seuil de temps a été retenu car proche du temps moyen de déplacement domicile-travail en Île-de-France d'après l'Enquête Globale Transports 2010 (41 minutes). Les gains d'accessibilité induits par l'ouverture et l'extension de nouvelles lignes de transport à l'horizon 2025 ont été pris en compte (ligne 15 sud, ligne 16 nord, EOLE, extension des lignes 11 et 14).

Trois niveaux d'opportunité de développement d'une offre intermédiaire selon l'accessibilité aux emplois en transports en commun ont été considérés :

- mesurée quand le nombre d'emplois accessibles dans les conditions précitées est compris entre 20 000 et 150 000. Principalement situées en grande couronne, les communes concernées accèdent à des pôles d'emploi de dimension locale.
- importante quand le nombre d'emplois accessibles est compris entre 150 000 et 1 000 000. Il s'agit principalement de communes situées aux franges de la Métropole du Grand Paris.
- très importante quand le nombre d'emplois accessibles est supérieur à 1 000 000. Ces communes situées au centre de l'agglomération parisienne sont presque toutes situées au sein de la Métropole du Grand Paris.



Écarts de loyers entre PLS et parc libre

L'analyse des écarts de loyers entre PLS (logements du parc social aux loyers les plus élevés) et parc libre met en évidence les communes où le besoin de développement d'un segment intermédiaire est le plus prégnant.

Ce travail a été réalisé pour chaque typologie, pour tenir compte de la variation des loyers selon le nombre de pièces. Les loyers de marché ont été privilégiés par rapport à ceux de l'ensemble des occupants du parc locatif privé. Il s'agit ainsi de tenir compte des niveaux de loyers des logements remis en location en s'appuyant sur les informations du site Se Loger (2018) qui recense un nombre important d'annonces locatives.

L'opportunité de développement d'une offre intermédiaire est considérée comme :

- mesurée lorsque l'écart de loyer entre le plafond PLS et les loyers des emménagés récents est inférieur à 3 €/m².
- importante lorsque l'écart de loyer entre le plafond PLS et les loyers des emménagés récents est compris entre 3 et 5 €/m².
- très importante lorsque l'écart de loyer entre le plafond PLS et les loyers des emménagés récents est supérieur à 5 €/m².

Il apparaît que les écarts entre les loyers du parc libre et les plafonds du PLS sont fortement dépendants de la surface des logements.

Le niveau de loyer au m² des petites typologies étant plus élevé, la très grande majorité des communes présente un écart de loyer important au m² avec le plafond PLS pour les T1 (22).

Concernant les T2, le nombre de communes présentant un écart de loyer au m² supérieur à 5 € / m² diminue par rapport aux T1 même s'il concerne encore une grande majorité des communes (23).

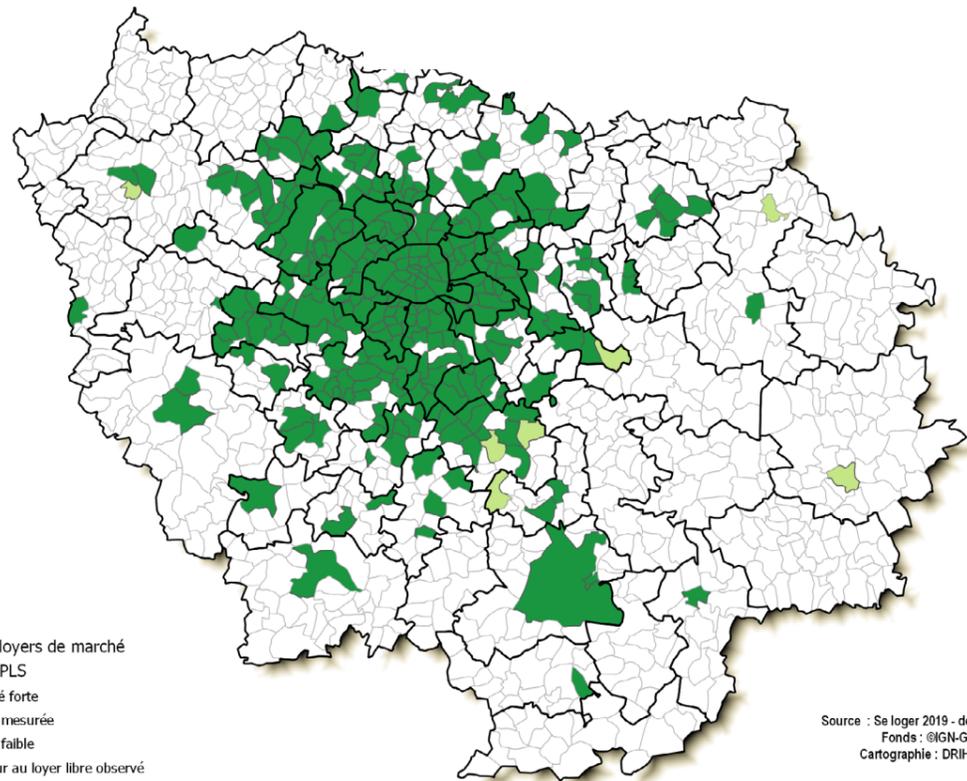
La géographie des écarts de loyers entre parc libre et plafond PLS pour le T3 se restreint fortement par rapport aux petites typologies. A l'exception des communes situées dans les marchés les plus tendus du centre et de l'ouest parisien, les écarts de loyer entre parc privé et plafond PLS sont relativement faibles (24).

22 Écart entre les loyers de marché observés sur les T1 et les plafonds de loyer PLS



PRÉFET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTAIRE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT



Ecart entre les loyers de marché et les plafonds PLS

- Opportunité forte
- Opportunité mesurée
- Opportunité faible
- PLS supérieur au loyer libre observé

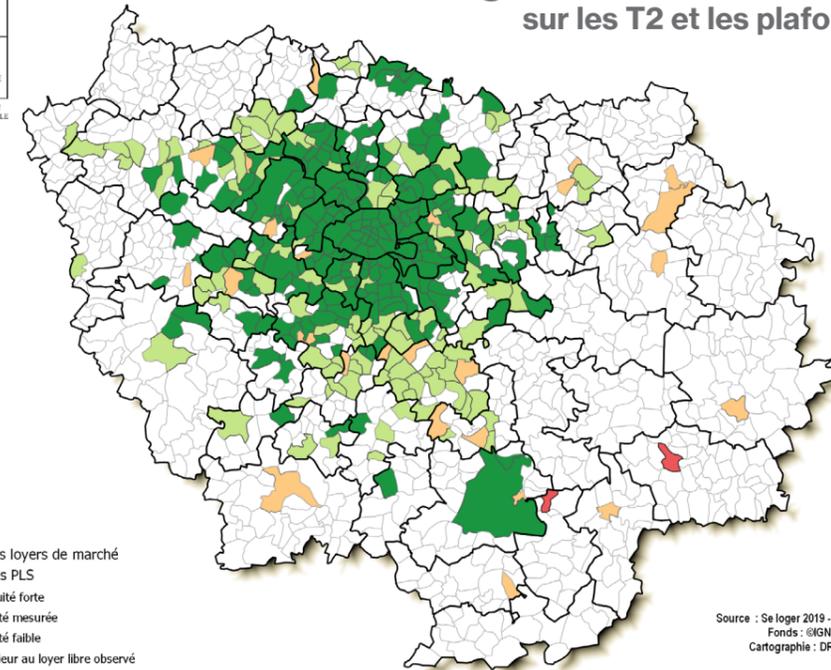
Source : Se loger 2019 - donnée DRIHL
Fonds : ©IGN-Geofia - 2019
Cartographie : DRIHL/SOEE/IPB
24/09/2019

23 Écart entre les loyers de marché observés sur les T2 et les plafonds de loyer PLS



PRÉFET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTAIRE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT



Ecart entre les loyers de marché et les plafonds PLS

- Opportunité forte
- Opportunité mesurée
- Opportunité faible
- PLS supérieur au loyer libre observé

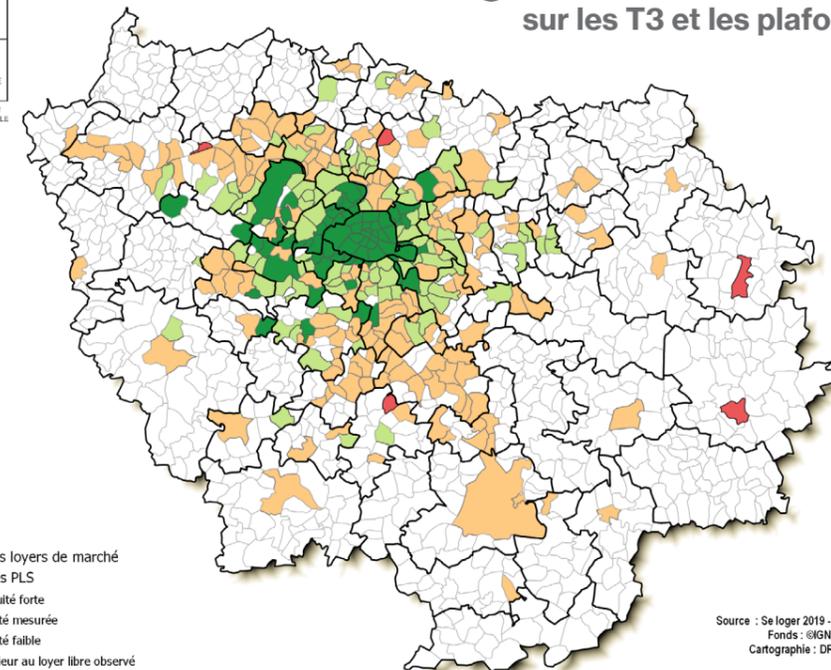
Source : Se loger 2019 - donnée DRIHL
Fonds : ©IGN-Geofia - 2019
Cartographie : DRIHL/SOEE/IPB
24/09/2019

24 Écart entre les loyers de marché observés sur les T3 et les plafonds de loyer PLS



PRÉFET DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTAIRE DE L'HEBERGEMENT ET DU LOGEMENT



Ecart entre les loyers de marché et les plafonds PLS

- Opportunité forte
- Opportunité mesurée
- Opportunité faible
- PLS supérieur au loyer libre observé

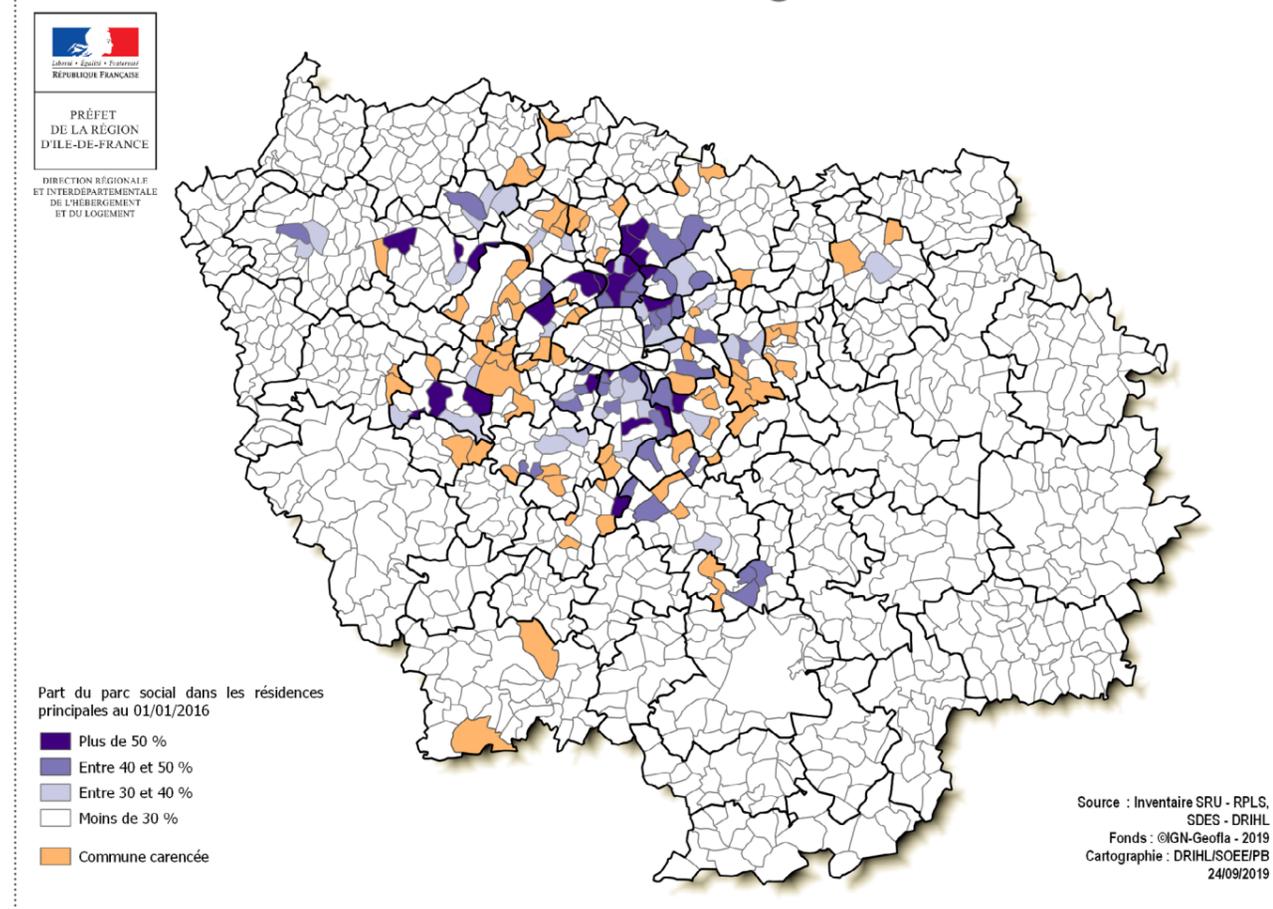
Source : Se loger 2019 - donnée DRIHL
Fonds : ©IGN-Geofia - 2019
Cartographie : DRIHL/SOEE/IPB
24/09/2019

Enjeux de diversification de l'offre

Les communes présentant une forte part de parc social sont à privilégier pour le développement du segment intermédiaire, dans une logique de diversification du parc et d'accroissement de la mixité sociale visant à favoriser le maintien et l'attraction des classes moyennes.

Par ailleurs, dans les communes très valorisées, souvent inaccessibles pour les jeunes ménages, le segment intermédiaire contribue au développement d'une offre abordable. Pour autant, lorsque ces communes sont carencées au titre de la loi SRU, la priorité doit être donnée au développement du parc locatif social. Sur ces communes, les projets de développement de l'offre intermédiaire devront être étudiés au cas par cas.

25 Enjeux de diversification du parc



Concurrence avec l'accès à la propriété

Le développement d'une offre locative intermédiaire est le plus pertinent dans les communes où la concurrence avec l'accession à la propriété est faible voire inexistante pour les ménages locataires disposant de revenus situés dans le « cœur de cible » du logement intermédiaire. Il apparaît alors nécessaire de proposer dans ces communes, une offre locative intermédiaire présentant un niveau de loyer adapté aux revenus de ces ménages pour favoriser leur maintien au cœur de l'agglomération parisienne et éviter leur départ vers les communes plus excentrées où l'accès à la propriété leur est possible. Dans les communes où les ménages aux revenus du « cœur de cible » du logement intermédiaire pourraient acquérir un bien immobilier dans leur commune de résidence, le développement d'une offre locative intermédiaire reste intéressant notamment pour augmenter la capacité d'accueil de jeunes ménages.

Pour chaque commune, la part de ménages locataires disposant de revenus dans le « cœur de cible » du logement intermédiaire est estimée au regard du profil et de la surface observée dans le parc locatif intermédiaire. Au regard de cet indicateur, l'opportunité de développement de l'offre locative intermédiaire est considérée comme :

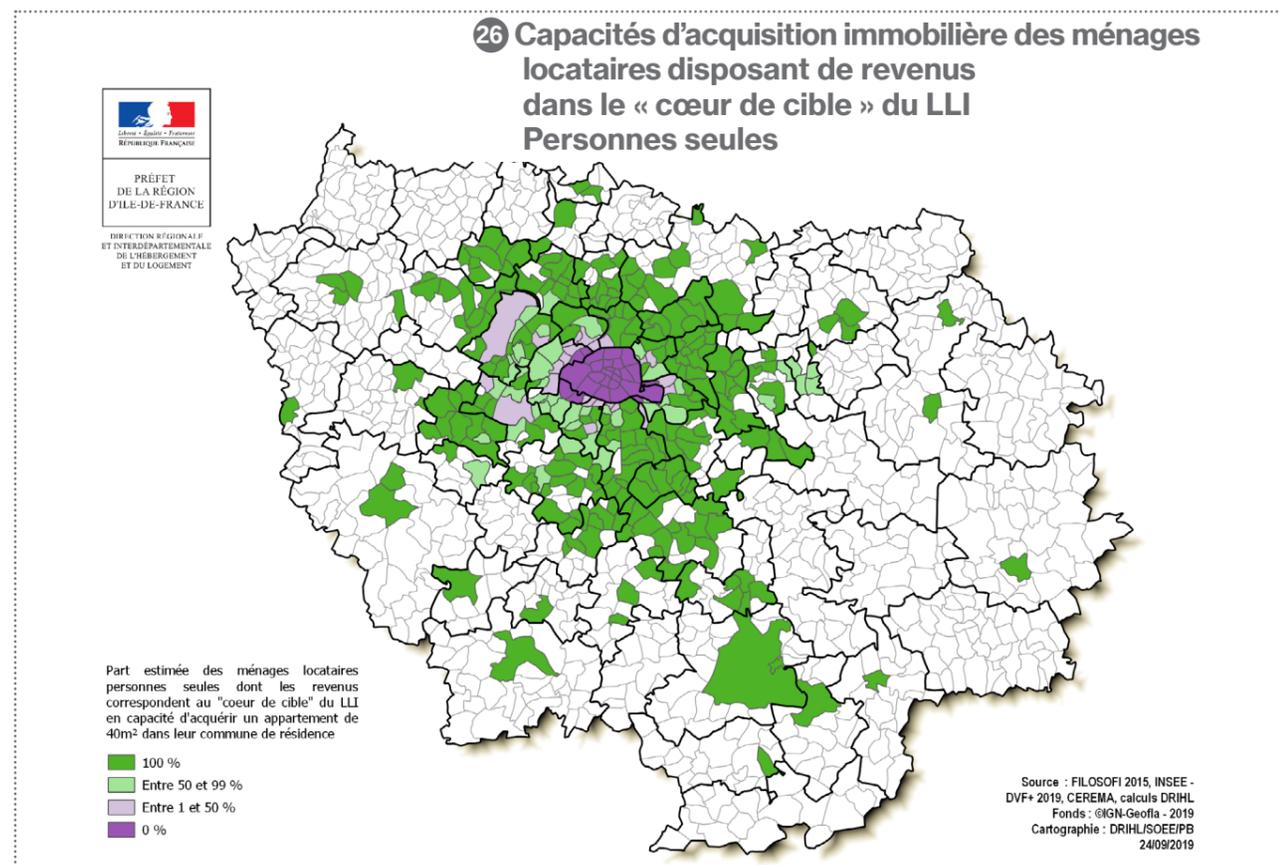
- mesurée si la commune compte 50 à 100 % des ménages locataires aux revenus « cœur de cible » du logement locatif intermédiaire en capacité d'accéder à la propriété dans la commune ;
- importante si la commune compte entre 1 et 50 % des ménages locataires aux revenus « cœur de cible » du logement locatif intermédiaire en capacité d'accéder à la propriété dans la commune ;
- très importante si la commune ne compte aucun ménage locataire aux revenus « cœur de cible » du logement locatif intermédiaire en capacité d'accéder à la propriété dans la commune.

Concurrence avec l'accès à la propriété des ménages locataires, personnes seules disposant de revenus dans le « cœur de cible » du logement locatif intermédiaire

Parmi les locataires personnes seules (96 000) disposant de revenus dans le « cœur de cible » du logement locatif intermédiaire, 61 % sont dans l'incapacité d'acquérir un bien immobilier dans leur commune de résidence.

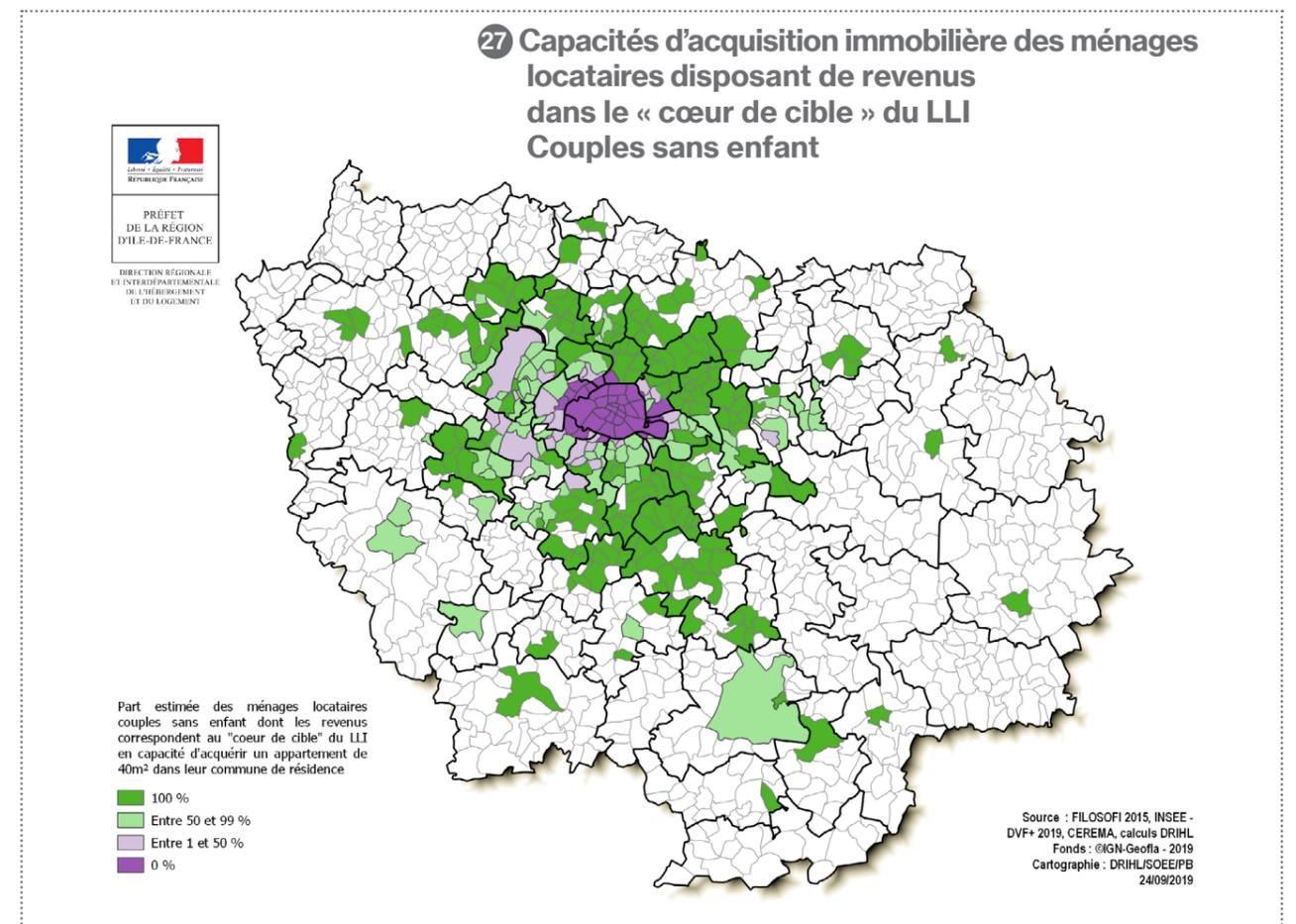
Ces locataires résident principalement à Paris et dans les marchés similaires (Neuilly-sur-Seine, Boulogne-Billancourt, Vincennes, ...) où l'accès à la propriété leur est impossible. L'accès à la propriété est possible pour la minorité¹³ la plus aisée des locataires, dans les communes de l'ouest francilien (communes limitrophes de l'ouest parisien, Versailles, Saint-Germain-en-Laye), et pour une majorité d'entre eux dans le reste des Hauts-de-Seine ainsi que quelques communes de l'est parisien, telles que Montreuil. En dehors des marchés immobiliers tendus du centre de l'agglomération parisienne, tous les ménages locataires personnes seules du « cœur de cible » LLI pourraient acquérir un bien immobilier.

13. Entre 1 et 50 %



Concurrence avec l'accès à la propriété des ménages locataires, couples sans enfant disposant de revenus dans le « cœur de cible » du logement locatif intermédiaire

Pour 56 % des locataires couples sans enfant disposant de revenus dans le « cœur de cible » du LLI (44 000), l'acquisition immobilière d'un appartement de 55 m² dans leur commune de résidence est impossible.



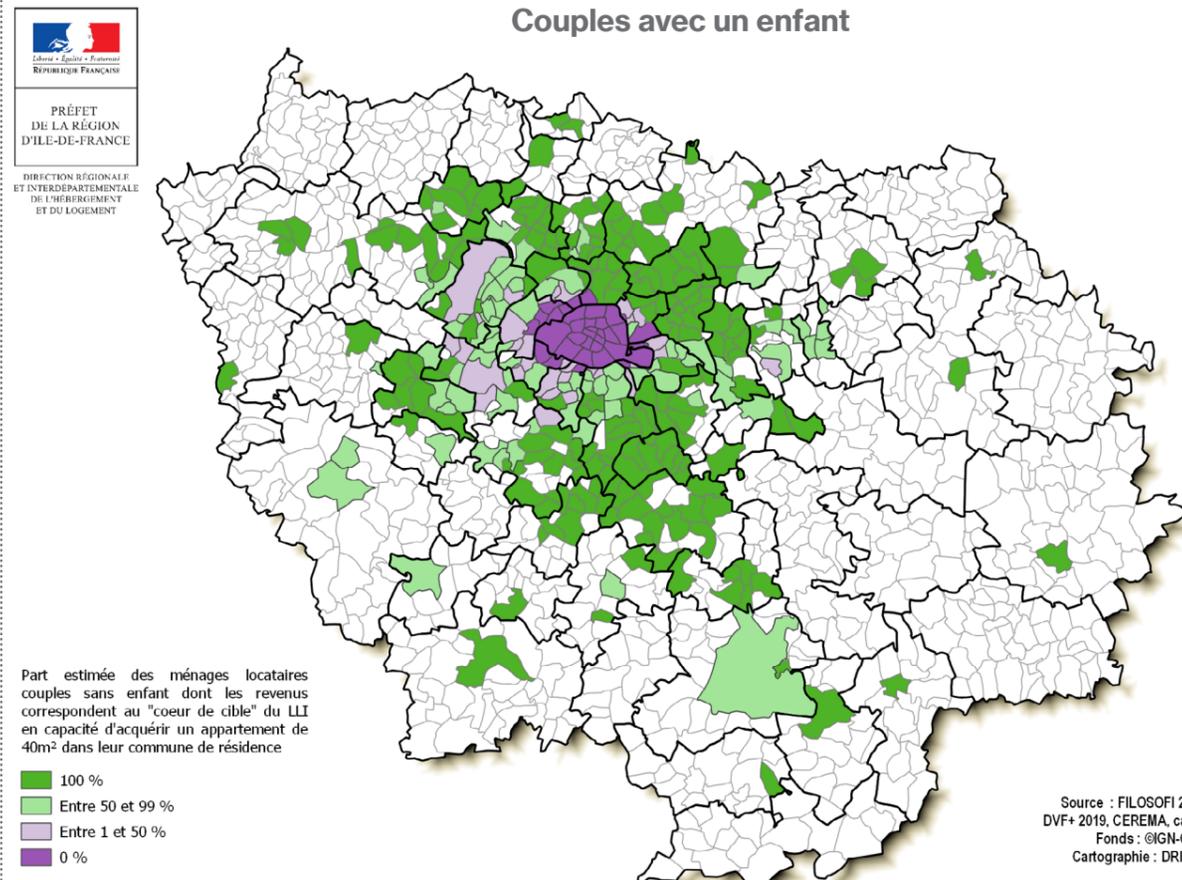
Synthèse

Concurrence avec l'accès à la propriété des ménages locataires, couples avec un enfant disposant de revenus dans le « cœur de cible » du logement locatif intermédiaire

Pour la moitié des locataires couples avec un enfant disposant de revenus dans le « cœur de cible » du LLI (23 000), l'acquisition immobilière d'un appartement de 65 m² dans leur commune de résidence est impossible.

La géographie des communes impossibles ou difficiles d'accès pour les locataires aux revenus intermédiaires s'élargit par rapport aux couples sans enfants, en incluant des communes de l'est et de grande couronne (CASQY, SGBS, T9, ...).

28 Capacités d'acquisition immobilière des ménages locataires disposant de revenus dans le « cœur de cible » du LLI Couples avec un enfant



Trois cartes de synthèse (29 30 31), déclinées par typologie de logement, permettent d'identifier les communes les plus pertinentes en matière de développement d'une offre locative intermédiaire au regard des critères examinés précédemment :

- accessibilité aux emplois
- écarts de loyers entre PLS et parc libre ;
- enjeux de diversification de l'offre dans les communes à forte part de parc social ;
- concurrence avec l'accès à la propriété.

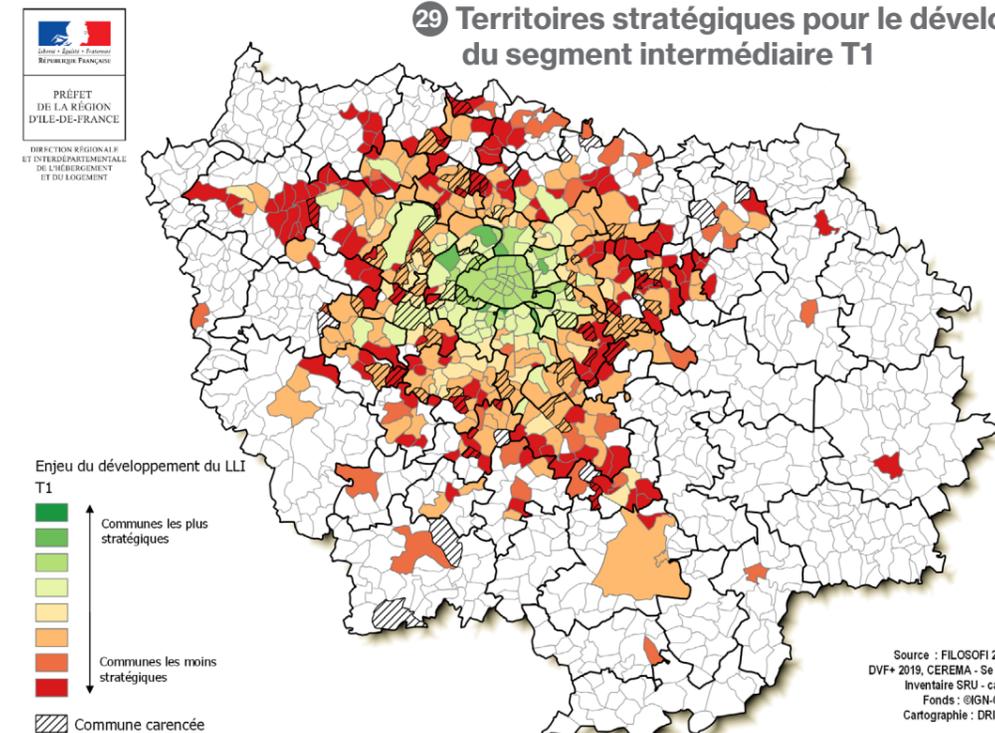
Pour les trois typologies, le cœur de l'agglomération parisienne ressort comme territoire stratégique pour le développement d'une offre locative intermédiaire, en présentant

la meilleure accessibilité aux emplois, des écarts de loyers importants entre le parc libre et le PLS ainsi qu'une faible concurrence avec l'accession à la propriété.

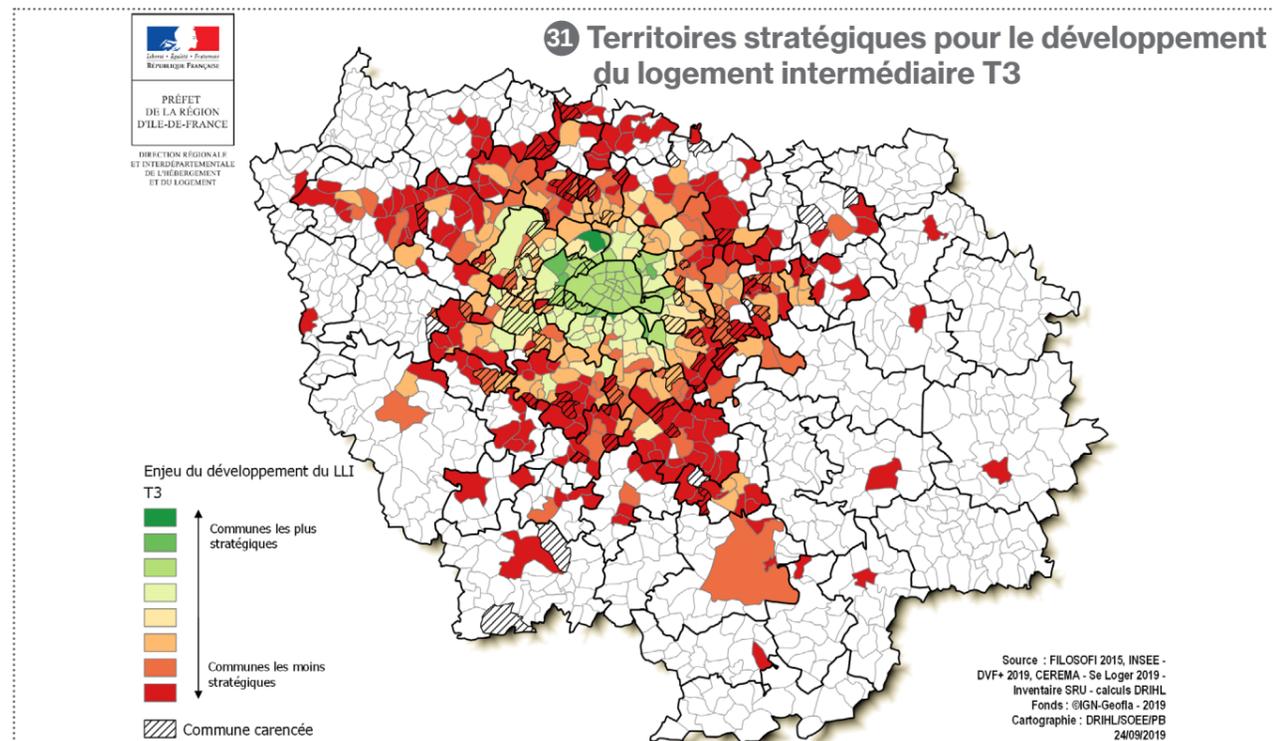
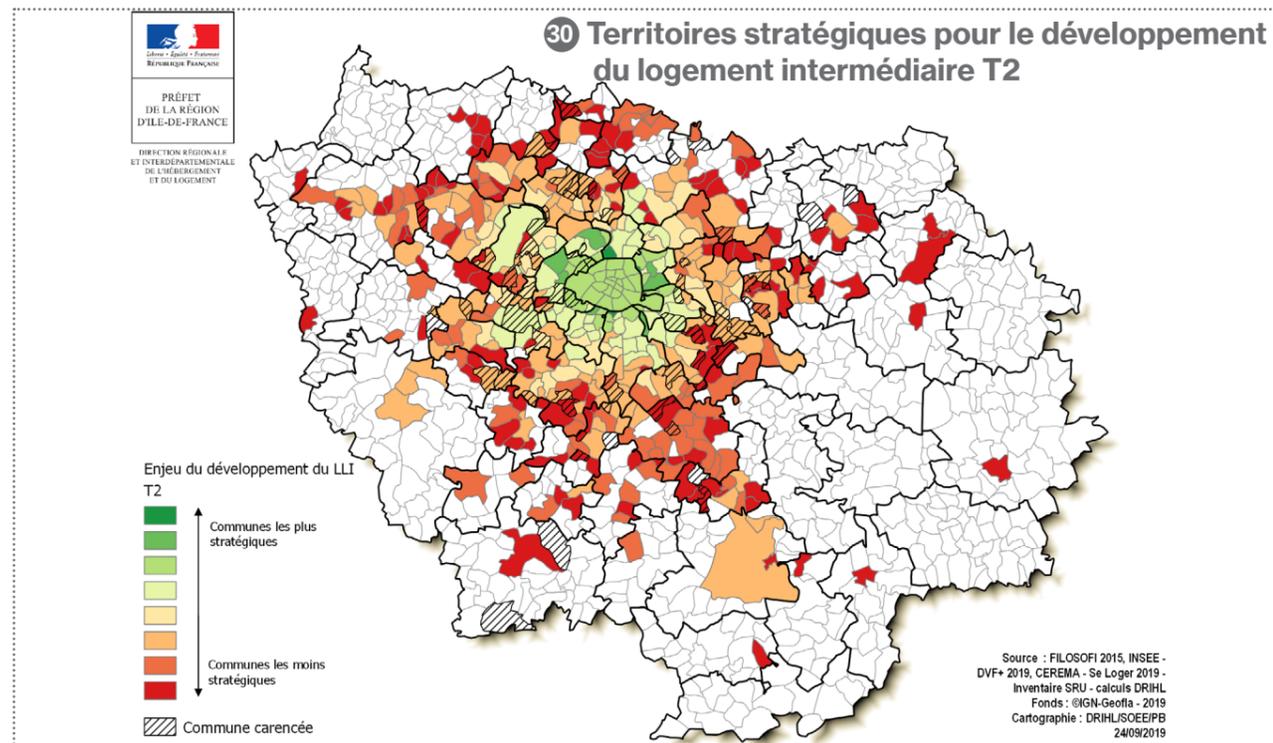
Par ailleurs, et pour rappel, dans les communes carencées, les opportunités de développement doivent être étudiées au cas par cas localement.

Quelques communes telles que Saint-Ouen, Nanterre ou Gentilly, ressortent tout particulièrement en cumulant tous les critères. Elles disposent à la fois d'une part de parc social importante qui implique des enjeux de diversification sociale, tout en ayant un parc privé devenu inaccessible pour une majorité des ménages sous l'effet de la gentrification.

29 Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire T1



Précautions et points de vigilance



Les choix méthodologiques sont naturellement soumis à discussion, et les paramètres considérés sont ouverts au débat. Cette dernière partie précise donc les choix retenus et les limites du rapport.

L'estimation des loyers de marché est issue d'un traitement des données mises à disposition sur internet sur les sites d'annonces immobilières. Il en résulte une image des loyers des logements mis en location au printemps 2018, et la déduction d'un loyer médian par commune et par typologie de logement. Ce traitement ne prétend donc pas avoir l'assise méthodologique d'un observatoire des loyers, mais permet une représentation du *champ des possibles* d'un ménage arrivant sur un territoire.

Les choix retenus pour les **surfaces cibles des logements** peuvent par ailleurs sembler élevés (respectivement 40, 55 et 65m² pour les personnes seules, couples sans enfant et couple avec un enfant). Ces options sont néanmoins cohérentes avec le parc existant de logements locatifs intermédiaires et les références de l'INSEE.

Enfin, l'analyse de **l'occupation des logements locatifs intermédiaires** porte uniquement sur le parc livré depuis 2014. Ce manque de recul pourra amener la DRIHL à reconduire l'exercice à moyen terme pour s'assurer de la pérennité des conclusions sur les surfaces, les taux d'effort et les reve-

nus des occupants, ou encore les loyers pratiqués.

Le groupe de travail a enfin souhaité proposer aux membres du CRHH de retenir quelques points de vigilance sur le développement du segment intermédiaire, et plus spécifiquement des logements locatifs intermédiaires.

Si le LLI peut constituer un levier de sortie du parc social, son **développement** doit se faire **de manière coordonnée avec, d'une part le développement des autres produits** (en particulier l'accession sociale ou aidée), et d'autre part **en cohérence avec les orientations des Conférences Intercommunales du Logement** pour la mobilité au sein et en sortie du parc social.

Le groupe de travail est également longuement revenu sur la concurrence – réelle ou supposée – du LLI avec le logement social PLS, sans parvenir à conclure sur ce point. En l'absence de conclusion, le groupe de travail propose d'exclure de l'analyse les communes carencées au titre de la loi SRU, quand bien même la demande potentielle en logements intermédiaires serait avérée. La multitude de situations incite à considérer les projets au cas par cas pour s'assurer avant toute chose du respect de la loi SRU – et donc de l'atteinte des objectifs triennaux de production sociale. Les services instructeurs de l'Etat s'assureront ainsi que la contrepartie sociale soit compatible avec les attentes en matière de LLS.

Annexes

Les dispositifs intermédiaires imposent un plafond de loyer au logement et un plafond de ressources du locataire, qui doivent garantir le caractère intermédiaire des dispositifs. Ces plafonds sont définis en fonction du zonage ABC, qui traduit le niveau de tension dans le parc. Les dispositifs les plus récents excluent aujourd'hui les zones B2 et C, pour un objectif affiché de recentrage des investissements vers les zones les plus tendues.

Les plafonds de ressources des locataires sont ainsi modulés selon les zones Abis, A et B1. Les plafonds de loyer varient, quant à eux, selon six zones en Île-de-France, soit six niveaux de loyers :

- selon les quatre zones classiques du zonage ABC ;
- selon les modulations arrêtées¹ par le préfet de région sur sept communes de la zone Abis et 65 communes de la zone A.

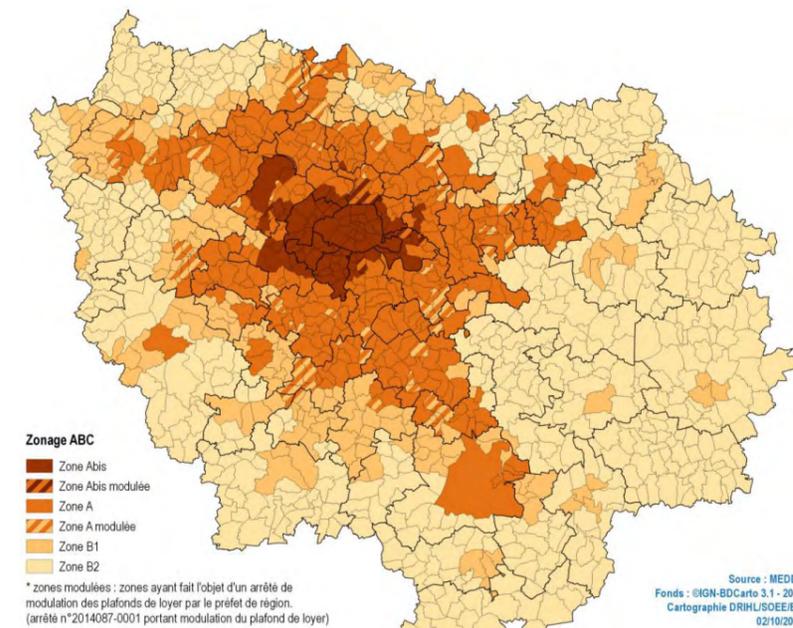
Le plafond de loyer autorisé est calculé comme le produit d'un loyer de référence et d'un coefficient² qui varie en fonction de la surface du logement. Ce coefficient est égal à 1,2 en dessous de 38 m², et est égal à 1 pour un logement de 63,33 m². Les plafonds de loyer varient en fonction des zones et de la surface selon le graphique 33.

Un logement locatif intermédiaire en cœur d'agglomération (zone Abis) de moins de 38 m² peut ainsi être loué jusqu'à 20,20 €/m². On parlera de plafonds de loyer intermédiaire, ou plus simplement de loyers intermédiaires.

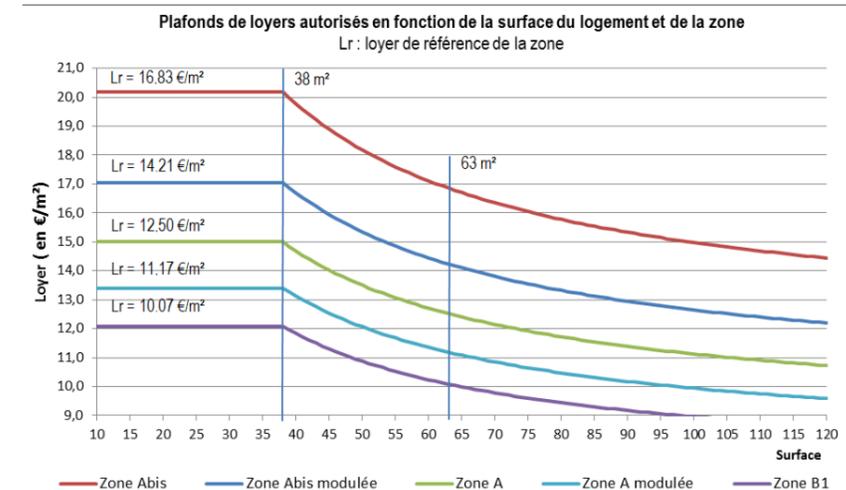
1. Arrêté n°2014087-0001 du 28 mars 2014 portant modulation du plafond de loyers des communes pour l'application du dispositif prévu à l'article 199 novovicies du code général des impôts.

2. Ce coefficient est égal à $0,7 + (19/S)$ ne peut excéder 1,2, où S est la surface pondérée du bien. La surface pondérée est égale à la surface habitable augmentée de la moitié de la surface des annexes, dans la limite de 8 m² par logement

32 Zonage ABC (zonage utilisé pour moduler les dispositifs d'aide à l'investissement locatif)



33 Plafonds de loyers autorisés en fonction de la surface du logement et de la zone (Lr : loyer de référence de la zone)



Exemple d'estimation de la part de ménages du « cœur de cible » du LLI dans la commune d'Alfortville

Pour estimer à la commune le nombre de ménages locataires dont les revenus correspondent aux « cœurs de cible » du LLI définis dans ce rapport, les données sur la distribution des revenus des ménages locataires (parc privé et public) au niveau communal ont été mobilisées pour évaluer à quels centiles de revenu des locataires de chaque commune correspondent chacun des « cœurs de cible ». Par exemple, au niveau de la commune d'Alfortville, les revenus déclarés mensuels par uc des ménages locataires se déclinent comme suit en 2015. Alfortville étant située en zone A, le « cœur de cible » pour un couple sans enfant correspond à des revenus mensuels par uc compris

entre 1586 € et 2379€. D'après la distribution des revenus des ménages locataires de la commune, le « cœur de cible » du LLI pour les couples sans enfant locataires est compris entre les centiles 62 et 84, soit environ 22 % des locataires. Cette simulation a été réalisée pour chaque profil de ménage dans chaque commune.

Centile de revenu déclaré par uc	Montant en €
10	281
20	561
25	688
30	809
40	1 038
50	1 290
60	1 537
70	1 809
75	1 963
80	2 153
90	2 688

O

R

H

H

L'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (ORHH) est une émanation technique du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) pilotée par le bureau du CRHH.

L'ORHH a pour rôle

- de suivre la mise en œuvre du schéma ;
- de préparer son évaluation ;
- de réaliser des études sur des sujets émergents ou de coordonner les études d'observatoires existants.

Le présent rapport a vocation à alimenter les discussions entre membres du CRHH, et à orienter la réflexion des collectivités locales et des élus lors de l'élaboration de leurs documents programmatiques – les PLH en premier lieu. Il s'accompagne de la diffusion de l'ensemble des données utilisées pour que la méthodologie proposée puisse être reproductible.

AUTEURS

Benoît Chantoiseau, DRIHL
Henry Ciesielski, DRIHL
Frédéric Esnault, DRIHL
Cédric Loret, DRIHL

CARTOGRAPHIE

Paul Blanchard, DRIHL

MISE EN PAGE

Christophe Pelletier, DRIHL

Octobre 2019