

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

synthèse

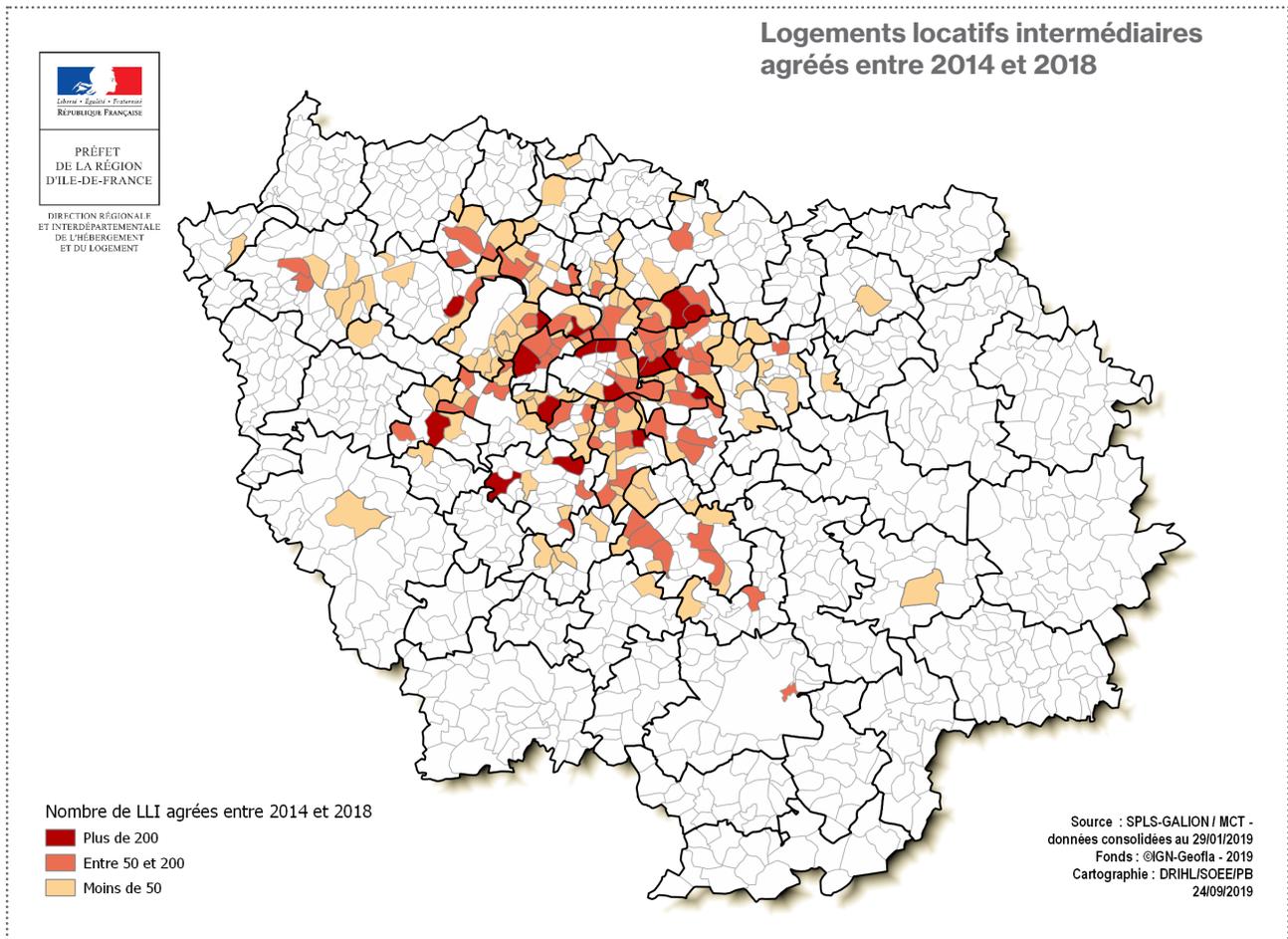
Le segment intermédiaire constitue une offre de logements adaptée aux classes moyennes qui connaissent des difficultés croissantes d'accès au logement dans les zones tendues de l'agglomération parisienne.

Dans le cadre des travaux de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH), un groupe de travail piloté par la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (DRIHL) a produit un rapport fournissant un éclairage sur ce segment, au travers notamment d'une première analyse de l'occupation des logements locatifs intermédiaires (LLI) livrés depuis 2014. Il pose les principes d'une géographie prioritaire pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France prenant en compte différents critères tels que la demande potentielle, l'accessibilité à l'emploi ou les écarts de loyer entre parc social et parc privé.

Qu'est-ce-que le logement locatif intermédiaire ?

Le logement locatif intermédiaire (LLI), créé en 2014, vise à développer une offre à loyer maîtrisé, complémentaire à l'offre sociale. Il est développé par les investisseurs institutionnels dans le neuf. Le régime fiscal correspondant s'applique dans les zones les plus tendues. Sous réserve de l'obtention 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 un agrément, les logements doivent être proposés à des locataires sous plafonds de ressources, à des loyers sous plafond, supérieurs à ceux du parc locatif social et inférieurs aux loyers du parc locatif privé. Par ailleurs, l'ensemble immobilier doit parfois remplir des conditions de surfaces minimum de logements sociaux. Entre 2014 et 2018, 15 400 logements locatifs intermédiaires ont été agréés en Île-de-France, soit la moitié du volume national.





Quel espace pour un segment intermédiaire ?

L'agglomération parisienne présente un niveau de loyer très supérieur à celui des autres agglomérations françaises, ce 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.

L'écart important entre le niveau médian de loyer du parc locatif social francilien (6,5 € m²) et celui du parc privé (18,7 €/m² en moyenne, et jusqu'à plus de 35€/m² dans le centre de l'agglomération) met en évidence le besoin de développer une offre de logements à niveau de loyer intermédiaire adaptée aux ressources des classes moyennes.

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.

Quel est le profil des occupants d'un LLI ?

Afin de mieux connaître les besoins et tirer les premiers enseignements sur l'occupation des logements locatifs intermédiaires mis sur le marché, la DRIHL, dans le cadre des travaux de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH), a mené une étude sur l'offre intermédiaire. Les analyses portent sur environ 3200 logements locatifs intermédiaires occupés appartenant aux deux principaux opérateurs dédiés, In'li et CDC Habitat. Quelques constats sur l'insertion de cette nouvelle offre en Île-de-France ont pu être dressés :

- Les logements sont proches des bassins d'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.
- Les T1, T2 et T3 représentent 81 % des logements locatifs intermédiaires en service dont la moitié de T3. Dominé par les petites typologies, ce parc de logement locatif intermédiaire est principalement occupé par de jeunes ménages, de petite taille.
- Pour la moitié du parc, 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 à la fluidification des parcours résidentiels par des sorties du parc social. Ce rôle du LLI mérite d'être accentué. 5 % des ménages étaient précédemment propriétaires, avec une plus forte part chez les familles monoparentales. Le logement lo-

catif intermédiaire constitue dans ce cas une solution pour les ménages en rupture familiale.

- Les loyers hors charges pratiqués dans le parc locatif intermédiaire présentent un niveau médian de 14,2 €/m² en zone Abis et de 11,2€/m² en zone A. La distribution des logements selon le loyer par tranche d'euro au m² se positionne entre celles du parc social (6,5 €/m²) et du parc locatif libre (18,7 €/m²).
- 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 %).
- Alors que le parc social loge prioritairement les populations les plus modestes du 1^{er} au 4^e déciles de revenu francilien, le parc locatif intermédiaire accueille de manière privilégiée les populations des 5^e au 8^e déciles, disposant de revenus intermédiaires compris entre 1 600 € et 3 200 € par unité de consommation¹, ce qui fait de ce produit un segment complémentaire au logement social.

1. 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

Quels territoires stratégiques pour le segment intermédiaire ?

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

- Estimation de la demande potentielle, c'est-à-dire le nombre de ménages locataires dont les revenus correspondent au « cœur du cible » du 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'accèsion à la propriété).

Le rapport du groupe de travail se veut avant tout un outil d'aide à la décision à destination des collectivités, notamment dans le cadre de leurs PLH, qui peut être élargi à l'ensemble des produits du segment intermédiaire (accession aidée, conventionnement Anah, etc.). **Les données chiffrées ne constituent donc en aucun cas des objectifs opposables aux collectivités.**

Quelle demande potentielle pour le segment intermédiaire ?

Le groupe de travail propose de réduire le « cœur de cible » aux ménages de petite taille (personnes seules, couples sans enfant, couples avec un enfant) susceptibles d'habiter dans des T1, T2 ou T3.

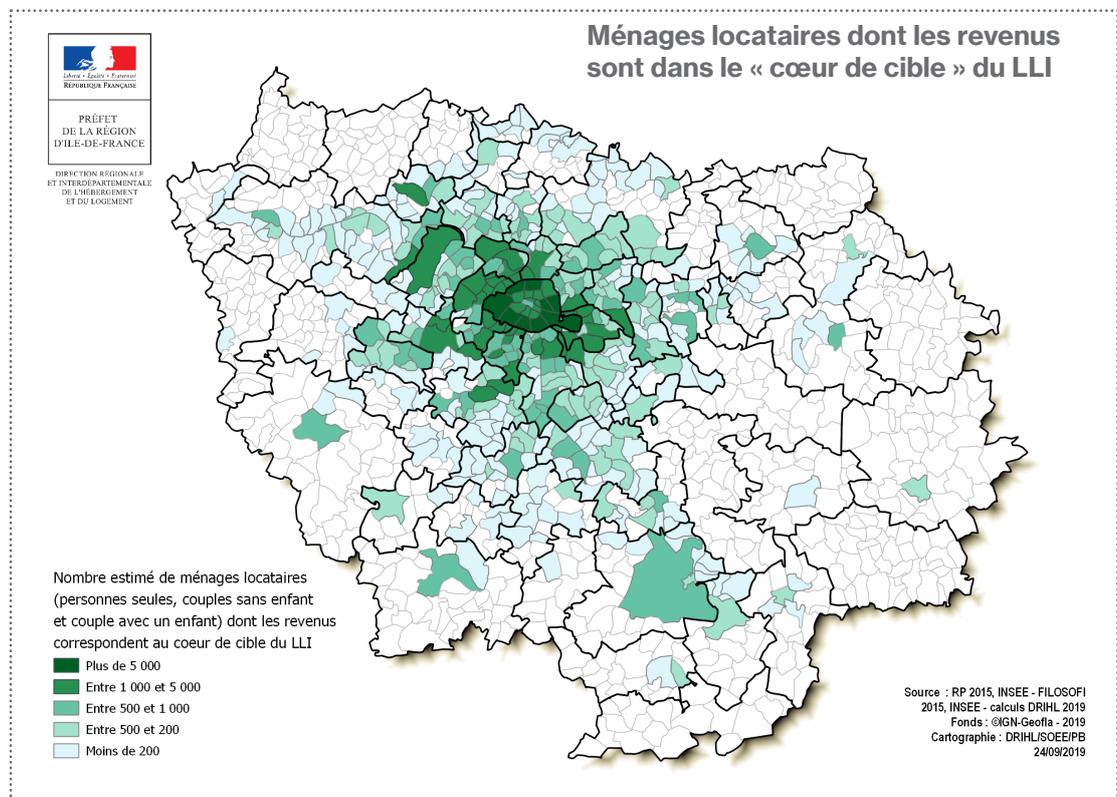
À partir d'hypothèses sur la surface des logements et en fonction des loyers pratiqués selon le zonage ABC, des fourchettes de revenus permettant aux ménages d'avoir un taux d'effort dans le logement compris entre 22% (limite haute de revenu) et 33% (limite basse de revenu) ont été déterminées. Pour chaque commune, le « cœur de cible » correspond alors au nombre de ménages locataires du parc social ou du parc locatif privé dont les revenus sont compris dans ces fourchettes de revenus.

Revenus « 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 calé sur moyenne du parc occupé LLI (€) | Loyer charges comprises (€) | Revenu net du ménage (€) | | Centile de revenu francilien par uc | |
|------|------------------------------|--------------------------|--|--|-----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| | | | | | | 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 | 63 | 82 |
| Abis | Couple sans enfant (55 m²) | 17,7 | 975 | 780 | 984 | 2 981 | 4 472 | 51 | 75 |
| Abis | Couple avec 1 enfant (65 m²) | 16,8 | 1094 | 875 | 1104 | 3 344 | 5 017 | 47 | 71 |
| A | Personne seule (40 m²) | 14,8 | 592 | 509 | 642 | 1 945 | 2 917 | 50 | 73 |
| A | Couple sans enfant (55 m²) | 13,2 | 724 | 623 | 785 | 2 379 | 3 569 | 38 | 62 |
| A | Couple avec 1 enfant (65 m²) | 12,5 | 812 | 698 | 881 | 2669 | 4 003 | 35 | 58 |

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

Parmi les 1 627 000 ménages locataires personnes seules, couples sans enfant ou couples avec un enfant, **281 000 ménages** disposent de revenus correspondant au « cœur de cible » du LLI.

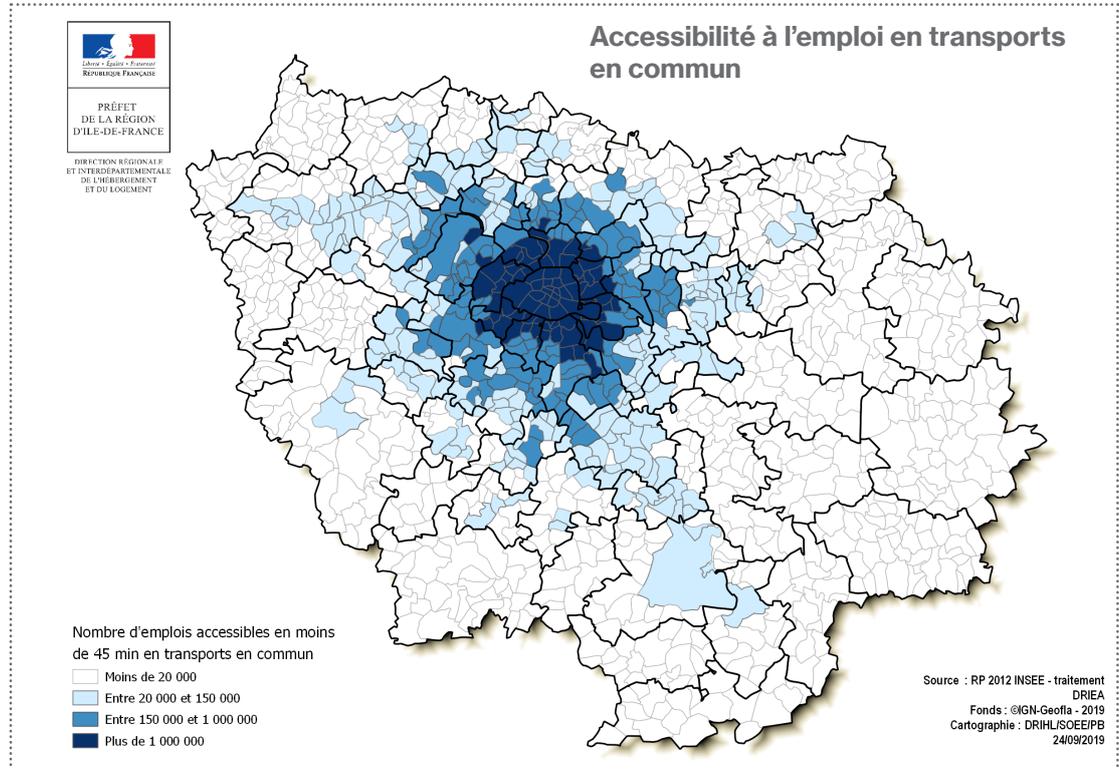


Ces 281 000 ménages sont fortement concentrés dans le cœur d'agglomération, notamment à Paris et dans les Hauts-de-Seine, mais également dans les pôles secondaires d'Île-de-France (Étampes, Fontainebleau, Meaux, ...).

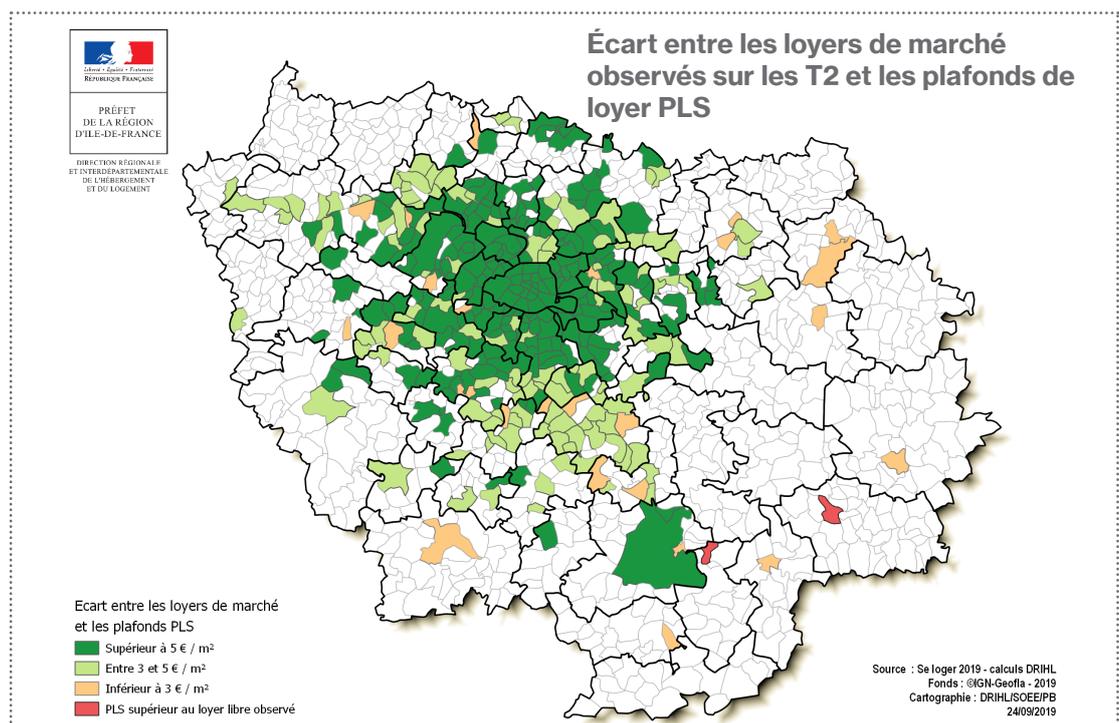
Quelles opportunités de développement du segment intermédiaire selon les territoires ?

Les communes les plus pertinentes ont été identifiées au regard de quatre critères :

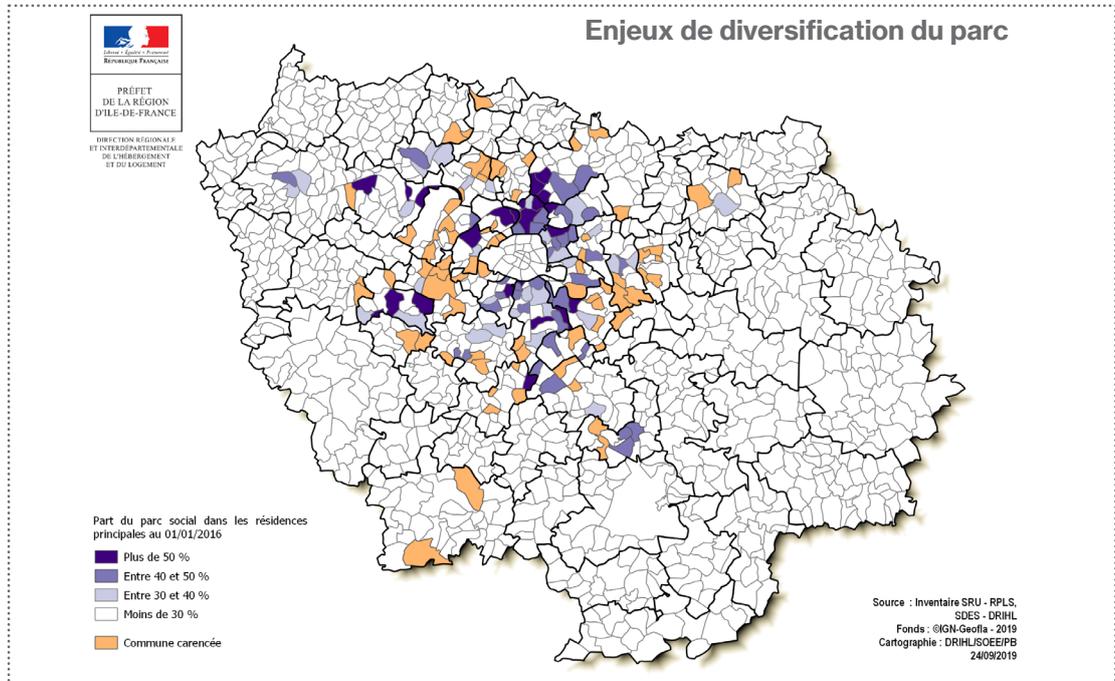
- **L'accessibilité aux emplois**, soit le nombre d'emplois accessibles en moins de 45 minutes en transports en commun, intégrant les gains d'accessibilité liés à l'ouverture de nouvelles lignes de métro et RER à l'horizon 2025.



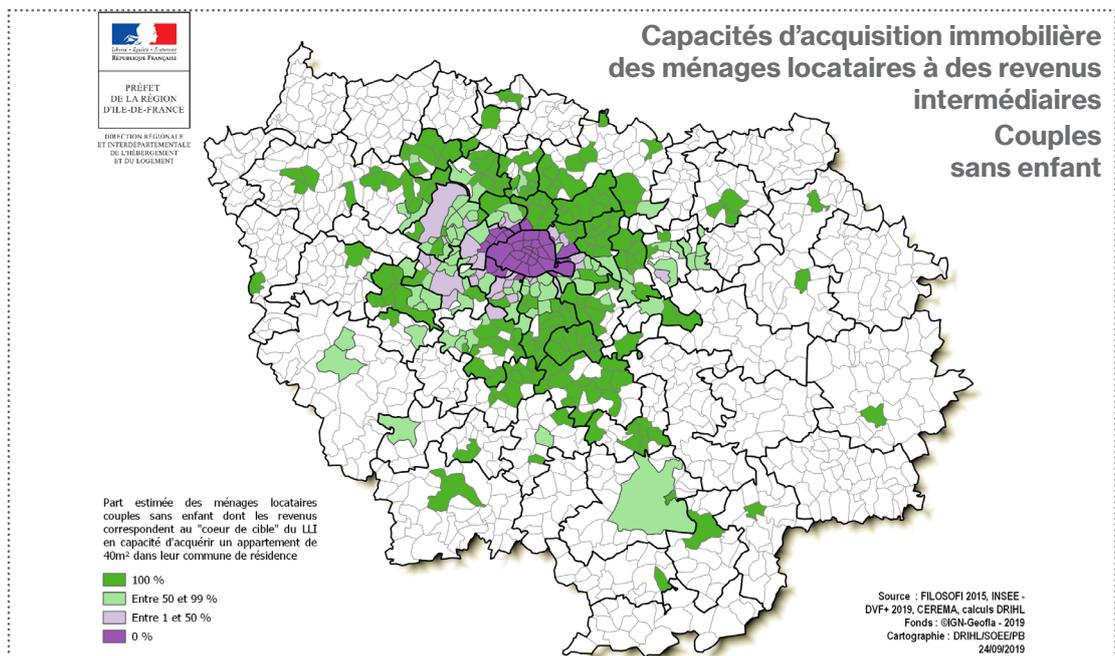
- **Les écarts de loyer** entre le plafond PLS, et les loyers observés dans le parc locatif privé, déclinés pour chaque typologie (T1, T2 et T3). La DRIHL s'est appuyée, pour ces travaux, sur une collecte des annonces disponibles sur le site Se Loger pour disposer de niveaux de loyers de marché à la commune.



- **Les enjeux de diversification du parc de logements**, en considérant que les communes fortement dotées en logements sociaux pourraient trouver un intérêt à diversifier leur parc de logements via le développement d'une offre locative intermédiaire. Par ailleurs, dans les communes très valorisées, souvent inaccessibles pour les jeunes ménages, le logement 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.



- Et enfin, **la concurrence avec l'accès à la propriété** : le développement d'une offre locative intermédiaire est d'autant 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 ». 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.



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 régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) ;
- 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, permettant de reproduire et adapter la méthode employée ici.

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