

LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES DE CDC HABITAT EN ÎLE-DE-FRANCE

NOTE n° 151

MAI 2019



© Christophe Caudroy



12 000

logements
locatifs intermédiaires
livrés, en chantier
ou en cours
de production
par CDC Habitat
depuis 2014

De nombreux projets de logements locatifs intermédiaires engagés en Île-de-France depuis 2014

Afin d'encourager la production de logements à loyers maîtrisés dans les grandes villes, de nouvelles dispositions encadrant le logement locatif intermédiaire (LLI) ont été définies par la loi de finances 2014. Plus de 15 400 LLI ont été agréés en Île-de-France de 2014 à 2018. Plusieurs acteurs institutionnels se sont emparés de ce dispositif, en premier lieu CDC Habitat qui représente à lui seul plus de 34 % de ces agréments.

Les 12 000 LLI livrés, en chantier ou encore à l'étude par CDC Habitat en Île-de-France sont ici décrits. Les analyses portent sur le flux de production, les délais de commercialisation et les caractéristiques des occupants. Près de la moitié des logements produits en

Île-de-France par CDC Habitat l'ont été dans la Métropole du Grand Paris. 3 logements produits sur 4 sont des 2 pièces (31 %) ou des 3 pièces (43 %) alors que ces typologies représentent la moitié dans l'ensemble des logements franciliens. Ces logements intermédiaires, loués 10 % à 15 % en dessous des loyers de marché, répondent à une réelle demande : 9 logements sur 10 sont occupés moins de 3 mois après avoir été livrés. Comparativement à la population francilienne ou métropolitaine, les occupants des LLI de CDC Habitat sont plus souvent des jeunes ménages ou des couples avec un enfant. 50 % des ménages occupants se trouvent entre le 5^e et le 7^e décile de revenus des ménages métropolitains.

12 000 logements locatifs intermédiaires (LLI) produits par CDC Habitat en Île-de-France

1 600 logements livrés, 4 800 logements en chantier ou sous contrat de réservation et 5 600 logements dans des opérations encore à l'étude

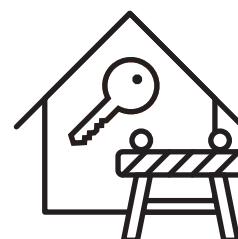
CDC Habitat a livré 1 586 logements locatifs intermédiaires situés en Île-de-France, qui sont à fin février 2019 disponibles à la location, dans 49 opérations immobilières distinctes. Un logement sur 4 est situé dans la Métropole du Grand Paris (407 logements, 26 %). Les premières opérations ont été livrées en septembre 2016. Mais ce parc devrait grossir rapidement, car à la même date, 4 826 logements regroupés en 129 opérations immobilières, sont en chantier ou sous contrat de réservation et seront livrés au cours des semaines et mois qui viennent, dont 2 391 logements regroupés en 64 opérations immobilières situés

dans la Métropole du Grand Paris (50 %). Les logements livrés, en chantier ou sous contrat de réservation agréés de CDC Habitat représentent plus de 34 % des 15 400 LLI agréés en Île-de-France de 2014 à 2018¹.

Par ailleurs, plus de 160 nouvelles opérations immobilières sont déjà engagées ou encore à l'étude regroupant plus de 5 600 logements, dont 78 opérations dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris (regroupant plus de 2 800 logements).

Constituées de 35 logements en moyenne, les opérations ont une taille très homogène qu'elles soient déjà réalisées ou à venir, et quelle que soit leur localisation en Île-de-France.

¹ – Source: Bilan 2018 du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement Île-de-France, janvier 2019



35

logements locatifs intermédiaires en moyenne par opération

LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES LIVRÉS, EN CHANTIER ET À L'ÉTUDE DE CDC HABITAT À FIN FÉVRIER 2019, SELON LEUR LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Localisation géographique		Logements locatifs intermédiaires			
		livrés	en chantier	à l'étude	Ensemble
Métropole du Grand Paris	T1 – Paris	15 %	6 %	1 %	4 %
	T2 – Vallée Sud Grand Paris	0 %	6 %	4 %	4 %
	T3 – Grand Paris Seine Ouest	0 %	7 %	2 %	4 %
	T4 – Paris Ouest La Défense	0 %	8 %	8 %	7 %
	T5 – Boucle Nord de Seine	14 %	4 %	3 %	4 %
	T6 – Plaine Commune	6 %	0 %	1 %	1 %
	T7 – Paris Terres d'envol	4 %	19 %	24 %	20 %
	T8 – Est Ensemble	31 %	16 %	8 %	13 %
	T9 – Grand Paris-Grand Est	13 %	13 %	19 %	16 %
	T10 – Paris-Est-Marnes et Bois	0 %	5 %	6 %	5 %
	T11 – Grand Paris Sud Est Avenir	5 %	6 %	6 %	6 %
	T12 – Grand Orly Seine Bièvre	13 %	11 %	18 %	14 %
Ensemble Métropole du Grand Paris		26 %	50 %	50 %	47 %
Île-de-France hors MGP		74 %	50 %	50 %	53 %
Ensemble des logements situés en Île-de-France (%)		100%	100%	100%	100%
Ensemble des logements situés en Île-de-France (effectifs)		1 586	4 826	5 640	12 052

Source: CDC habitat, traitement APUR

47 % des logements produits situés dans la MGP

Des logements pour les classes moyennes en secteur tendu

Les parcs de logements les plus importants seront situés dans les territoires de Paris Terres d'envol (1141 logements), Grand Paris – Grand Est (893 logements), Grand Orly Seine Bièvre (810 logements) et Est Ensemble (747

logements). Les logements situés à Paris représentent 15 % du total des logements livrés, cette part devrait sensiblement diminuer quand les logements actuellement en chantier ou sous contrat de réservation dans l'ensemble de la Métropole seront tous livrés. La localisation des projets est en grande partie liée au réseau de transport en commun actuel et futur.

Une solution pour accompagner la diversification de l'offre

Plus de 8 % des logements intermédiaires produits en Île-de-France sont ou seront localisés dans le périmètre d'un quartier de la politique de la ville (QPV) existant, et 17 % des logements intermédiaires produits sont situés hors d'un QPV mais à une distance de moins de 300 m de ces quartiers.

LOCALISATION DES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES DE CDC HABITAT À FIN FÉVRIER 2019 VIS-À-VIS DES QUARTIERS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Localisation	Localisation géographique du logement occupé		
	MGP	Hors MGP	Total général
en QPV	11 %	6 %	8 %
hors QPV dans la bande des 300 m autour des QPV	23 %	11 %	17 %
hors QPV et hors bande des 300 m	67 %	83 %	75 %
Ensemble des logements (%)	100 %	100 %	100 %
Ensemble des logements (effectifs)	5 608	6 444	12 052

Source : CDC habitat, traitement APUR

Le pourcentage de logements intermédiaires situés dans un QPV ou dans la bande de 300 m est plus important dans la Métropole du Grand Paris (34 %) que hors de la métropole (17 %).

Dans ces secteurs, le LLI est une réponse alternative probablement plus adaptée à la demande locale que ne l'est l'offre locative libre classique.

Des logements intermédiaires au cœur de programmes mixtes

Un substitut à l'accession, un complément à l'offre sociale

Les opérations de production de logements locatifs intermédiaires sont le plus souvent combinées avec des opérations d'accession à la propriété ou avec des opérations purement privées.

Par ailleurs, la mixité des opérations (logements sociaux et logements intermédiaires) est exigée pour bénéficier du dispositif fiscal en faveur du logement intermédiaire prévu par la loi de finance de décembre 2013², qui permet pour les logements situés en zones A bis, A et

B1 de notamment bénéficier d'un taux de TVA intermédiaire à 10 % et d'une exonération de TFPB d'une durée de 20 ans maximum³ : 75 % des opérations déjà livrées étaient ainsi associées à une opération de production de logement locatif social, et 85 % des opérations en chantier ou sous contrat de réservation sont combinées avec des opérations de production de logement locatif social.

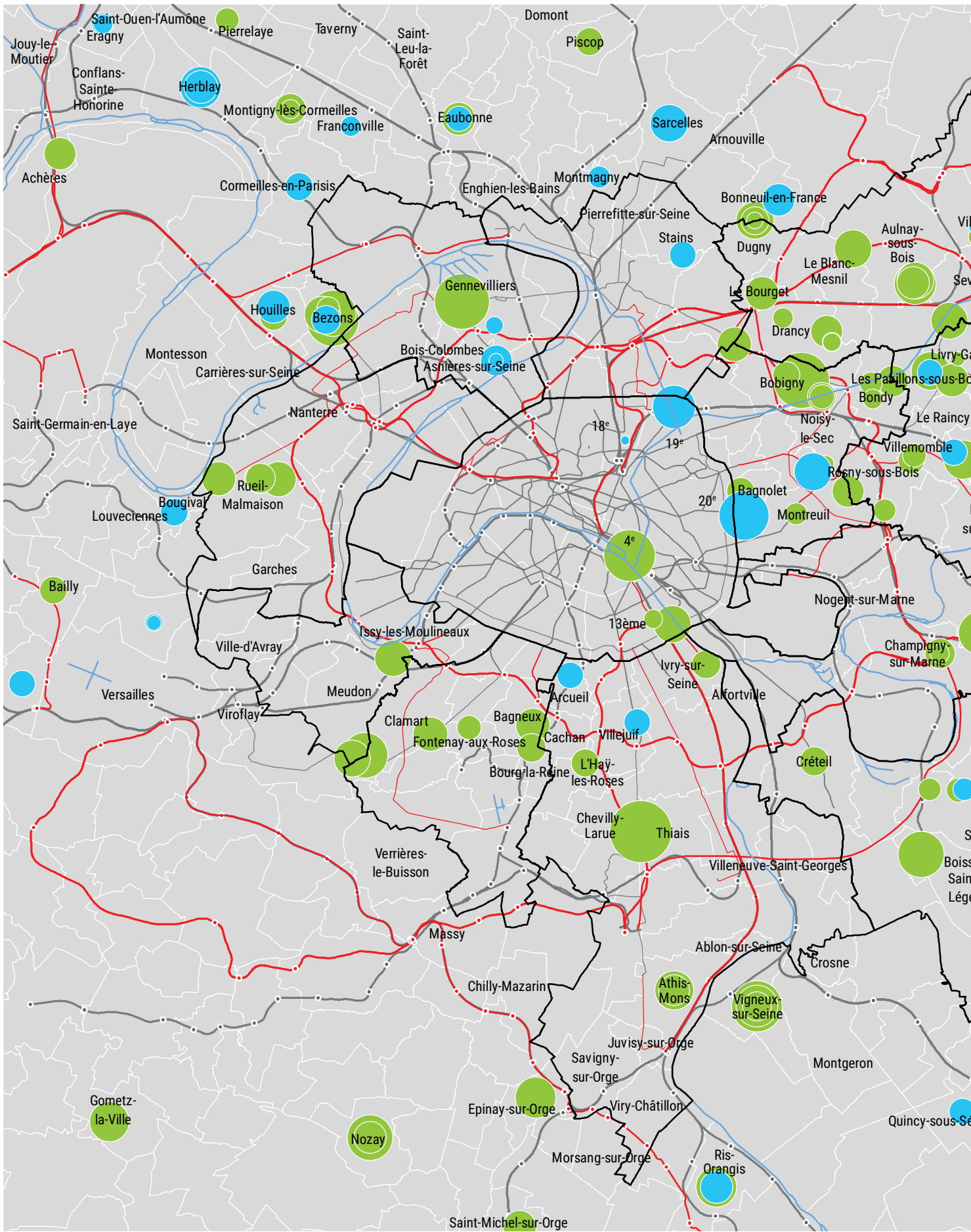
Toutefois, cette condition de mixité n'est pas exigée dans les communes comptant déjà plus de 50 %⁴ de logements locatifs sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention

NPNRU. Les opérations de productions de logements locatifs intermédiaires de CDC Habitat non associés à du logement social sont situées dans des zones exonérées.

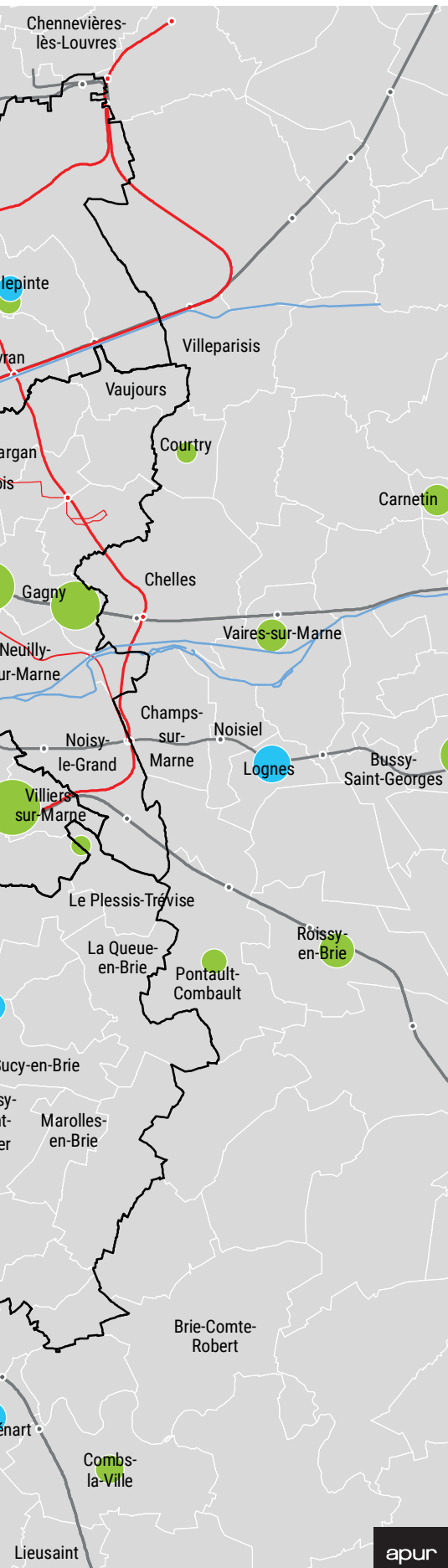
2 – 73 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, codifié à l'article 279-0-bis A du code général des impôts (CGI).

3 – L'exonération prend fin quand le logement est cédé.

4 – Ce pourcentage a été abaissé à 35 % par la loi de finance 2018 avec application à compter du 1^{er} janvier 2019.



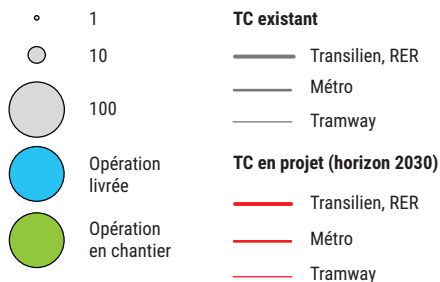
Source : CDC habitat, traitement APUR



LES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES PRODUITS DEPUIS 2016 PAR CDC HABITAT

1 586 logements livrés et 4 826 logements en chantier ou sous contrat de réservation. Par ailleurs, plus de 5 640 logements sont dans des opérations encore à l'étude.

La localisation des projets est en grande partie liée au réseau de transport en commun actuel et futur.



Source : CDC Habitat 2019, traitement Apur, OpenData Île-de-France Mobilité 2016, SGP 2016.



Résidence à Bagnolet (93)

© CDC Habitat

Une majorité de logements de 2 et 3 pièces pour des ménages en début de parcours résidentiel

Des typologies privilégiées pour répondre à la demande ciblée par CDC Habitat

Les logements locatifs intermédiaires produits (livrés en chantier ou sous contrat de réservation) sont majoritairement des logements T2 et T3 (respectivement 31 % et 43 %)⁵. Les logements T4, T5 et + représentent 16 % des logements produits, mais la fraction de grands logements T5 et + est cependant très faible (< 2%). Moins de 10% des logements produits sont des T1. La part des T1 produits est plus forte à Paris qu'ailleurs dans la Métropole ou en Île-de-France.

Cette prédominance des T2 et T3 dans la production de logements locatifs inter-

médiaires est liée à l'objectif que s'est fixé CDC Habitat de développer une offre pour les jeunes ménages au début de leur parcours résidentiel.

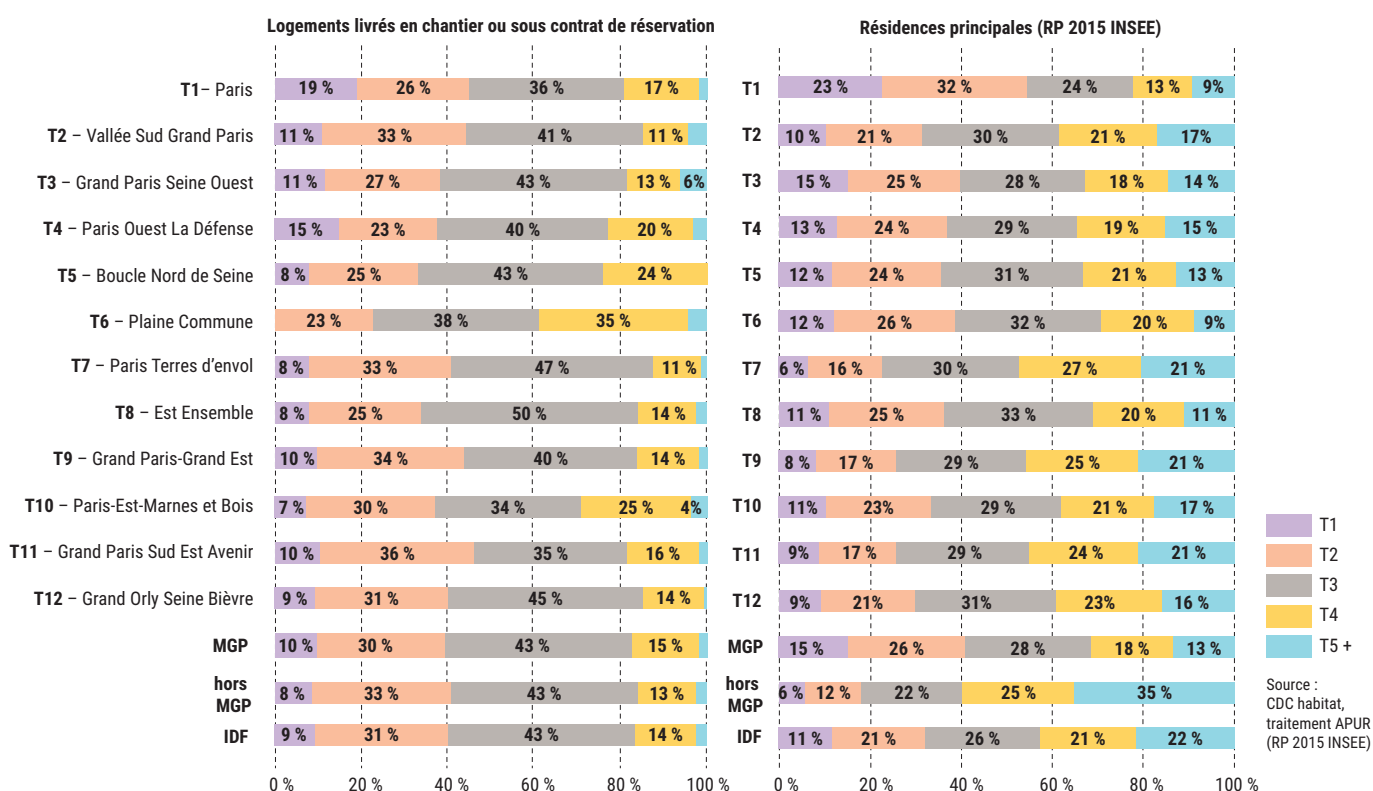
La répartition des logements produits par type est assez différente de celle des logements existant en Île-de-France ou dans la Métropole. Selon l'INSEE, les T1 et les T2 représentent respectivement 11 % et 21 % des résidences principales franciliennes (15 % et 26 % des résidences principales métropolitaines). Et les grands logements (T4, T5 et +) représentent 44 % des résidences principales franciliennes, dont 22 % de T5 (respectivement 31 % et 13 % des résidences principales métropolitaines). Les logements T3 ne représentent que 26 %

des résidences principales franciliennes (28 % des résidences principales métropolitaines).

L'examen de la répartition par type des logements sociaux PLS et assimilés situés dans la Métropole souvent comparés aux logements LLI, montre une moindre prévalence des T2 (25 %) et T3 (34 %), avec en revanche une part plus importante des grands logements : 20 % de T4 et 6 % de T5 et +.

5 — En ce qui concerne les opérations encore à l'étude, la typologie des logements produits n'est pas encore définie dans la très grande majorité des cas.

NOMBRE DE PIÈCES DES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES DE CDC HABITAT À FIN FÉVRIER 2019 SELON LEUR LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE



Les loyers des logements intermédiaires, inférieurs de 10 % à 15 % aux loyers de marché

Et supérieurs de 20 % à 40 % aux loyers du parc social

Les loyers des logements locatifs intermédiaires sont soumis à des plafonds révisés annuellement. Ainsi, pour les baux conclus en 2018, le plafond de loyer des logements intermédiaires en zone A bis est de 16,96 €/m², celui des logements en zone A est de 12,59 €/m² et celui des logements en zone B1 est de 10,15 €/m². Comme il s'agit de plafonds, les loyers peuvent être fixés plus bas en fonction du marché local.

Selon les données de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne (OLAP), le loyer moyen des emménagés récents au 1^{er} janvier 2018 était de 24,70 €/m² à Paris, de 17,80 €/m² dans la petite couronne (départements 92, 93 et 94) et de 14,80 €/m² dans la grande couronne (départements 77, 78, 91 et 95). À l'échelle de l'agglomération parisienne, le loyer moyen de relocation observé par l'OLAP est de 18,40 €/m².

La majorité des loyers des logements intermédiaires sont inférieurs à ces loyers de marché : 60 % des logements intermédiaires sont ainsi loués à moins de 16 €/m² soit 15 % moins chers que le loyer moyen de relocation constaté par l'OLAP dans l'agglomération parisienne.

En revanche, les loyers des logements intermédiaires apparaissent nettement plus élevés que les loyers observés dans le parc locatif social à la même période à l'échelle de la métropole du Grand Paris : selon le répertoire du parc locatif social (RPLS), 87 % des logements locatifs sociaux localisés dans la Métropole du Grand Paris ont en effet des niveaux de loyer < 10 €/m², et 8 % ont des loyers compris entre 10 et 12 €/m². Seuls 5 % de ces logements ont des loyers supérieurs à 12 €/m². Et certains logements locatifs sociaux de la catégorie PLS ont des niveaux de loyers comparables aux logements intermédiaires notamment hors MGP dans les secteurs détendus. Mais le public habituel des

logements locatifs intermédiaires n'est pas souvent considéré comme prioritaire pour accéder à un logement social même s'il est en dessous des plafonds.

L'accès aux logements PLS est plus contraint que l'accès aux LLI par la réglemmentation propre au logement social. Au-delà des seuls plafonds de ressources, l'attribution d'un logement social implique en effet que le ménage soit inscrit comme demandeur de logement social, qu'il ait été désigné au bailleur par un réservataire et que son dossier ait été examiné et choisi lors d'une commission d'attribution des logements du bailleur social. Et une fois entrés dans les lieux, les locataires des logements sociaux sont soumis à des enquêtes « ressources » annuelles et peuvent se voir appliquer un supplément de loyer de solidarité en cas de dépassement des plafonds de ressources, voire perdre leur droit au maintien dans les lieux.

NIVEAU DE LOYER DES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES LIVRÉS DE CDC HABITAT À FIN FÉVRIER 2019 SELON LEUR LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Loyers des logements livrés	Localisation géographique du logement occupé			Références MGP	
	MGP	Hors MGP	Total général	Parc privé (OLAP 2016)	Parc social (RPLS 2017)
Loyer inférieur à 10 €/m ²	0 %	4 %	3 %	3 %	87 %
Loyer compris entre 10 €/m ² et 12 €/m ²	13 %	45 %	37 %	4 %	8 %
Loyer compris entre 12 €/m ² et 14 €/m ²	21 %	38 %	34 %	5 %	3 %
Loyer compris entre 14 €/m ² et 16 €/m ²	26 %	11 %	14 %	12 %	1 %
Loyer compris entre 16 €/m ² et 18 €/m ²	24 %	1 %	6 %	12 %	< 1 %
Loyer supérieur à 18 €/m ²	12 %	0 %	3 %	65 %	< 1 %
Loyer non renseigné	4 %	2 %	2 %	-	-
Ensemble des logements livrés (%)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Ensemble des logements livrés (effectifs)	360	1 156	1 516	779 996	765 187

Source : CDC habitat 2019 ; OLAP 2018 ; RPLS 2017 ; traitement APUR. Informations disponibles pour 1 516 logements parmi les 1 586 logements livrés à fin février 2019.

9 logements locatifs intermédiaires sur 10 sont commercialisés en moins de 3 mois

Le délai de commercialisation ici considéré correspond à la différence entre la date de livraison de l'opération et la date de signature du bail par le 1^{er} locataire du logement. L'information est disponible pour les logements livrés à fin février 2019.

Plus de 69 % des logements ont trouvé un locataire au cours du 1^{er} mois de commercialisation. Ce pourcentage est un peu plus faible au sein de la Métropole (63 %) qu'ailleurs en Île-de-France (71 %). Et avant la fin du 3^e mois, un locataire a été trouvé pour plus de 88 % des logements (84 % dans la MGP, 89 % en IDF hors MGP). En comparaison, les logements PLS se commercialisent avec un délai moyen de 4,6 mois⁶.

Le pourcentage de logements attribués au cours du 1^{er} mois après livraison varie légèrement selon le type de

logement mis en location. Les petites typologies de logements (T1 et T2) sont les logements les plus rapidement loués (au cours du premier mois), malgré le fait que leur niveau de loyer/m² habitable est plus élevé que celui des typologies plus grandes. Les logements T3 sont plus longs à commercialiser : il faut plus de 6 mois pour louer certains d'entre eux.

La commercialisation des logements locatifs intermédiaires de CDC Habitat est essentiellement effectuée par le biais d'internet au travers des grands sites d'annonces immobilières tels que seloger.com, bienici.com, leboncoin.fr ou encore le site web dédié à la commercialisation de CDC Habitat : cdc-habitat.fr

CDC Habitat a mis en place des partenariats globaux avec les grands réservataires publics (APHP, Ministères de la

Défense, de l'Intérieur et de la Justice, Direction Générale de l'Administration et de la Fonction Publique), avec l'Établissement de Retraite additionnelle de la Fonction publique (ERAFP), avec Action Logement afin qu'ils puissent proposer des candidats relevant de leur politique du logement sur les différentes opérations mises en service.

De plus, sur chaque opération, des partenariats sont noués avec les collectivités locales d'implantation des opérations ainsi que, le cas échéant, avec les employeurs locaux (grandes entreprises ou PME) afin de répondre aux besoins locaux en logement au plus près de lieux d'emploi ou de logement actuel.

⁶ – Source étude « La commercialisation des PLS : un défi à relever », AORIF, novembre 2018. <https://www.aorif.org/publication/la-commercialisation-des-pls-un-defi-a-relever/>

DÉLAI DE PREMIÈRE COMMERCIALISATION DES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES LIVRÉS DE CDC HABITAT À FIN FÉVRIER 2019, PAR TYPE DE LOGEMENT

Type de logement		Délais de première commercialisation des logements à partir de leur date de livraison										TOTAL	Effectifs
		1 ^{er} mois	2 ^e mois	3 ^e mois	4 ^e mois	5 ^e mois	6 ^e mois	De 6 à 9 mois	De 9 à 12 mois	> à 1 an	Non renseigné		
MGP	T1	97 %	3 %	-	-	-	-	-	-	-	-	100 %	31
	T2	62 %	17 %	6 %	7 %	2 %	4 %	-	-	-	2 %	100 %	100
	T3	59 %	15 %	5 %	7 %	7 %	6 %	1 %	-	-	1 %	100 %	170
	T4	57 %	26 %	5 %	3 %	3 %	3 %	-	2 %	-	-	100 %	58
	T5 et +	-	-	100 %	-	-	-	-	-	-	-	-	100 %
Total MGP		63 %	16 %	5 %	6 %	4 %	4 %	1 %	0 %	-	1 %	100 %	360
IDF hors MGP	T1	85 %	7 %	5 %	-	-	-	-	-	-	4 %	100 %	104
	T2	79 %	12 %	5 %	1 %	-	1 %	1 %	-	-	0 %	100 %	377
	T3	61 %	13 %	9 %	4 %	3 %	1 %	4 %	0 %	-	5 %	100 %	505
	T4	72 %	9 %	4 %	3 %	2 %	1 %	1 %	-	1 %	7 %	100 %	147
	T5 et +	83 %	13 %	4 %	-	-	-	-	-	-	-	100 %	23
IDF hors MGP		71 %	12 %	7 %	3 %	1 %	1 %	2 %	0 %	0 %	3 %	100 %	1 156
IDF		69 %	13 %	6 %	3 %	2 %	2 %	2 %	0 %	0 %	3 %	100 %	1 516

Source : CDC habitat, traitement APUR. Informations disponibles pour 1 516 logements parmi les 1 586 logements livrés à fin février 2019.

72 % des occupants des LLI métropolitains habitaient déjà dans la Métropole

À fin février 2019, 1 459 logements locatifs intermédiaires du patrimoine de CDC Habitat situés en Île-de-France, sont occupés, dans 47 résidences distinctes. Près d'un de ces logements sur 4 (26 %) est situé dans la Métropole du Grand Paris (385 logements dans 12 résidences).

72 % des ménages qui occupent les logements locatifs intermédiaires situés dans la Métropole du Grand Paris, habitaient déjà auparavant dans la Métropole.

L'examen de la localisation géographique précédente des ménages qui occupent ces logements fait apparaître que 72 % des locataires des logements situés dans la MGP habitaient déjà dans le périmètre de la MGP. Seuls 11 % de ces locataires habitaient en Île-de-France mais hors Métropole et 8 % n'étaient pas franciliens. L'information sur la localisation géographique n'est cependant pas disponible pour 9 % de ces ménages.

Pour ce qui est des logements situés en Île-de-France en dehors de la Métropole du Grand Paris, 30 % des occupants actuels habitaient auparavant dans une commune de la Métropole du Grand

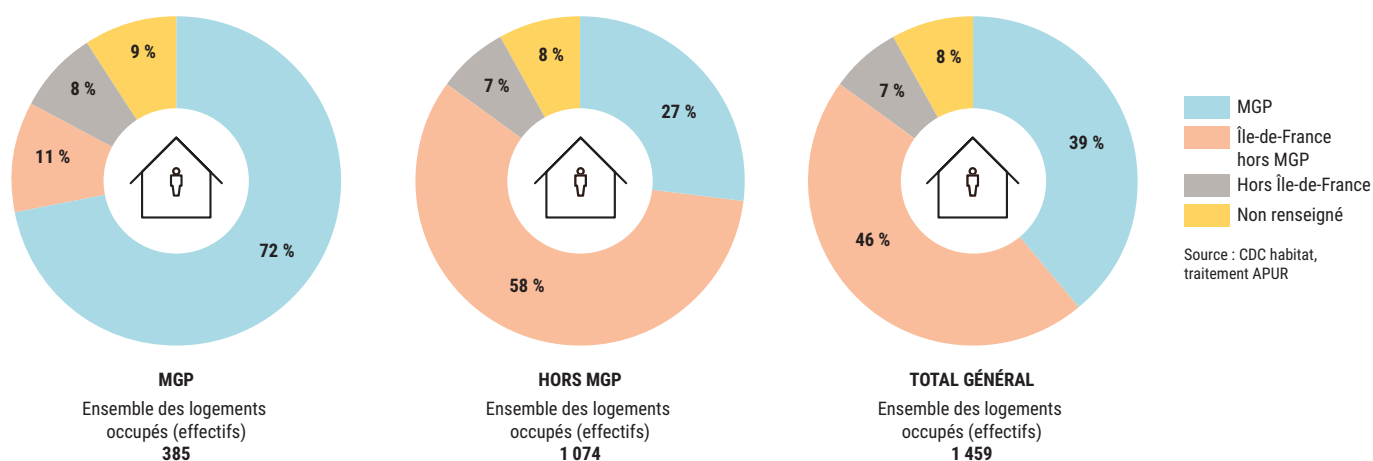
Paris, et 56 % des occupants actuels habitaient déjà en Île-de-France mais hors de la Métropole. 7 % des locataires n'étaient pas franciliens, et l'information n'est pas disponible dans 7 % des cas.

NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES DE CDC HABITAT LIVRÉS ET OCCUPÉS À FIN FÉVRIER 2019, SELON LA LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE PRÉCÉDENTE DES MÉNAGES OCCUPANTS.

Origine géographique du ménage occupant	Localisation géographique du logement occupé		
	MGP	Hors MGP	Total général
MGP	72 %	27 %	39 %
<i>Même commune</i>	12 %	-	3 %
<i>Même département</i>	28 %	2 %	9 %
<i>Autre département</i>	32 %	25 %	27 %
Île-de-France hors MGP	11 %	58 %	46 %
<i>Même commune</i>	-	18 %	13 %
<i>Même département</i>	0 %	32 %	24 %
<i>Autre département</i>	11 %	8 %	9 %
Hors Île-de-France	8 %	7 %	7 %
Non renseigné	9 %	8 %	8 %
Ensemble des logements occupés (%)	100 %	100 %	100 %
Ensemble des logements occupés (effectifs)	385	1 074	1 459

Source : CDC habitat, traitement APUR

ORIGINE GÉOGRAPHIQUE DES OCCUPANTS



Une majorité de jeunes ménages : 35 % des locataires ont moins de 30 ans

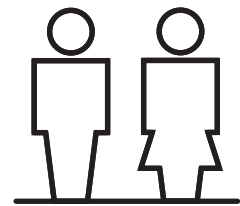
Les 1459 logements locatifs intermédiaires occupés abritent 3323 habitants dont 2406 contractants, c'est-à-dire membres du ménage titulaires du bail.

Plus du tiers des contractants des logements locatifs intermédiaires loués par CDC Habitat situés en Île-de-France ont moins de 30 ans (37,2 %). Ce pourcentage est légèrement plus élevé pour les contractants des logements situés dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris. Moins de 2 % des contractants ont en revanche plus de 65 ans.

Les ménages occupants sont de ce fait très majoritairement des ménages jeunes. Les habitants occupant les logements locatifs intermédiaires situés dans le

périmètre de la Métropole du Grand Paris ne se distinguent pas en structure des habitants occupant les logements situés ailleurs en Île-de-France.

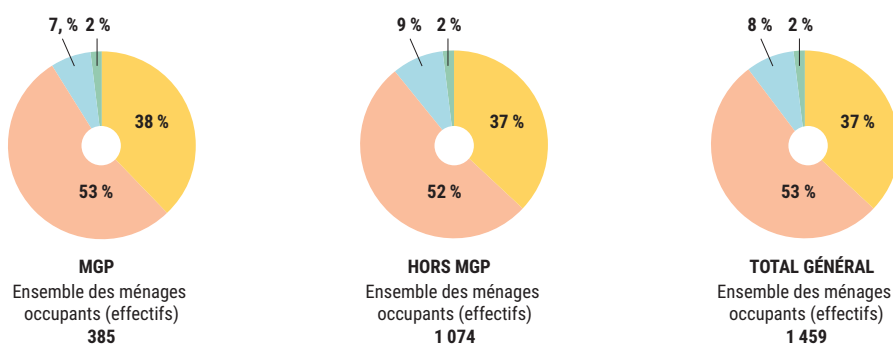
En revanche, la structure de la population des contractants et de la population des occupants apparaît assez différente de la population francilienne et métropolitaine. Ainsi, moins de 12 % des personnes de références des ménages franciliens et moins de 14 % des personnes de référence des seuls ménages métropolitains ont moins de 30 ans. À l'inverse, les plus de 65 ans représentent plus de 22 % de la population des personnes de référence à l'échelle de l'Île-de-France et de la population des personnes de référence de la MGP.



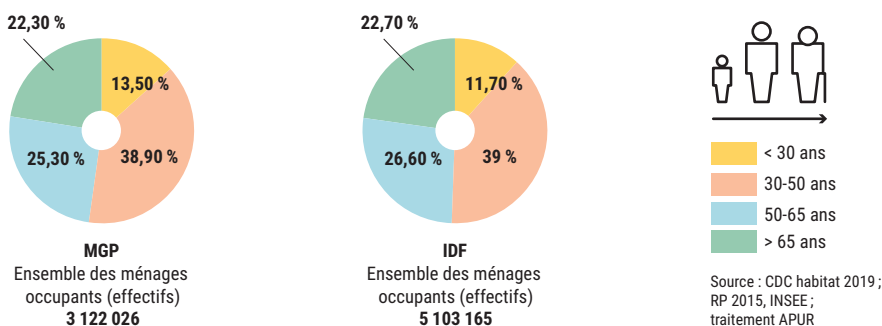
3 300
habitants
dans les 1 460
logements livrés

ÂGE MOYEN DES CONTRACTANTS SELON LEUR LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Parc de logements locatifs intermédiaires de CDC Habitat en Île-de-France



Ensemble des résidences principales en Île-de-France



Une forte représentation des jeunes ménages sans enfant et des familles avec un seul enfant

La population des ménages occupants des logements locatifs intermédiaires loués par CDC Habitat se distingue du reste de la population francilienne en termes de composition familiale.

Plus d'un logement locatif intermédiaire sur 5 est occupé par un jeune ménage sans enfant (âge moyen < 30 ans), alors que cette catégorie représente moins de 3 % des ménages franciliens et métropolitains.

En revanche, les personnes seules et couples sans enfant (âge moyen supérieur à 30 ans) occupent 41 % des logements intermédiaires dans la MGP, et 45 % des logements intermédiaires en Île-de-France hors MGP. La part des personnes seules semble élevée mais reste limitée comparativement à la part qu'elles représentent à l'échelle francilienne (54,6 %) ou dans la métropole du Grand Paris (57,6 %). Par ailleurs, les familles monoparentales

représentent 6,5 % des ménages occupants des logements intermédiaires et sont plus nombreuses en proportion dans les logements loués situés hors MGP (7,6 %) que dans la MGP (3,4 %). Ces pourcentages sont cependant inférieurs à ce que représente ce type de ménage en Île-de-France ou dans la Métropole.

Les couples avec enfants représentent 27,1 % des ménages occupants des logements intermédiaires et sont plus nombreux en proportion dans la MGP (30,1 %) que hors MGP (26,0 %). Ils sont plus nombreux en proportion que dans la population francilienne ou métropolitaine des ménages.

Enfin, il est à noter que 5,5 % des logements locatifs intermédiaires loués par CDC Habitat et situés dans la MGP sont occupés par des colocations. En revanche, ces situations n'existent quasiment pas hors MGP (0,2 % des logements loués seulement).



27 %

de couples avec enfants occupants des logements intermédiaires

LA COMPOSITION FAMILIALE DES MÉNAGES OCCUPANT LES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES, SELON LEUR LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Catégories de ménages (en Nb. locataires)	Localisation géographique du logement occupé			Recensement 2015 INSEE	
	MGP	Hors MGP	Ensemble	MGP	IDF
Personne seule	24 %	30 %	28 %	41 %	36 %
Couple sans enfants (âge moy. > 30 ans)	17 %	15 %	16 %	17 %	18 %
Jeunes ménages (âge moy. < 30 ans)	20 %	21 %	21 %	3 %	3 %
Famille monoparentale avec 1 enfant	2 %	5 %	4 %	6 %	6 %
Famille monoparentale avec 2 enfants	1 %	3 %	2 %	3 %	3 %
Famille monoparentale avec 3 enfants	< 1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Couple avec 1 enfant	17 %	14 %	15 %	10 %	11 %
Couple avec 2 enfants	9 %	9 %	9 %	10 %	11 %
Couple avec 3 enfants ou plus	4 %	3 %	3 %	6 %	7 %
Colocation	6 %	< 1 %	2 %	4 %	3 %
Ensemble des ménages occupants (%)	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Ensemble des ménages occupants (effectifs)	385	1074	1459	3 122 026	5 103 165

Source : CDC habitat 2019 ; RP 2015, INSEE ; traitement APUR

Des locataires issus de la classe moyenne métropolitaine

Des revenus moyens à élevés

L'examen des niveaux de ressources (y compris prestations diverses) des ménages occupant les logements locatifs intermédiaires de CDC Habitat à fin février 2019, fait apparaître que 50 % de ces ménages se placent parmi les ménages compris entre le 5^e et le 7^e décile de revenus des ménages qui habitaient dans la Métropole du Grand Paris en 2015 (revenus disponibles par unité de consommation (UC) et par an, source Insee FILOSOFI 2015).

Par construction cette catégorie de ménage ne correspond qu'à 20 % des ménages de la métropole du Grand Paris (D6 + D7). En considérant les ménages compris entre le 4^e et le 8^e décile de revenus, ceux-ci représentent par construction 40 % des ménages métropolitains (D5 + D6 + D7 + D8), mais 82 % des ménages occupant un logement locatif intermédiaire de CDC Habitat.

Moins de 4 % des ménages locataires ont des ressources qui les placent en

dessous du 3^e décile de revenus estimé à l'échelle de la Métropole du Grand Paris (par construction, D1 + D2 + D3 = 30 % des ménages de la MGP).

Ce pourcentage est même inférieur à 2 % quand ne sont considérés que les locataires des logements situés dans le seul périmètre de la Métropole du Grand Paris. En revanche, près de 7 % des ménages locataires ont des ressources qui les placent au-dessus du 8^e décile (par construction, 20 % des ménages de la MGP), dont près de 14 % des ménages locataires des logements situés dans le périmètre de la Métropole du Grand Paris.

La très grande majorité de ces ménages sont des actifs. L'examen des professions et des catégories socio-professionnelles des locataires fait apparaître une diversité d'employeurs : fonctionnaires, professions libérales, petites entreprises sont largement représentés de même que certains secteurs d'activité tels que la santé ou l'éducation.



38 %

des ménages locataires ont un taux d'effort logement inférieur à 25 %

RESSOURCES DES MÉNAGES LOCATAIRES DES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES DE CDC HABITAT CATÉGORISÉES SELON LEUR LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Décile de ressources MGP par UC et par an	Localisation géographique du logement occupé			Ensemble des ménages (MGP)
	MGP	Hors MGP	Total général	
D1 (< 9 555 € / UC / an)	1 %	0 %	0 %	10 %
D2 (< 12 776 € / UC / an)	0 %	1 %	1 %	10 %
D3 (< 15 725 € / UC / an)	1 %	3 %	3 %	10 %
D4 (< 18 835 € / UC / an)	3 %	10 %	8 %	10 %
D5 (< 22 174 € / UC / an)	13 %	20 %	18 %	10 %
D6 (< 26 045 € / UC / an)	24 %	27 %	26 %	10 %
D7 (< 30 850 € / UC / an)	23 %	23 %	23 %	10 %
D8 (< 37 541 € / UC / an)	22 %	11 %	14 %	10 %
D9 (< 50 006 € / UC / an)	10 %	4 %	6 %	10 %
D10 (>= 50 006 € / UC / an)	2 %	1 %	1 %	10 %
Ensemble des ménages occupants (%)	100 %	100 %	100 %	100 %
Ensemble des ménages occupants (effectifs)	385	1 074	1 459	

Source : CDC habitat 2019 ; INSEE FILOSOFI 2015 ; traitement APUR

Les ressources sont catégorisées selon les valeurs 2015 des déciles de revenus disponibles par UC et par an des habitants de la Métropole du Grand Paris.

Unité de consommation (UC)
C'est un 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 utilisée est celle dite « de l'OCDE », retenue par l'INSEE dans ses analyses. Elle s'appuie sur 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.

LE TAUX D'EFFORT DES MÉNAGES LOCATAIRES DANS LES LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES DE CDC HABITAT LIVRÉS ET OCCUPÉS À FIN FÉVRIER 2019, SELON LEUR LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Taux d'effort dans le logement	Localisation géographique du logement occupé		
	MGP	Hors MGP	Total général
< 15 %	2 %	3 %	2 %
15 % <= Tx Effort < 20 %	8 %	10 %	10 %
20 % <= Tx Effort < 25 %	21 %	28 %	26 %
25 % <= Tx Effort < 30 %	34 %	34 %	34 %
30 % <= Tx Effort < 35 %	23 %	20 %	21 %
>= 35 %	7 %	3 %	4 %
Non calculable	5 %	2 %	2 %
Ensemble des ménages occupants (%)	100 %	100 %	100 %
Ensemble des ménages occupants (effectifs)	385	1 074	1 459

Source : CDC habitat, traitement APUR

Des taux d'efforts logement limités

38 % des ménages locataires ont des taux d'effort inférieur à 25 % dans leur logement intermédiaire

Le taux d'effort logement d'un ménage locataire est la somme de ses dépenses logement (loyer principal, loyers annexes, charges) diminuée des éventuelles aides au logement dont il bénéficie (AL Aide au logement), rapportée aux ressources dont il dispose. Le taux d'effort des ménages locataires dans les logements intermédiaires de CDC habitat n'est pas calculable dans 2 % des cas.

Plus de 93 % des locataires (88 % en ne considérant que les logements situés dans la MGP) ont un taux d'effort

La rotation dans les logements LLI

Les acteurs du LLI envisageaient un taux de rotation annuel assez élevé compris entre 15 % et 20 %. Un tel taux de rotation est effectivement constaté dans les premières opérations livrées par CDC Habitat. Cette rotation plutôt élevée

logement inférieur à 35 %, et seuls 4 % d'entre eux (7 % dans la MGP) ont à l'inverse un taux d'effort logement supérieur à 35 %. Ces dernières situations correspondent pour une bonne partie d'entre elles, à des cas où les habitants sont de jeunes ménages qui bénéficient en fait d'une aide financière parentale. Le taux d'effort réel des ménages correspondant est donc en fait moindre.

Dans le détail, 12 % des locataires (11 % dans la MGP) ont des taux d'effort logement inférieurs à 20 %, et 38 % des locataires (32 % dans la MGP) ont des taux d'effort logement inférieurs à 25 %.

Le taux d'effort varie selon le type de logement occupé : le taux d'effort moyen est d'autant plus faible que les logements

est structurellement liée à la composition du parc (majorité de T2/T3 avec mécaniquement une forte rotation) et aux caractéristiques des ménages logés. C'est une conséquence du positionnement du produit en chaînon manquant du parcours résidentiel. Le LLI s'avère en effet bien adapté aux ménages de la classe moyenne à une étape de leur

parcours : les premières installations et les premiers emplois, l'installation en couple, l'arrivée du 1^{er} enfant, la location dans la perspective d'un projet d'accès, la mobilité géographique et/ou professionnelle qui rend nécessaire un logement que l'on va occuper le temps de se poser avant de trouver un logement plus définitif.

À noter, 6 % des ménages bénéficient d'une aide au logement (7 % dans le périmètre de la MGP).



Résidence « L'arborescence », Eaubonne (95)

© Bruno Démélin

Le logement locatif intermédiaire pour les investisseurs institutionnels

Le régime fiscal en faveur du logement intermédiaire⁷ est destiné à la construction de logements neufs et aux logements issus de la transformation de bureau dans les territoires tendus destinés à la location à usage de résidence principale. Les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, les filiales d'Action Logement Immobilier, ainsi que les personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes passibles de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs peuvent bénéficier de ce régime⁸.

Le dispositif ne s'applique que dans les zones A bis, A et B1, qui recouvrent le périmètre de la Métropole et une bonne partie du cœur de l'Île-de-France. Les logements doivent faire l'objet d'un agrément préalable accordé par le préfet de département au propriétaire ou au gestionnaire de ces logements.

L'agrément obtenu permet de bénéficier des avantages fiscaux suivants : un taux de TVA intermédiaire à 10 % et une exonération de TFPB d'une durée maximale de 20 ans maximum (cette exonération prend fin lorsque le logement est cédé). Les avantages fiscaux sont comparables à ceux octroyés au logement locatifs sociaux financés en PLS.

L'engagement de location est de 20 ans. Toutefois, le bailleur peut revendre des logements à partir de la 11^e année (dans la limite de 50 % des logements ayant bénéficié de l'agrément), et la totalité de ses logements au bout de la 16^e année.

Le dispositif est conditionné au respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire qui garantissent le caractère intermédiaire du dispositif. Ces plafonds sont identiques à ceux du dispositif Pinel, y compris lorsque les loyers font l'objet d'une modulation locale par le préfet de région. Les logements intermédiaires sont soumis à des plafonds de loyers, et les loyers pratiqués sont inférieurs à ceux observés sur le marché du logement locatif libre, ce qui les rend particulièrement intéressant pour les locataires. Pour se voir attribuer un logement intermédiaire, le ménage futur locataire doit avoir à son entrée dans les lieux des ressources inférieures aux plafonds de ressources applicables.

Par ailleurs, pour pouvoir bénéficier du dispositif fiscal, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de surface (entendu comme surface de plancher) de logements locatifs sociaux. Ce quota de surface de logements sociaux est apprécié en



© Christophe Caudroy



© Christophe Caudroy

Résidence à Arcueil (94)

fonction du rapport entre au numérateur, la surface totale de cette seule catégorie de logements ; et au dénominateur, la somme de cette surface et de celle des logements éligibles au présent dispositif, c'est-à-dire sans tenir compte au dénominateur des autres catégories de logements éventuellement construits au sein de l'ensemble immobilier. Toutefois, cette condition de mixité n'est pas exigée dans les communes comptant déjà plus de 50 %⁹ de logements locatifs sociaux et dans les quartiers faisant l'objet d'une convention NPNRU. Les opérations de productions de logements locatifs intermédiaires de CDC Habitat non associés à du logement social sont situées dans des zones exonérées.

⁷ – Article 73 de la LOI n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, codifié à l'article 279-0-bis A du code général des impôts (CGI).

⁸ – On se reportera au guide « les aides financières au logement, octobre 2018 » diffusé par le ministère en charges du logement, pour plus de détails sur les modalités de ce dispositif.

⁹ – Ce pourcentage a été abaissé à 35 % par la loi de finance 2018 avec application à compter du 1^{er} janvier 2019.

Un fort soutien institutionnel au développement du logement locatif intermédiaire

Le nouveau statut du logement intermédiaire a été défini par la loi de finances 2014 (article 279-0 bis A du code général des impôts) afin d'encourager la production de logements à loyers maîtrisés dans les grandes villes. Dès 2013, le Président de la République a annoncé souhaiter relancer la construction et l'activité en favorisant le retour des investisseurs institutionnels dans l'immobilier résidentiel et il a pris l'engagement au nom de l'État de construire 25 000 logements intermédiaires dans les cinq ans. Il a également confié une mission au groupe Caisse des Dépôts pour que celui-ci accompagne l'État dans cette démarche.

Plusieurs initiatives ont été prises visant à traduire ces engagements dans la réalité :

- Dès 2014, la filiale immobilière de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat, s'est associée avec des assureurs et de grands investisseurs institutionnels pour créer un fonds d'investissement dédié à la construction et à la gestion de logements intermédiaires : **le Fonds de Logements Intermédiaire (FLI)**. Doté d'une capacité d'investissement de 1,7 milliard d'euros, le FLI a permis la production de 10 000 logements intermédiaires. Un FLI 2 a pris sa suite en 2018, avec une première levée de fonds de plus de 900 millions d'euros. À terme, le FLI 2 financera la production de plus de 11 000 logements, en majorité intermédiaires.
- En 2015, l'État a créé un fonds d'investissement basé sur le modèle du FLI. La gestion de ce fonds a été confiée, suite à un appel d'offres, à un groupement constitué de CDC Habitat et de sa filiale AMPERE Gestion SAS pour une capacité d'investissement de l'ordre de 1,7 Mds € (soit 10 000 logements intermédiaires).

- Enfin, toujours en 2015, un **programme d'investissement réalisé en direct par CDC Habitat** permet de financer la production de 12 000 logements intermédiaires. Cet engagement est rendu possible par la Caisse des Dépôts, actionnaire de CDC Habitat, qui a augmenté pour ce faire le capital de sa filiale de 900 millions d'euros.

Le financement des logements locatifs intermédiaires produits par CDC Habitat est donc sécurisé via les différents fonds d'investissement gérés par sa filiale AMPERE Gestion et par le soutien financier de la Caisse des Dépôts.



© Synthèse d'architecture

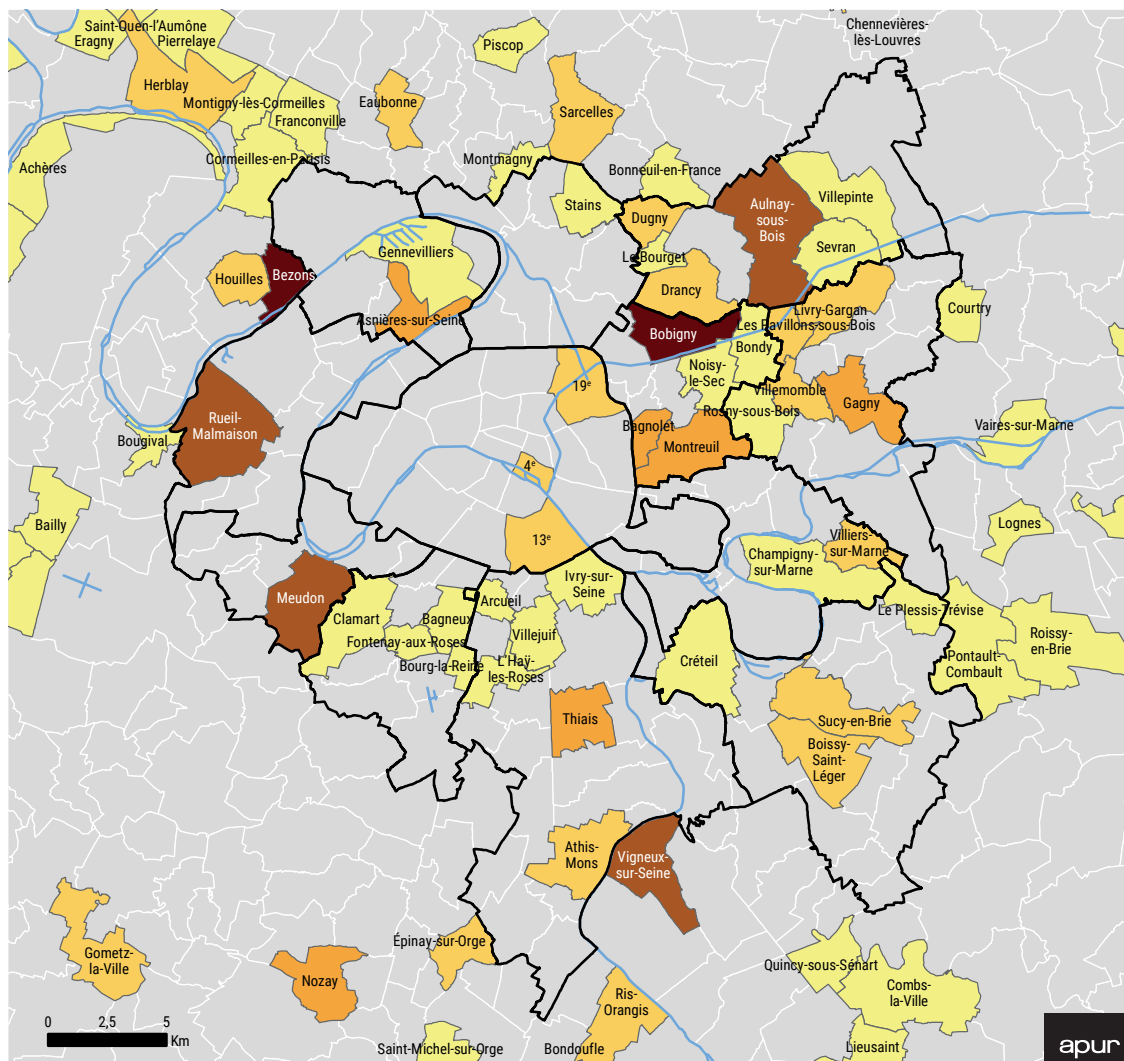


Résidence à Fontenay-le-Fleury (78)

© Synthèse d'architecture

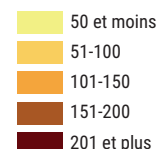


© Synthèse d'architecture



LES LOGEMENTS LOCATIFS INTERMÉDIAIRES PRODUITS DEPUIS 2016 PAR CDC HABITAT

Nombre total de logements



Source : CDC Habitat 2019, traitement Apur

EN BREF...

Plus de 12000 logements locatifs intermédiaires sont livrés ou en cours de production par CDC Habitat depuis 2014.

À fin février 2019, près de 1600 logements sont déjà livrés, plus de 4800 logements sont en chantier ou sous contrat de réservation et plus de 5600 logements sont dans des opérations encore à l'étude.

Les parcs de logements les plus importants seront situés dans les territoires

de Paris Terres d'envol (1141 logements), Grand Paris-Grand Est (893 logements), Grand Orly Seine Bièvre (810 logements) et Est Ensemble (747 logements). La localisation des projets est en grande partie liée au réseau de transport en commun actuel et futur.

La présente note examine en détail ces logements. Les analyses portent notamment sur le flux de production, les délais de commercialisation et les caractéristiques des occupants.

Ce travail a été réalisé en partenariat avec Grand Paris Habitat, Groupement d'Intérêt Économique (GIE) de CDC Habitat, qui regroupe les équipes franciliennes de développement, de maîtrise d'ouvrage et de rénovation urbaine du 1^{er} bailleur de France.

Directrice de la publication :

Dominique ALBA

Note réalisée par :

Jean-François ARÈNES

Sous la direction de : **Stéphanie JANKEL**

Cartographie : **Christine DELAHAYE**

Photos et illustrations :

Apur sauf mention contraire

Mise en page : **Apur**

www.apur.org

L'Apur, Atelier parisien d'urbanisme, est une association loi 1901 qui réunit autour de ses membres fondateurs, la Ville de Paris et l'État, les acteurs de la Métropole du Grand Paris. Ses partenaires sont :

