

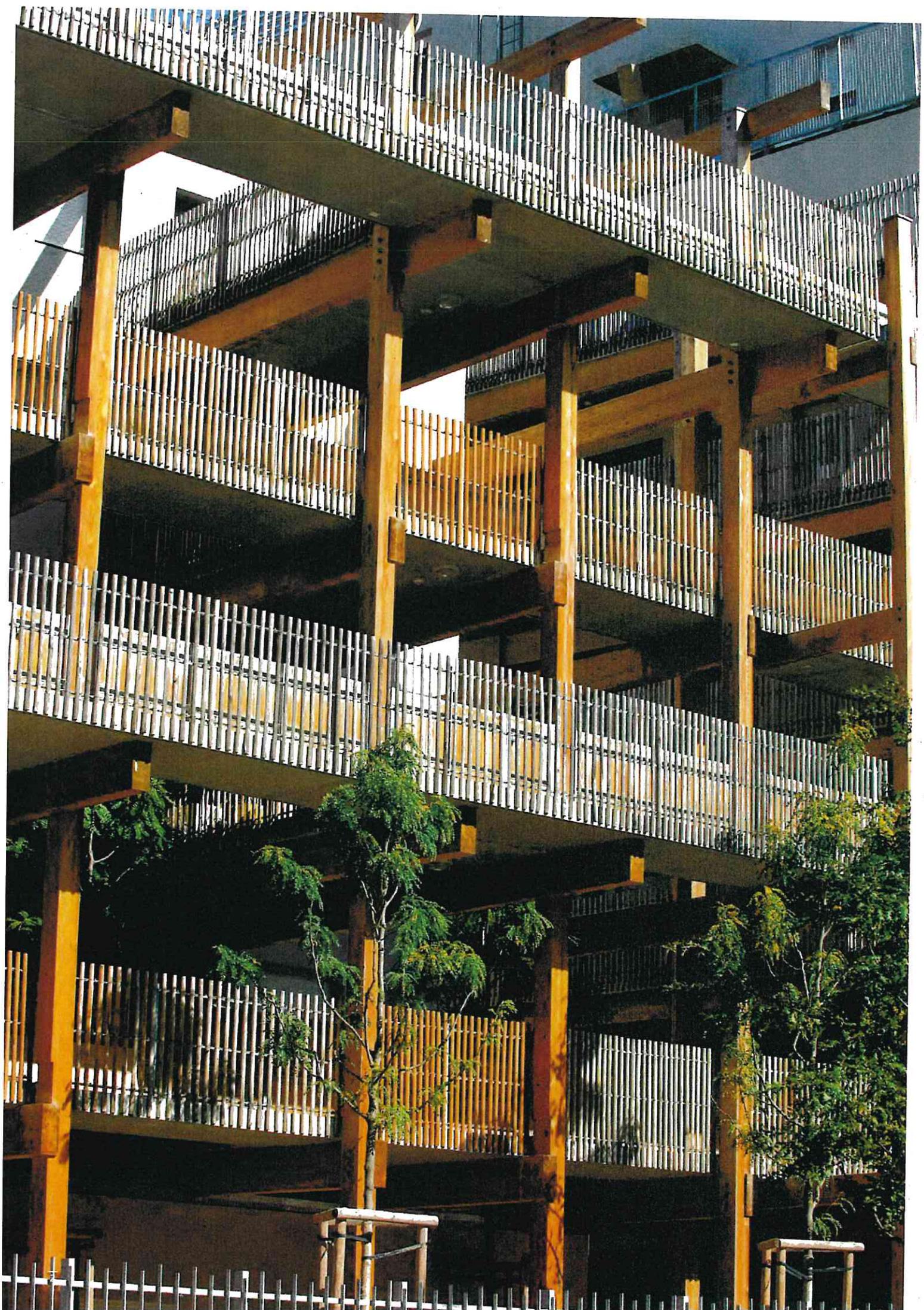


MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Protocole d'engagement en faveur du développement du LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE



Dans les zones marquées par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, l'écart significatif qui existe entre les loyers du parc social et du marché privé a conduit les pouvoirs publics à soutenir le développement d'une offre de logements locatifs intermédiaires à destination des classes moyennes, en complément des efforts réalisés pour le développement du parc social.

De 2014 à 2020, plus de 55 000 logements locatifs intermédiaires (LLI) ont ainsi été financés. Ces logements ciblent principalement les ménages de la classe moyenne, qui ne font pas partie des ménages prioritaires pour accéder au parc social, et ayant des revenus trop faibles pour se loger dans de bonnes conditions dans les territoires les plus tendus. Entre un logement social auquel ils ne peuvent prétendre et le marché classique dont les prix demeurent trop élevés dans certains territoires, ces ménages à revenus médians rencontrent de grandes difficultés pour trouver un logement abordable. Pour apporter une solution qualitative concrète et durable à ces familles, il faut développer des opérations locatives intermédiaires en complément.

Les loyers du logement intermédiaire sont encadrés. Ils sont de l'ordre de 15% inférieurs à ceux du marché libre. L'investissement dans ces produits locatifs favorisera en outre le développement d'une plus grande mixité sociale dans les programmes immobiliers.

La crise sanitaire en 2020-2021 a accentué le fléchissement de l'offre nouvelle de logements dans les zones tendues, ce qui pourrait accroître les difficultés d'accès au logement des classes moyennes dans ces territoires dans les prochaines années. La crise a par ailleurs mis en lumière l'enjeu particulier, pour la continuité de l'activité du pays, que revêt le logement des « travailleurs clés » au plus près de leur lieu de travail et des fonctions essentielles des territoires. Enfin, le niveau des taux d'intérêt est favorable à un retour des investisseurs institutionnels dans le secteur du logement.

Dans ce contexte, les signataires du présent protocole partagent l'objectif d'accélérer le développement de l'offre de logements intermédiaires et prennent les engagements suivants.

1. La loi de finances pour 2014 a ainsi créé un régime fiscal dédié aux investisseurs institutionnels, afin de les inciter à développer une offre de logement locatif intermédiaire (LLI) dans les zones dites tendues (zones A et B1 du zonage relatif à l'investissement locatif). En contrepartie du logement de personnes sous conditions de ressources et de loyer, ces opérations bénéficient d'une TVA à un taux réduit de 10%, et d'une exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties pour une durée maximale de 20 ans.

LES ENGAGEMENTS de l'État

L'État a récemment apporté des améliorations substantielles au dispositif en loi de finances pour 2021 en :

- supprimant l'agrément préalable de l'Etat à ces opérations, remplacé par une obligation de déclaration périodique ex-post, facilitant et accélérant ainsi la mise en œuvre des projets par les opérateurs ;
- étendant son application aux usufruitiers et aux cas de transformations en logements de locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

L'État s'était par ailleurs engagé à cette occasion à remettre au Parlement un rapport sur les leviers et conditions d'une amplification de l'offre de LLI. Ce rapport élaboré par l'Inspection Générale des Finances et le Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable a été remis en juin. L'Etat en reprend les principales propositions et s'engage ainsi à inscrire en loi de finances pour 2022 :

- **la substitution de l'exonération de TFPB par une créance d'impôt de même montant pour les opérateurs, pour les logements neufs achevés à compter du 1^{er} janvier 2023.** Cette évolution sera sans incidence sur l'équilibre économique des opérations, mais renforcera l'intérêt des collectivités pour le logement intermédiaire en leur donnant les recettes fiscales qui leur permettront de financer les aménités nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants

- **le fléchage des obligations de réalisation de logements sociaux au sein des opérations de logement intermédiaire, vers les communes dont le taux de logement social est inférieur à 25% ;** cette mesure permet ainsi une mobilisation de l'offre de logement intermédiaire dans la politique de l'habitat au plus près des besoins des collectivités,

tout en concourant au respect des obligations de la loi SRU pour les communes déficitaires en logements sociaux.

L'État ouvrira également la possibilité de moduler les plafonds de loyer intermédiaire dans les territoires les plus tendus, afin de mieux les adapter à la réalité du marché.

Par ailleurs, l'Etat s'engage à lancer un groupe de travail afin de lever les freins juridiques à la production de logements locatifs intermédiaires par les filiales des organismes de logements sociaux.

En parallèle, l'État rappelle son engagement en faveur du développement de l'offre de logements sociaux, qui concourt de manière prioritaire à l'offre de logements abordables, et fait l'objet du protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux conclu le 19 mars dernier avec l'Union sociale pour l'habitat et 4 fédérations HLM, Action Logement et la Banque des Territoires.

Le projet de loi de finances pour 2022 intègre ainsi une compensation spécifique, pour les collectivités, de l'exonération de TFPB dont bénéficient les logements sociaux.

LES ENGAGEMENTS des opérateurs

Amplifier la production de logements intermédiaires

Sur la base des mesures prises en loi de finances 2021 et de celles qui sont introduites dans le projet de loi de finances 2022, les opérateurs se fixent un objectif de financer 55 000 LLI sur la période 2021-2023, soit une augmentation de plus de 50 % par rapport à la moyenne des années précédentes.

Faciliter l'accès au logement des jeunes, classes moyennes et travailleurs clefs

L'étude conduite auprès des locataires du parc LLI* en mai 2020 montre que :

Le LLI permet d'améliorer l'accès au logement des travailleurs clefs

Le logement intermédiaire est une réponse au logement des travailleurs clefs, au travers du personnel de la fonction publique (secteur hospitalier, collectivités territoriales...) comme des salariés du secteur privé (grande distribution, transports, nettoyage...). 57 % des locataires du parc LLI chez CDC Habitat sont des employés, ouvriers, professions intermédiaires et actifs en recherche d'emploi. 83% des locataires d'In'LI sont salariés, 84% des logements attribués en 2020 ayant bénéficié à des salariés du secteur privé. Les professions déclarées par les répondants relèvent pour un grand nombre d'entre eux des travailleurs essentiels.

Une priorité sera donnée à cette population afin de les rapprocher de leurs lieux de travail. A cette fin, les opérateurs s'engagent à poursuivre les démarches auprès des employeurs afin d'améliorer l'accès au logement des travailleurs clefs. Ces démarches pourront consister à contractualiser avec de grands employeurs (AP-HP, CHU, SNCF, etc.)

ou à organiser la commercialisation d'une partie de l'offre nouvelle en direct avec les entreprises des territoires concernés en vue de loger les salariés et plus particulièrement les travailleurs clefs.

Les opérateurs se fixent également pour objectif de maintenir un taux d'effort compris entre 20 et 30 % pour les ménages accédant à ces logements. A titre d'exemple il s'établit en moyenne à 27% dans le Groupe 1001 Vies Habitat et entre 25 et 30% pour Erilia.

Le LLI répond au besoin des jeunes

Près de 40% des nouveaux entrants dans le parc de logement intermédiaire ont moins de 30 ans, 80% moins de 40 ans. 56% des locataires du parc de logement intermédiaire de CDC Habitat sont de jeunes couples avec ou sans enfant. De fait, le logement intermédiaire s'adresse fortement aux jeunes en dynamique de mobilité professionnelle et géographique.

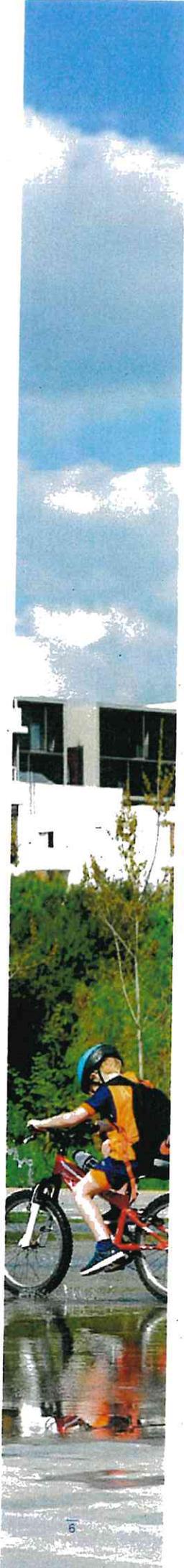
En effet, le parc locatif intermédiaire est en capacité de répondre à certaines candidatures de façon plus flexible, ce qui pour les cibles jeunes et travailleurs clefs peut s'avérer agile, en faisant passer l'accès à un logement abordable avant la question de la norme de financement.

Faciliter la mobilité dans le parc social, en favorisant les parcours résidentiels vers du logement intermédiaire

Le logement intermédiaire est un outil de diversification de l'offre des organismes HLM et de fluidification des parcours résidentiels des locataires du parc social notamment ceux soumis au supplément de loyer de solidarité (SLS). Environ 15% des nouveaux entrants dans le

*Dynamique résidentielle des locataires du logement intermédiaire», enquête réalisée à l'initiative de CDC Habitat au mois de mai 2020.





parc de logement intermédiaire sont issus du parc social, ce flux démontrant la réussite du parcours résidentiel depuis le parc social. Les opérateurs feront leurs meilleurs efforts pour augmenter ce taux, notamment en ayant une démarche proactive auprès des bailleurs sociaux, dont certains locataires sont soumis au SLS, dans le cadre du réexamen triennal de la situation d'occupation prévu par la loi Elan.

Pour cela, les opérateurs de logement intermédiaire s'engagent à développer des partenariats avec les organismes HLM locaux afin de faciliter et simplifier le parcours résidentiel du parc social vers le parc intermédiaire pour les locataires éligibles. Dans le cadre de ces partenariats, les opérateurs LLI informeront régulièrement les bailleurs sociaux des offres existantes dans le parc LLI, de sorte que ceux-ci puissent, en fonction de la situation financière de leurs locataires ou de leur situation par rapport au SLS, les informer des offres existantes dans le parc LLI, et en particulier tenir tout demandeur de mutation du parc social éligible informé des disponibilités sur le LLI pour élargir les possibilités d'évolution dans le parcours résidentiel.

On constate par ailleurs que plus de 60% des ménages locataires du parc de logement intermédiaire déclarent gagner moins de 3000 € par mois, ce qui démontre la pertinence du logement intermédiaire comme réponse complémentaire au logement social.

Les opérateurs chercheront donc à mieux faire connaître leur offre de logement auprès des demandeurs de logement social. Cela pourra notamment passer par le lien vers les offres de LLI sur les sites relatifs à la demande et l'offre de logement social (site internet permettant de formuler la demande de logement social ; sites internet permettant de proposer des offres de logements sociaux, etc.).

Contribuer à la mixité sociale

Les opérateurs s'engagent à continuer à faciliter la production de logements sociaux y compris dans les communes respectant leur obligation au titre de la loi SRU, en fonction des besoins.

Dans un objectif d'amélioration de la mixité sociale, les opérateurs s'engagent également à flécher une partie de leur production dans les quartiers en rénovation urbaine, ainsi que dans les communes avec un fort taux de logements sociaux.

Actuellement, près de 8% de la production d'IN'LI et 5% de celle de CDC Habitat est située dans ou à proximité des quartiers prioritaires de la politique de la ville, et près de 25% de la production d'IN'LI dans des villes dont le taux SRU est supérieur à 35%.

Cette offre de logement intermédiaire complète l'offre de logements à loyer libre décoté développée par l'Association Foncière Logement (AFL), qui a fait la preuve qu'une offre de logement abordable de qualité permettait le retour des jeunes et des classes moyennes dans les quartiers de la politique de la ville : en 2020, 1 800 logements locatifs libres ont été loués à de nouveaux ménages locataires aux profils variés, composés à 42% de familles, 23% de personnes seules et 35% de couples ou familles monoparentales ; l'écart moyen entre le revenu médian des communes et le revenu moyen des locataires entrants dans le parc de l'AFL était de 138%, et 66% des entrants avaient moins de 35 ans.

LES ENGAGEMENTS des investisseurs

Les investisseurs institutionnels se félicitent du soutien apporté par l'Etat au développement du logement intermédiaire. Ils réaffirment leur intérêt pour le logement intermédiaire dans le cadre d'une allocation d'actifs immobiliers diversifiée, particulièrement dans les zones tendues. De tels actifs s'inscrivent dans les politiques d'investissements *Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance* (ESG).

Les assureurs ont contribué à la création du statut du logement intermédiaire et soutenu son développement. Ils ont notamment participé à concurrence de 52% et 60% aux premier et deuxième fonds de logements intermédiaires, lancés en 2014 et 2018 par CDC Habitat. Les assureurs détiennent désormais, directement ou indirectement, environ 13 700 logements intermédiaires. A fin décembre 2020, le financement direct et indirect d'habitations de la part des assureurs s'élève à près de 25 milliards d'euros, en hausse par rapport à 2019.

L'encours actuel des actifs résidentiels des sociétés immobilières (hors filiales de société d'assurance) est de l'ordre de 12 milliards d'euros, avec une accélération depuis 2018 qui témoigne du retour de ces investisseurs dans le logement et de leur volonté de développer ces actifs, via notamment la transformation de bureaux en logements.

La valeur du patrimoine résidentiel de logement des fonds immobiliers non cotés de l'ASPIM s'élève à 14 milliards d'euros. Les sociétés de gestion de portefeuille (SGP) à l'origine de la déclinaison immobilière du Label d'Etat ISR, ont lancé des réflexions pour la création d'un nouveau type de fonds spécialisé sur le résidentiel abordable, qui constituerait une solution de long terme permettant le financement par l'épargne des ménages du logement locatif de qualité et à loyer maîtrisé

Dans ce contexte, les investisseurs s'engagent à :

Participer au développement de l'offre de logement intermédiaire dans les zones tendues

Les investisseurs institutionnels (sociétés immobilières cotées ou non, filiales immobilières de banques et d'assureurs, etc.) sont en phase d'accélération de leur développement sur le marché français du résidentiel. Ils disposent d'importantes capacités d'investissement et de production immédiates et récurrentes en résidentiel.

Afin de créer et consolider des parcours résidentiels plus flexibles, en lien avec des parcours de vie moins linéaires, les sociétés immobilières souhaitent s'engager à augmenter la production d'opérations mixtes, génératrices de mixité sociale, incluant des logements du marché locatif libre et des logements intermédiaires.

Déployer la même qualité de service au sein des logements intermédiaires

Les investisseurs s'engagent à déployer les services actuellement disponibles pour les locataires du parc locatif libre, notamment ceux répondant aux nouveaux usages et à l'évolution des technologies et de la société, au sein du parc de logements intermédiaires en cours de constitution.

Proposer des logements résilients face aux enjeux du changement climatique

Les investisseurs institutionnels cherchent à favoriser la production de logements intermédiaires aux meilleurs standards environnementaux et permettant un impact social positif. Les sociétés immobilières appliquent des standards exigeants en matière environnementale pour proposer des logements de qualité et aller vers la construction bas carbone.

Les investisseurs s'engagent à poursuivre les innovations pour protéger la biodiversité, promouvoir l'économie circulaire mais aussi participer à la construction dans les territoires en favorisant l'économie locale.



Les signataires



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La Ministre déléguée auprès de
la ministre de la Transition écologique,
chargée du Logement

Emmanuelle Wargon



F
S
I
F



ASSOCIATION FRANÇAISE
DES SOCIÉTÉS
DE PLACEMENT IMMOBILIER