

LE LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE

Une réponse pérenne aux besoins des classes moyennes

Sommaire

1. Présentation du dispositif du LLI
2. Le groupe CDC Habitat et le LLI
3. Comparaison avec d'autres dispositifs
4. Le Partenariat comme effet de levier pour la production de LLI

1. Présentation du LLI



Présentation du dispositif du logement locatif intermédiaire

25/03/2021

QUOI ?



- Une création récente des pouvoirs publics
- Une version « institutionnelle » du dispositif d'aide à l'investissement des particuliers dit « dispositif Pinel »
- Des logements locatifs intermédiaires (LLI) qui relèvent du secteur locatif privé et ne sont pas pris en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU

Réglementation :

- Création du dispositif institutionnel par la loi de finances initiale de 2014
- Ordonnance 2014-159 du 20 février 2014 sur le logement intermédiaire précisant notamment le régime juridique du logement intermédiaire
- Article 50 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021

Présentation du dispositif du logement locatif intermédiaire

Plafonds de ressources

En métropole, pour les baux conclus en 2020, les ressources des locataires ne doivent pas dépasser :



Composition du foyer locataire	Zone A bis	Zone A	Zone B1
Personne seule	38 465 €	38 465 €	31 352 €
Couple	57 489 €	57 489 €	41 868 €
Pers. seule ou couple ayant 1 pers. à charge	75 361 €	69 105 €	50 349 €
Pers. seule ou couple ayant 2 pers. à charge	89 976 €	82 776 €	60 783 €
Pers. seule ou couple ayant 3 pers. à charge	107 053 €	97 991 €	71 504 €
Pers. seule ou couple ayant 4 pers. à charge	120 463 €	110 271 €	80 584 €
Majoration par personne à charge supplémentaire	+ 13 421 €	+ 12 286 €	+ 8 990 €

Plafonds de loyers

Les plafonds de loyers mensuels, par mètre carré, charges non comprises, sont fixés pour les baux conclus en 2020 :

Plafonds de loyers au m² en métropole

Zone A bis	17,43 €
Zone A	12,95 €
Zone B1	10,44 €

Source : ANIL

Présentation du dispositif du logement locatif intermédiaire

- Le logement locatif institutionnel s'inscrit cependant dans un cadre réglementaire et fiscal différent de celui du dispositif « Pinel » :



- Engagement de location de la part de l'investisseur :
 - ✓ Durée de détention minimale pour l'ensemble des logements : 10 ans
 - ✓ Durée de détention minimale pour 50 % des logements : 15 ans
- Les logements intermédiaires ne peuvent être créés que dans des programmes comprenant au moins 1 logement social pour 3 logements intermédiaires (article 50 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021).
 - ✓ Dérogations : quartiers NPNRU et communes ayant plus de 35 % de logements sociaux
- Ces logements peuvent être issus d'une transformation de locaux affectés à un usage autre que l'habitation (article 50 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021). Auparavant, seule la transformation de bureaux était possible.

Présentation du dispositif du logement locatif intermédiaire

➤ Avantages fiscaux :



- ✓ TVA à 10 %
- ✓ Exonération de TFPB d'une durée maximale de 20 ans s'éteignant progressivement au fur et à mesure de la revente des logements

➤ Un dispositif réservé à des personnes morales

- ## ➤ Auparavant un système d'agrément préfectoral. Aujourd'hui, l'article 50 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 supprime l'agrément préalable au profit d'une information de l'administration pendant toute la durée de l'affectation des logements au LLI

Présentation du dispositif du logement locatif intermédiaire

25/03/2021



POURQUOI ?

- Développer une offre de logements locatifs de qualité, à des prix abordables, compris entre les tarifs du parc locatif social et du parc locatif privé, et situés à proximité des bassins d'emplois
- Remobiliser les investisseurs institutionnels sur le secteur résidentiel plutôt que du tertiaire



OÙ ?

- Zones tendus : Ile-de-France / PACA / Genevois / Grandes Métropoles...

2. Le groupe CDC Habitat et le LLI



Le groupe CDC Habitat et le LLI : Les 3 volets de financement

25/03/2021

Un objectif de production de 45 000 logements intermédiaires d'ici 2029 :

Trois fonds d'investissement gérés via sa filiale Ampère Gestion :

1. Fonds propres

Objectif de production :
12 000 logements

2. Les Fonds de Logement Intermédiaire (FLI et FLI2)

CDC Habitat s'est associé avec des assureurs et de grands investisseurs institutionnels

Objectif de production :
20 000 logements.
Les logement seront gérés par CDC Habitat.

3. La Société pour le Logement Intermédiaire (SLI)

Constitué par l'Etat

Objectif de production :
13 000 logements.
Une partie des logements sera gérée par CDC Habitat.

Le groupe CDC Habitat et le LLI : Notre Approche



Etude de marché



**Objectif de loyers pratiqués
situés 10 % à 15 % en-dessous
des loyers du marché**



**Production majoritairement au
travers d'acquisitions en VEFA**
auprès de promoteurs reposant sur
des propositions formulées par ces
derniers



**Grande exigence sur la qualité
des produits**



**Cœur d'offre centré sur le
T2/T3 sans exclure les autres
typologies**



**Objectif de taux de rotation
d'environ 15 %**



**Stratégie de revente au fil de
l'eau à partir de la 11^{ème}
année avec priorité donnée
aux locataires**

Le groupe CDC Habitat et le LLI : Commercialisation des logements intermédiaires

25/03/2021



Cible de clientèle

Les classes moyennes et notamment des « travailleurs clefs » et les agents des 3 fonctions publiques



Objectif

S'adapter aux attentes et modes de fonctionnement de la cible sur le segment locatif en s'appuyant sur des méthodes issues du secteur de l'immobilier privé :



- Stratégie de marque
- Mise en place d'une structure spécifique de commercialisation (plateforme d'appels, visites sur site 6 jours sur 7 y compris en soirée, outil de CRM...),
- Mise en place d'un espace dédié "Mon espace location" permettant de dématérialiser toutes les démarches des locataires : dépôt du dossier, signature électronique du bail, paiement du loyer et de la caution en ligne...



Un principe qui n'est pas exclusif de **partenariats spécifiques** :

- Culture de partenariats « grands comptes » publics et privés
- Partenariats sur mesure avec les collectivités locales

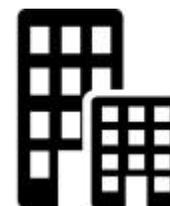
Le groupe CDC Habitat et le LLI : Gestion des logements intermédiaires



Organisation de la gestion des locataires en place et du patrimoine semblable à celle mise en place par les grands bailleurs sociaux



Partenariat naturel et des échanges réguliers avec les collectivités locales



Spécificité : la place croissante des situations de copropriété



25/03/2021

CDC Habitat |

13

Le groupe CDC Habitat et le LLI : Retour d'expérience sur les logements livrés

- Avec plus de 37 000 logements commandés depuis la création du dispositif en 2014 et 11 000 livraisons au 31/12/2020, CDC Habitat dispose aujourd'hui de données statistiques suffisamment conséquentes pour analyser et apprécier la pertinence de ce nouveau produit locatif.

ÎLE-DE-FRANCE

Âge des locataires **<30 ANS 53%** **30 - 59 ans 44%**

Taille moyenne des ménages **1,93**
PERSONNES / MÉNAGE

 **3 282 €**
Revenu moyen PAR MÉNAGE / MOIS

Taux d'effort moyen* **25,7%**

 **15,04 € / m²**
pour un loyer moyen estimé à **902 €**
Loyer moyen (hors charges)

EN RÉGION

Âge des locataires **<30 ANS 57%** **30 - 59 ans 39%**

Taille moyenne des ménages **2,10**
PERSONNES / MÉNAGE

 **2 825 €**
Revenu moyen PAR MÉNAGE / MOIS

Taux d'effort moyen* **25,5%**

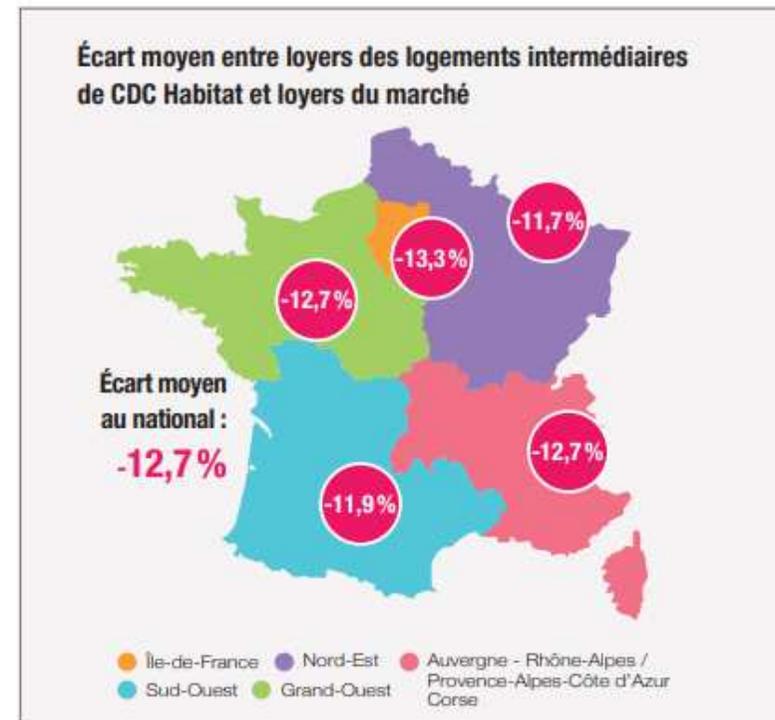
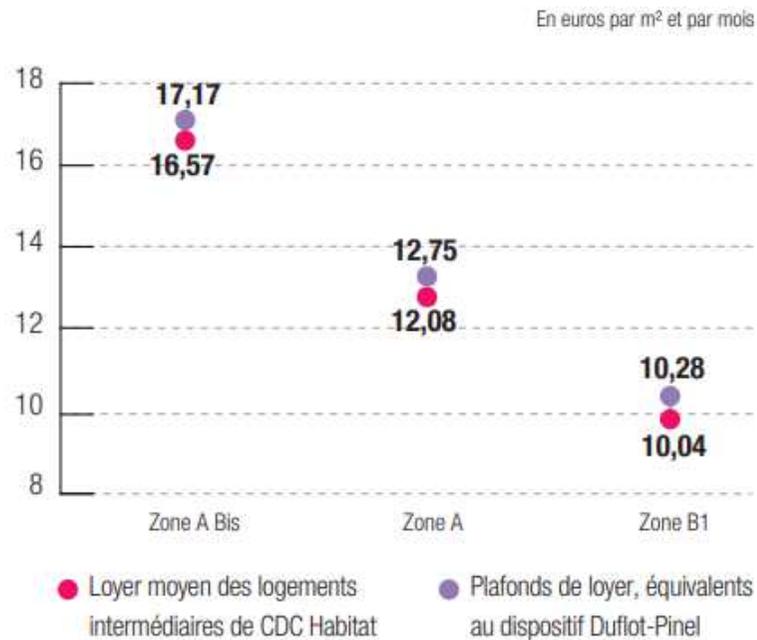
 **12,21 € / m²**
pour un loyer moyen estimé à **769 €**
Loyer moyen (hors charges)

*Taux d'effort moyen = loyer + charges / revenus du ménage

Le groupe CDC Habitat et le LLI : Retour d'expérience sur les logements livrés

- Maitrise des loyers en zones tendues en fonction de l'implantation des logements.

Plafonnement des loyers en fonction de l'implantation du logement



Le groupe CDC Habitat et le LLI :

Retour d'expérience sur les logements livrés

- Taux de rotation : environ 20 %
- CSP : Le LLI n'est pas le logement des cadres (15% des occupants comparable au poids dans la population française et 20% en IDF) mais des employés, ouvriers et professions intermédiaires (57%) et en recherche d'emploi (10%).
- Emplois : fonctionnaire, infirmière, aide-soignant, ambulancier, enseignant, crèche, AESH, chauffeur, militaire, fonction publique, territoriale.

Le groupe CDC Habitat et le LLI : Exemple d'opération livrée



ASNIERES SUR SEINE (92)
Acquisition en VEFA de 94 logements intermédiaires
Résidence « Trilogie »
Un programme qui s'inscrit dans le projet urbain des Hauts d'Asnières et autour du pôle multimodal des Courtilles

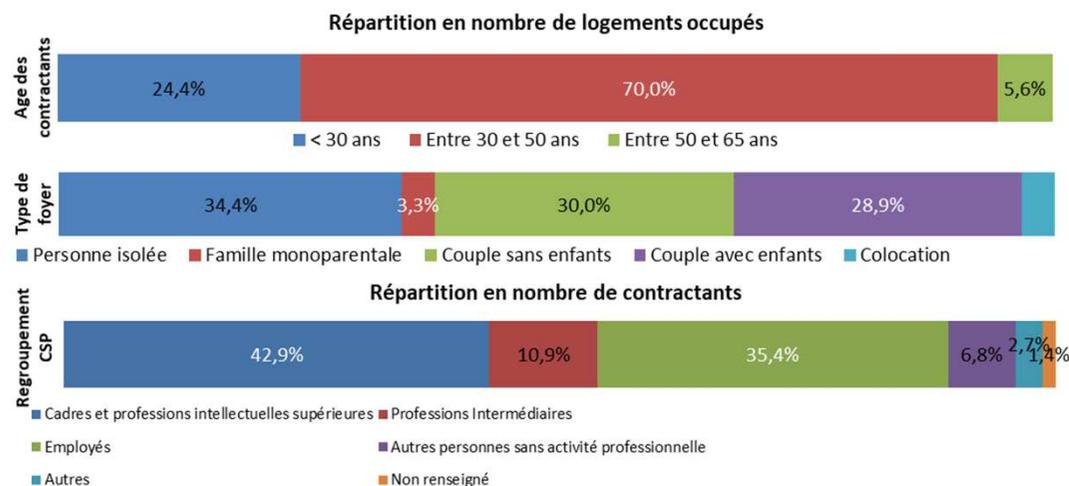
Livraison : juillet 2019

Quittance moyenne

Loyer principal moyen	817 €
Charges moy. (gén + chauffage)	157 €
Surface moy.	59,9
Loyer moy. / m ²	13,6 €
Revenus moy. / Ménage	3 516 €
Taux d'effort moyen	26,0%

Typologie

	Nbre	Part
Type 1 / Studio	9	9,6%
Type 2	23	24,5%
Type 3	43	45,7%
Type 4 et +	19	20,2%
Total	94	100,0%



3. Comparaison avec d'autres dispositifs



Comparaison avec le PLS

- **Financement :**
 - Absence de garanties d'emprunt par les collectivités dans le LLI
 - Garanties d'emprunt en général dans le PLS
- **Loyers et ressources :**
 - Plafonds de ressources LLI supérieurs de 20 à 25 % à ceux du PLS
 - Loyers plafonds théoriques du LLI supérieurs de 20 à 25 % à ceux du PLS
- **Mode de commercialisation :**
 - Contingents de réservation dans le PLS, absence de contingents dans le LLI
 - Souplesse du LLI par rapport au PLS permettant de capter plus facilement une partie de la clientèle éligible au PLS qui ne passe pas par les canaux d'attribution propres au logement social
- **Mise en vente :**
 - Plus souple pour le LLI avec un cadre prévu par la loi

Comparaison avec le dispositif « Pinel » 1/2

- **Financement :**
 - Pas d'impact direct sur la fiscalité des collectivités locales pour le Pinel
 - Exonération de TFPB pour le LLI « institutionnel »
- **Le produit :**
 - Majorité de T1 ou T2 pour le Pinel avec surfaces standardisées et optimisées
 - Typologie et surfaces moyennes plus diversifiés pour le LLI
- **Loyers et ressources :**
 - Plafonds identiques dans les 2 dispositifs tant pour les loyers que pour les ressources
 - Gestion vigilante pour le LLI « CDC Habitat » sur les niveaux de loyers pratiqués et les profil des candidats

Comparaison avec le dispositif « Pinel » 2/2

- **Mode de commercialisation et gestion :**
 - LLI « CDC Habitat » adapté à tous types de partenariat local pour la commercialisation. Gestion par un professionnel de l'immobilier
 - Le dispositif Pinel échappe à tout partenariat avec les collectivités, qualité de gestion variable
- **Mise en vente :**
 - Risque de reventes massives pour les produits défiscalisés à l'issue de la période d'engagement
 - Revente au fil de l'eau en version LLI « CDC Habitat » centrée sur les personnes physiques au premier rang desquelles les locataires en place
- **La copropriété :**
 - Des copropriétés pouvant parfois comprendre une multitude de bailleurs privés parfois absents ou éloignés
 - Des copropriétés LLI « CDC Habitat » pouvant s'appuyer sur la présence d'un institutionnel « professionnel »

Comparaison avec les dispositifs d'accession sociale à la propriété

- **Le produit :**
 - Pour le LLI « CDC Habitat » majorité de T2/T3 mais avec également des logements de type 1, 4 voire 5 en quantité minoritaire
 - Accession sociale : typologie des logements fonction du cahier des charges de cession, du marché de l'accession. Centré en général sur le T2/T3
- **Plafonds de ressources :**
 - Plafonds de ressources du LLI supérieurs de plus de 20 % à ceux du PSLA
- **Prix de vente :**
 - Prix décotés pour les LLI « CDC Habitat » par rapport aux prix du marché pour les locataires en place sans plafonnement réglementaire
 - En PSLA, déduction du prix de vente au moment de la levée d'option d'une partie de l'apport du locataire en phase « locative ». Prix plafonnés strictement

Comparaison avec les dispositifs d'accès sociale à la propriété

- **Garanties apportées :**
 - LLI « CDC Habitat » s'accompagne de garanties de rachat / relogement sous conditions de ressources
 - Garanties systématiques de rachat / relogement en PSLA
- **Délai de vente :**
 - Dans le PSLA, levée d'option en général dans les 2 années suivant l'entrée dans les lieux (cette durée peut être plus longue)
 - En LLI, la revente ne peut intervenir qu'à partir de la 11^{ème} année

4. Le Partenariat comme effet de levier pour la production de LLI



Le Partenariat comme effet de levier pour la production de LLI

Cadre d'intervention des Organismes de logements sociaux : Articles L 421-1, L 422-2, L 422-3 du CCH

En direct :

- Possibilité de construire et d'acquérir des LLI, dans la limite de 10 % des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 détenus par l'organisme.
- Ils peuvent également améliorer, attribuer, gérer et céder de tels logements.
- Cette production est hors SIEG depuis le 1er janvier 2020, donc soumise à l'impôt sur les sociétés

L'internalisation de la production permet une diversification des produits dans le cadre du parcours résidentiel, néanmoins limitée en volume et nécessitant des modalités de commercialisation et une approche client différente de celle du logement social.

Le Partenariat comme effet de levier pour la production de LLI

En filiales et sociétés contrôlées conjointement (agrément préalable) :

- Possibilité de créer des filiales qui auront pour seul objet de construire, d'acquérir et de gérer des LLI,
- Constitution du capital : Apports en nature ou en numéraire (provenant du produit d'activités ne relevant pas du service d'intérêt général),
- Cas particulier : si l'OLS ne peut pas doter le capital en nature ou en numéraire, alors capital limité à 1 euro => les autres associés ou des tiers non associés apporteront les fonds nécessaires à l'activité (par ex via des comptes courants d'associés ou des prêts participatifs),
- Peuvent également participer à des sociétés ayant le même objet que les filiales de logement locatif intermédiaire, lorsqu'une telle participation leur permet, avec d'autres organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code, d'exercer un contrôle conjoint sur cette société dans les conditions mentionnées à l'article L. 233-3 du code de commerce. Ces sociétés sont soumises aux mêmes règles que les filiales mentionnées ci-dessus.

Le Partenariat comme effet de levier pour la production de LLI

En filiales et sociétés contrôlées conjointement :

Intérêts pour les OLS :

- Structure plus souple et moins contraignante,
- Professionnalisation au sein d'une structure dédiée,
- Mutualiser des risques et des bénéfices,
- Possibilité de produire + et d'atteindre une taille critique,
- Créer une identité de marque et un outil stratégique au service des territoires,
- Développer un partenariat avec les acteurs du projet d'entreprise.

Un peu de lecture :

- « Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire en Île-de-France » par l'Observatoire Régional de l'Habitat et de l'Hébergement,
- « Les logements intermédiaires de CDC Habitat en Île-de-France » par l'APUR,
- « Quelle part de la demande de logement social pourrait être couverte par une offre de logement intermédiaire ? » par l'ANCOLS,

Contact :

ZAHIR ARROUDJ

Directeur en charge du co-développement

Direction des Partenariats

Zahir.arroudj@cdc-habitat.fr