

16ème législature

Question N° : 9921	De Mme Emmanuelle Ménard (Non inscrit - Hérault)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Possibilité d'élargir le mécanisme des logements locatifs intermédiaires	Analyse > Possibilité d'élargir le mécanisme des logements locatifs intermédiaires.
Question publiée au JO le : 11/07/2023 Réponse publiée au JO le : 09/04/2024 page : 2860 Date de changement d'attribution : 19/03/2024		

Texte de la question

Mme Emmanuelle Ménard interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement, sur la possibilité d'élargir le mécanisme des logements locatifs intermédiaires. En effet, le secteur de l'immobilier est entré depuis plusieurs mois dans une crise profonde. Les premiers effets sont immédiats et les ventes de logements neufs se sont effondrées, au 1er trimestre 2023, de 37 % à l'échelle nationale (par rapport au 1er trimestre 2022). Cette situation va progressivement et irrémédiablement avoir des impacts négatifs sur l'activité économique, notamment pour le secteur du bâtiment et travaux publics (BTP) et l'ensemble des acteurs connexes, mais va également grever les finances publiques par la baisse drastique des droits de mutations à titre onéreux. Ces difficultés viennent s'ajouter à un déficit chronique de production de logements et vont accentuer le problème, déjà prégnant, d'accès à un logement de qualité pour l'ensemble des citoyens français. Face à cela, l'élargissement des secteurs éligibles à la réalisation de logements locatifs intermédiaires pourrait constituer une solution au problème. Cette catégorie de logements a été instaurée en 2014 afin de permettre aux Français - de classe moyenne - dont les revenus sont, soit trop élevés pour accéder aux logements sociaux, soit trop modestes pour accéder au marché libre, de bénéficier de biens immobiliers aux dernières normes à des loyers abordables (inférieurs au marché de 15 % environ) dans les zones dites tendues. Les textes actuels autorisent la réalisation de ce type de logement uniquement dans les secteurs dits tendus, à savoir les zones Pinel A ou B1. De ce fait, certains secteurs où les besoins en matière de logements neufs de qualité à loyers abordables sont grands, sont écartés de ce dispositif. La ville de Béziers (actuellement classée en zone B2) est directement concernée alors que le marché locatif ne permet pas de répondre aux besoins actuels. Ce déficit d'offre adaptée constitue également un frein majeur au développement économique du territoire, notamment pour l'entreprise Genvia, en devenir sur la ville et pour qui le logement de ses salariés et de ceux de son écosystème est un enjeu essentiel. Les textes actuels prévoient que la réalisation de logements intermédiaires soit conditionnée à la réalisation - dans la même opération - de 25 % de logements locatifs sociaux ; mais cette condition pourrait complexifier, voire empêcher la concrétisation de certains projets immobiliers, d'autant plus que, s'agissant de la ville de Béziers, elle respecte parfaitement ses obligations en matière de logements sociaux et compte déjà plus de 21,70 % de logements sociaux (au lieu des 20 % exigés par la loi). Cette possibilité pourrait donc être accordée aux villes concernées sans contrepartie de logement social à la condition expresse de respecter leurs obligations de logements sociaux au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain dite « loi SRU ». Dans ces conditions, elle l'interroge sur la possibilité d'autoriser la ville de Béziers, par ailleurs signataire du dispositif «



Action cœur de ville », à réaliser des logements locatifs intermédiaires, mesure qui pourrait constituer un levier pertinent pour contribuer à la production de logements nécessaires aux besoins des habitants du secteur et également indispensable à l'accompagnement de l'activité économique de ce territoire.

Texte de la réponse

Institué par la loi de finances pour 2014, le dispositif fiscal du logement locatif intermédiaire (LLI) vise à soutenir la création de logements pour les classes moyennes dans les zones les plus tendues du territoire. Il poursuit ainsi trois objectifs : la création d'un parc locatif « libre » à loyer maîtrisé dans les territoires où les écarts entre loyers libres et loyers sociaux sont particulièrement importants, la diversification de l'habitat dans des territoires historiquement très dotés en logements sociaux et la création d'une solution de sortie du parc social, permettant de fluidifier les parcours résidentiels. Depuis son instauration en 2014, le logement locatif intermédiaire (LLI) a émergé comme une réponse à la crise du logement et à la demande croissante de logements abordables des classes moyennes dans les zones tendues. Positionné entre le loyer du logement social et celui des logements privés, le LLI offre une solution attractive pour ceux qui cherchent à se loger à proximité de leur emploi à des prix abordables. C'est pourquoi le gouvernement a souhaité procéder à une actualisation du zonage ABC afin d'élargir le périmètre des communes éligibles au dispositif « LLI ». Par arrêté interministériel du 2 octobre 2023, près de 200 communes, qui présentaient des écarts manifestes entre leur zone de tension règlementaire et la réalité des marchés locaux, ont été reclassées. Parmi elles, figure notamment la commune de Béziers, reclassée de B2 à B1, qui peut donc dès à présent bénéficier des effets associés à ce nouveau zonage, lequel traduit mieux la tension entre l'offre et la demande de logements sur le territoire. Une deuxième vague de reclassements, qui touchera quelque 800 autres communes dont la tension est croissante, a été annoncée le 22 mars dernier, pour poursuivre la dynamique évoquée. En outre, le Gouvernement a convenu au mois de mars avec les opérateurs du logement intermédiaire et les investisseurs et intermédiaires financiers d'un pacte visant à financer la construction de 75 000 logements intermédiaires neufs et anciens d'ici 3 ans. Enfin, le Premier ministre a annoncé le principe de l'intégration du logement intermédiaire dans la loi SRU, ce qui permettra de favoriser le développement de ce produit de logement abordable.