

Janvier 2011

# Les logements sociaux intermédiaires

Groupe bailleurs de l'Observatoire du logement social  
Rapport d'activité 2010



INSTITUT  
D'AMÉNAGEMENT  
ET D'URBANISME

ÎLE-DE-FRANCE





# **Le Groupe bailleurs de l'Observatoire du logement social en 2010**

## **Les logements sociaux intermédiaires**

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France  
15, rue Falguière - 75740 PARIS CEDEX 15 - Tél. : 01 77 49 77 49 - Télécopie : 01 77 49 76 02 - <http://www.iau-idf.fr>  
Directeur général : François DUGENY

Département Démographie habitat équipement et gestion locale  
Directrice : Christine CORBILLÉ

Rapport rédigé par Hélène JOINET

© IAU îdF – décembre 2010

Crédits photos de couverture : J-J Guillouet/IAU îdF - AUDAS





# Sommaire

Introduction : à propos du groupe bailleurs .....	5
Préambule .....	7
<b>Le logement social intermédiaire en Île-de-France - Hélène JOINET – IAU îdF .....</b>	<b>9</b>
Introduction – Christine CORBILLE – IAU îdF .....	9
<b>Une approche des ménages à revenus moyens d’après les plafonds PLS et PLI, exploitation de l’enquête logement 2006 de l’Insee - Jean-Jacques GUILLOUET– IAU îdF .....</b>	<b>14</b>
<b>Les logements à prix et loyers abordables pour les ménages à revenus moyens, simulations à partir de l’enquête logement 2006 de l’Insee - Philippe PAUQUET– IAU îdF .....</b>	<b>16</b>
<b>L’étude « PLS en Île de France », DRIHL - Stéphane BAUDEMONT .....</b>	<b>19</b>
Introduction – Catherine BRIMBAL – DRIHL .....	19
Débats .....	21
<b>Le parc intermédiaire de Valophis habitat : le patrimoine, ses occupants et les modes de commercialisation - Christian MPENG, Groupe Valophis.....</b>	<b>22</b>
Débats .....	23
<b>Le logement social intermédiaire en grande couronne - L’exemple du territoire de Seine Aval dans le nord-ouest des Yvelines - Lucie CROTAT, AUDAS.....</b>	<b>29</b>
Débats .....	31
<b>Pour en savoir plus .....</b>	<b>32</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>33</b>



### À propos du groupe bailleurs de l'OLS

Dans le cadre de l'Observatoire du logement social (OLS), l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (Iau Île-de-France) anime avec l'appui de l'Union sociale pour l'habitat d'Île-de-France (Aorif) et de la Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement (Drihl) un groupe de travail qui réunit les membres de l'OLS<sup>1</sup>, une dizaine de bailleurs sociaux et les Caisses d'allocations familiales (Caf) d'Île-de-France. Ce groupe fonctionne comme un lieu d'échanges sur des problématiques communes, des questions d'actualité, des méthodes d'enquête, le suivi d'indicateurs et des réformes législatives et réglementaires. En fonction des thèmes retenus par les participants, d'autres partenaires sont invités au sein du groupe de travail.

### L'activité 2010

En 2010<sup>2</sup>, le groupe bailleurs s'est intéressé à la question des logements sociaux intermédiaires (au sens logements familiaux, hors logements spécifiques, étudiants etc...)<sup>3</sup>. Partant du constat que les difficultés de logement affectent également les « classes moyennes », le groupe bailleurs a été l'occasion d'en savoir plus sur l'évolution de la production des logements PLS et l'occupation du parc intermédiaire existant (PLS et apparenté, PLI). Ont également été présentés des travaux récents de l'IAU IdF sur le logement des ménages à revenus moyens ainsi qu'une étude en cours de finalisation de la Drihl sur le PLS en Île-de-France. Le Groupe Valophis Habitat a présenté sa stratégie en la matière. Le présent rapport restitue ces différentes présentations ainsi que les débats et échanges entre participants.

### Calendrier prévisionnel

Il est envisagé de tenir en 2011 deux réunions du groupe bailleurs de l'OLS, dont la première serait consacrée aux charges locatives.

---

<sup>1</sup> Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement; AORIF-Union Sociale pour l'Habitat d'Île-de-France ; Caisse des dépôts et consignations, Direction Régionale d'Île-de-France ; Association Régionale des SEM d'Île-de-France ; Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France.

<sup>2</sup> Pour mémoire, en 2009, deux réunions du groupe bailleurs s'étaient tenues : sur la satisfaction des locataires et les incidences de la loi Boutin pour le logement social en Île-de-France.

<sup>3</sup> Un groupe bailleurs s'est tenu en 2008 sur les logements sociaux spécifiques (cf. rapport d'activité 2008).





Crédit photo : J-J GUILLOUET/IAU îdF

## LES LOGEMENTS SOCIAUX INTERMÉDIAIRES

Groupe bailleurs du 14 octobre 2010

À l'heure où l'on constate que les difficultés de logement affectent également les ménages franciliens à revenus moyens, bloqués dans leurs projets d'accession ou de simple mobilité, le développement du parc social intermédiaire est souvent présenté comme une solution adaptée. Qu'en est-il réellement ?

Relativement modeste par le nombre de logements qu'il totalise (85 500 PLI, PLS et assimilés, soit 7% des logements sociaux en 2009), le parc intermédiaire reste globalement méconnu, même auprès de ses locataires potentiels. Il forme en fait un ensemble hétérogène, en termes de financements, comme d'époques de construction. Les prêts locatifs sociaux (PLS) pèsent d'un poids marginal au sein du parc social, mais occupent néanmoins une place croissante dans les financements récents. À l'inverse, les prêts locatifs intermédiaires (PLI) qui ne sont pas décomptés comme des logements sociaux dans l'inventaire issu de la loi SRU ne se développent quasiment plus.

Deux fonctions sont traditionnellement assignées au parc locatif intermédiaire selon les territoires d'implantation : proposer des logements qui restent accessibles aux classes moyennes dans les marchés immobiliers particulièrement tendus ; ou insuffler de la mixité sociale au moyen de la mixité de l'habitat dans les secteurs déjà fortement dotés en logements sociaux.

Or, le parc intermédiaire est très souvent attribué et occupé par des ménages qui se situent plutôt, de par leurs revenus, dans les plafonds du logement social classique PLUS, voire PLAI. Ce « glissement d'usage » témoigne des très fortes pressions qui pèsent sur le parc social et de la multitude de demandes prioritaires. Il amène aussi à s'interroger sur le mode d'utilisation de ce produit, ainsi que sur sa pertinence dans certains territoires. D'aucuns estiment ainsi que le logement intermédiaire est une fausse bonne idée... tant il est sensible à la concurrence des projets d'accession à la propriété. D'autres estiment qu'il a perdu de sa pertinence depuis la hausse des niveaux de loyers PLS en 2009, alors même qu'une partie des besoins se situeraient autour d'une offre à 10€/m<sup>2</sup>. À l'inverse, pour d'autres, la gestion du parc intermédiaire suppose avant tout des pratiques de commercialisation spécifiques afin de capter la clientèle hors des fichiers de demandeurs et un travail sur l'image – dévalorisée – du parc social.

Au delà de ces divergences, des accords se dessinent pour définir le PLS comme un produit exigeant en termes de localisation et de typologie. Produit adapté au centre de l'agglomération, il apparaît plus « risqué » dès lors qu'on le situe en grande couronne ou dans des secteurs où les projets résidentiels privilégient systématiquement l'habitat individuel. De même, au-delà d'une certaine surface, les logements intermédiaires deviennent trop chers et engendrent alors vacance, rotation et difficulté de relocation. La mixité des financements PLS-PLUS-PLAI soulève aussi quelques interrogations : utile à l'équilibre des opérations, et à la diversité de l'occupation, cette mixité au sein d'un même programme rend parfois les logements intermédiaires moins attractifs auprès des ménages cibles...

Malgré ces difficultés, le logement social intermédiaire reste, pour nombre de bailleurs sociaux, un produit intéressant pour diversifier leur patrimoine, mais aussi pour développer en un second temps, des programmes sociaux plus classiques.

## LES LOGEMENTS SOCIAUX INTERMÉDIAIRES

Groupe bailleurs du 14 octobre 2010

### Participants

Stéphane BAUDEMONT, DRIHL  
Marie-Anne BELIN, CESR  
Jean-Yves BOISSELEAU, AORIF  
Catherine BRIMBAL, DRIHL  
Christine CORBILLÉ, IAU île de France  
Lucie CROTAT, AUDAS  
Vincent de FROBERVILLE, Batigère IDF  
Jean-Jacques GUILLOUET, IAU île de France  
Christine GUIRAMAND, Groupe Logement Français  
Virginie HENRIET, Paris Habitat, OPH  
Hélène JOINET, IAU île de France  
Marie-Christine LEBLANC, I3F  
Adeline LOISELEUX, Paris Habitat OPH  
Christian LOISY, DRIHL  
Thomas MALLE, CESR  
Lucie MENIGOZ, AORIF  
Véronique MOMAL, OPIEVOY  
Christian MPENG, Groupe Valophis  
Philippe PAUQUET, IAU île de France  
Chantal SEDENIC, CDC IDF  
Elsa SIMONIN, GIE Logement Français  
Marianne THIBAUD-de-MAISTRE, Groupe Logement Français

## Introduction

Christine CORBILLÉ, IAU îdF

Nous allons passer cette matinée autour du logement intermédiaire destiné aux classes moyennes ne pouvant pas toujours accéder à la propriété ou ne pouvant prétendre à un logement social, du fait de leurs revenus.

Quelques présentations vont permettre de planter le décor : une première pour rappeler ce que sont les logements intermédiaires, ce qu'ils représentent dans le parc social régional et les débats qu'ils suscitent et pourquoi ; ensuite, une brève présentation de travaux théoriques que nous menons à partir de l'enquête nationale logement (ENL) de 2006 sur les logements qui seraient accessibles par des ménages à revenus moyens (logements en accession à la propriété ou logements locatifs). **Le public étudié est celui des ménages qui se situent au-dessus des plafonds PLUS et en dessous des plafonds PLI, donc la cible du logement intermédiaire PLS PLI.** La 3<sup>ème</sup> présentation, exposée par la Drihl, porte sur une étude sur le logement PLS en Ile-de-France. Enfin, le groupe Valophis nous fera part de son expérience en la matière.

## Le logement social intermédiaire en Ile-de-France

Hélène JOINET, IAU île de France

## Un champ hybride : diversité des types de financement



Dans la nomenclature de l'enquête EPLS, les ILN (immeuble à loyer normal) relèvent de la catégorie des logements dits intermédiaires.

Crédit photo : JJ Guillaudet – IAU îdF

Le logement intermédiaire forme une catégorie diversifiée et relativement hybride mêlant des financements divers qui se sont succédé ou combiné dans le temps : ILN avant 1977 ; et après 1977, PLI, PCL (prêt conventionné locatif), PAP locatif, PLA CFF, PPLS et enfin PLS.

D'après l'enquête sur le parc locatif social, le parc PLI et les PLS/PPLS et PLA CFF constituent les sous-ensembles les plus importants : respectivement 51 200 et 34 200 logements en 2009. Autrement dit, les parcs PLS et PLI totalisent en Ile-de-France 85 500 logements, soit 7% du parc social francilien et les PLI dépassent encore en volume les PLS.

### Les différentes catégories du logement intermédiaire

ILN (avant 77) - 16.850  
PLI (après 1977) - 51.240  
Prêt conventionné locatif (PCL) (après 1977) - 7.240  
PAP locatif (après 1977) - 906  
PLS / PPLS / PLA CFF (après 1977) - 34.227  
+ autres financements  
44 887...

Source : EPLS au 1er janvier 2009

Ces prêts sont destinés à financer des logements prioritairement situés en zone tendue. En Île-de-France, ils privilégient ainsi Paris et la petite couronne : 58% du parc PLI se situe à Paris et 75% à Paris et dans les Hauts-de-Seine ; de même, 73% du parc PLS est situé à Paris et en petite couronne.

## Les logements PLI forment un stock alors que le parc PLS se développe

Le PLI, non comptabilisé au titre de la loi SRU ne se développe plus guère et fait plutôt figure d'héritage. Il est aussi relativement mal connu, n'étant pas couvert par les enquêtes sur l'occupation du parc social. À l'inverse, le logement PLS, comptabilisé comme du logement social dans le décompte de la loi SRU, se développe. Il est en effet souvent utilisé comme un moyen d'atteindre les 20% de logements sociaux. Il est aussi utilisé dans certains secteurs déjà fort pourvus en logement social comme un moyen de diversifier le parc. Le plan de cohésion sociale (2005-2009) a ainsi prévu une part importante de PLS, la loi Dalo de 2007 revoyant ensuite les proportions PLAI/PLUS/PLS. Mais avec le plan de relance 2009-2010 et la politique de rachat de logements en Vefa, des crédits PLS supplémentaires ont été mobilisés ; et à côté



des PLS classiques, les PLS privés ont été institués. Dans cette approche chronologique, il faut – pour finir – mentionner la circulaire de juillet 2009 qui a augmenté les plafonds de loyers PLS et introduit l'application du zonage Robien avec un PLS fixé à 12,38€/m<sup>2</sup> en zone A bis.

Le PLS ne bénéficie pas de subvention de l'État mais des avantages fiscaux de TVA et TFPB. L'analyse de la production montre aussi que le produit PLS, non subventionné par l'État, est très sensible aux financements des collectivités locales et à leur évolution.

### **Le logement intermédiaire en débat : problématiques et enjeux**

À l'heure où l'on constate que la crise du logement affecte également les ménages à revenus moyens, la question du logement locatif intermédiaire est régulièrement remise à l'honneur.

### **Une solution de logement pour les classes moyennes : une fausse bonne idée ?**

Or est-ce réellement une bonne idée ? Cette question peut sembler provocatrice. Elle reflète néanmoins les débats que ne manque pas de susciter le logement intermédiaire.

On constate en effet souvent que la catégorie des logements intermédiaires est concurrencée par l'accession à la propriété. D'aucuns se demandent également quelle est la plus-value apportée par rapport au PLUS (et à la règle dite des trois tiers). On sait aussi que les loyers des logements intermédiaires restent élevés pour la majorité des demandeurs, sans compter que les réservataires ne disposent guère dans leur fichier de ce profil de demandeurs et qu'ils ne privilégient pas ce public, compte tenu des priorités qui interviennent. D'où des difficultés d'attribution récurrentes et le constat de taux de rotation élevés. Enfin, au sein du parc social, la mobilité ne semble pas se faire particulièrement à destination du parc PLS.

### **Un produit très ciblé : localisation, typologie, public**

La question de la localisation de ces programmes est à bien des égards déterminante, l'implantation dans des secteurs éloignés du centre de l'agglomération ou dans des secteurs de faible tension du marché immobilier apparaissant vite inadaptée ; ce qui pose la problématique de la prise en compte de la diversité des territoires dans la définition des politiques du logement.

On peut également parler d'un produit ciblé en termes de typologie, notamment en ce qui concerne la surface. En effet, le financement PLS, n'est-il pas avant tout valable pour les petits logements ? À partir de 4 pièces, ces logements deviennent difficiles à attribuer... et les réservataires eux-mêmes sont difficiles à convaincre pour un 5 pièces en PLS.

Enfin, compte tenu du niveau des loyers, ce parc n'est-il pas en priorité destiné aux ménages bi actifs bénéficiant de deux salaires ?

### **Tenants et détracteurs du logement social intermédiaire**

Le logement social intermédiaire suscite ainsi des débats et des points de vue controversés.

### **Les arguments « pour »**

Divers arguments peuvent être cités en faveur du logement social intermédiaire. Tout d'abord, le parc intermédiaire intervient comme un outil de mixité sociale dans les secteurs déjà largement dotés en logements sociaux (par exemple dans les arrondissements du nord est parisien et en Seine-Saint-Denis). Dans les zones de marché très tendu, il peut participer au maintien des classes moyennes. Il est bien sûr aussi le mode de financement de toute une fraction des logements spécifiques (étudiants, personnes âgées, ...). C'est une catégorie de logement social plus facilement acceptée par les riverains et par nombre d'élus, compte tenu de la cible visée, tout en participant à l'effort SRU pour atteindre les 20% de logements sociaux. C'est aussi et surtout un prêt qui permet d'améliorer l'équilibre financier des opérations de par ses niveaux de loyers, d'où le recours fréquent à des montages mixtes. Enfin, le PLS représente pour l'État une « variable financière » permettant de produire du logement social sans subvention spécifique en vis-à-vis.



*Pour un organisme Hlm, le parc intermédiaire est une façon de diversifier son patrimoine et de couvrir toute la palette des produits du logement social  
Crédit photo : JJ Guillouet IAU idF*

### Les arguments « contre »

À l'opposé, les arguments remettant en cause la pertinence du logement locatif intermédiaire sont également nombreux. En premier lieu, ce produit ne correspondrait pas à une demande et ce, pour plusieurs raisons : dans le parc social, le PLUS peut déjà jouer ce rôle d'accueil des classes moyennes ; à ce niveau de revenus, on n'est plus guère demandeur d'un logement social ; et les trajectoires de mobilité confirment d'ailleurs qu'à ce niveau de revenus, on se dirige plutôt vers l'accession.

L'analyse des attributions vient, à certains égards, conforter le point de vue des détracteurs du logement social intermédiaire, dans la mesure où les attributions se font généralement en direction des ménages sous plafonds PLUS, même en zone tendue (à Paris, en proche couronne, à Versailles...) Autrement dit, la cible du produit n'est pas atteinte.

Une autre critique vise la hausse des plafonds de loyers en 2009 : avec des niveaux de loyers supérieurs à 12€/m<sup>2</sup>, certains dénoncent un écart qui s'est creusé entre le PLUS et le PLS et le manque d'un segment autour de 10€/m<sup>2</sup> qui correspondrait plus à la cible intermédiaire.

### Diversité des stratégies d'acteurs face au logement intermédiaire : collectivités, bailleurs, ...

Les positions controversées que suscite le logement locatif intermédiaire transparaissent dans la diversité des stratégies adoptées. Certains élus sont demandeurs de logements PLS sur leur territoire, alors même qu'une analyse fine de leur fichier de demandeurs montrerait la rareté des ménages de « profil PLS ». Ce qui renvoie au rôle d'information des bureaux du logement communaux sur le profil des demandeurs inscrits dans les fichiers.

À l'inverse, on observe des collectivités plus réticentes, qu'elles aient conscience que la clientèle PLS reste limitée, que des difficultés de location aient été expérimentées sur les programmes intermédiaires existants ou que les choix stratégiques se situent ailleurs. Le Conseil général du Val de Marne n'accorde désormais son aide au PLS que là où le taux de logements sociaux est supérieur à 30% et à la condition que soient réalisés autant de PLS et de PLAI. En Essonne, la politique du département s'est détournée du PLS, comme de l'accession sociale ; il est vrai que la mise en location des logements intermédiaires dans le secteur de Massy avait suscité de réelles difficultés.

Du côté des bailleurs également, prévaut une diversité des politiques à l'égard du logement intermédiaire. Des organismes se montrent peu investis, faute de clientèle correspondante ou en raison des fonds propres à mobiliser. À l'inverse, d'autres se mobilisent en accordant alors une attention grandissante à la localisation : exigence de centralité, de bonne desserte en transport en commun, de qualité de l'environnement... Et ces organismes mettent généralement en place des **procédures spécifiques pour drainer la clientèle PLS** : recherche active dans les fichiers, annonces via Internet, voire recours à des agences immobilières, préparation soignée des visites, passage rapide en commission...

### PLI et PLS à Paris, quelques spécificités

À Paris, en comparaison du parc locatif social classique, les PLI se démarquent par des taux de rotation plus élevés, des candidats exigeants (sur l'environnement de l'immeuble,

les caractéristiques du logement) mais aussi très volatiles (on observe une faible ancienneté des demandes, faute d'un renouvellement régulier). C'est également un parc sur lequel les « reprises » par les bailleurs sont plus fréquentes, la Ville rencontrant parfois des difficultés à attribuer ces logements dans les trois mois impartis. Ainsi en 2009, sur 100 reprises, 80 concernent des PLI. La commission dite « Mano » a d'ailleurs tendance à proposer d'emblée 5 candidats plutôt que 3 pour les logements PLI. Or le profil des ménages relogés sur le contingent PLI et assimilés de la Ville de Paris montre que 42% relèvent du PLUS et 45% se situent entre le PLAI et le PLUS à peine 4% des ménages relogés ont des revenus PLI<sup>4</sup>.



Les grands logements PLI sont synonymes de niveaux de loyers élevés qui entraînent parfois une rotation plus élevée voire des problèmes d'attribution

Crédit photo : JJ Guillouet – IAU idF

Quant aux PLS, ils totalisent 27% des logements sociaux agréés et financés à Paris depuis 2001. On estime que près de 15% des ménages parisiens sont éligibles au PLS, mais seuls 5% des demandeurs effectivement inscrits relèvent de ces plafonds. Cela représente toutefois 5 600 ménages (sur un total de 119 500 demandeurs en 2009). Or encore une fois, les ménages relogés se situent en-dessous des plafonds PLS. En 2009, sur le contingent de la Ville (300 logements PLS en 2009), seuls 4% des ménages relogés ont des ressources PLS, plus de la moitié relèvent du PLUS et 42% du PLAI.

On observe cependant un profil un peu différent, les ménages relogés en PLS provenant plus souvent du parc privé et moins souvent du parc social ou d'un statut de logement précaire.

<sup>4</sup> Total de 42 208 logements, dont 24% en PLAI, 49% en PLUS et 27% en PLS. L'accès au logement social à Paris en 2009, Apur, novembre 2010, 80p.

C'est dans ce contexte que le nouveau PLH de Paris pour la période 2011-2016 devrait prôner une plus grande adéquation lors des attributions entre les revenus des ménages relogés et la catégorie effective du logement. Le PLS y est appréhendé comme un produit s'adressant aux classes moyennes inférieures. Les opérations mixtes mêlant PLS, PLUS, PLAI sont mises en avant, notamment au nom de la mixité sociale.

### Le logement intermédiaire comme outil de diversification dans les sites Anru : un bilan mitigé

Le PLS est un des produits de diversification mobilisés en Anru<sup>5</sup> - au même titre que l'accession sociale, la promotion privée ou la Foncière Logement - dans un objectif de rééquilibrage social ... Or le bilan de la diversification en Anru reste dans l'ensemble mitigé et le PLS en constitue à certains égards le « parent pauvre ». Il n'en représente qu'une composante mineure (7,8%) et intervient souvent dans des programmes mixtes (PLUS-PLS). C'est même le produit de diversification qui semble poser le plus de problèmes, comme en témoignent des attributions difficiles.

Sans oublier que l'implantation des programmes PLS se fait généralement à la marge des quartiers. En 2008, 1/3 des sites Anru ont une programmation PLS : 25 sites sur les 72 conventions Anru signées en 2008 en Ile-de-France. Dans les faits, la programmation PLS effective est toutefois supérieure à ce qui est inscrit dans les conventions. En termes géographiques, c'est à Paris puis en Essonne que le PLS est davantage sollicité. Dans le quartier parisien de la Goutte d'Or, l'intervention de l'AFL est associée à titre dérogatoire au PLS (qui assure de ce fait 85% de la diversification). En Essonne, le PLS couvre 12% du total de la diversification (contre une moyenne francilienne de 7,8%).

Si le recours au PLS est plus fréquent en zone dense de petite couronne qu'en grande couronne<sup>6</sup>, sa programmation concerne des quartiers variés (Arcueil, Viry-Chatillon mais aussi Villeneuve-La-Garenne, Blanc-Mesnil, Garges-lès-Gonesse). Ces programmes PLS sont pensés pour attirer des ménages extérieurs, et non pas pour assurer le parcours résidentiel des ménages déjà

<sup>5</sup> Source : Rapport diversification de l'habitat, diversification fonctionnelle dans les opérations Anru en Ile de-France – DREIF/Aorif

<sup>6</sup> Mantes, Les Mureaux, Trappes, Chanteloup se distinguent par une programmation PLS modeste.

implantés dans le quartier, davantage attirés par l'accession. Il s'agit donc d'une **cible étroite**, et d'une offre susceptible de se développer plutôt en un second temps

### **Le recours au financement PLS dans les opérations d'acquisition conventionnement**

Les différents modes de financement (PLAI, PLUS, PLS) sont utilisés dans les opérations d'acquisition-conventionnement. Et il n'est pas rare qu'une même opération mobilise plusieurs types de financements. À Paris, dans les opérations d'acquisitions conventionnements mobilisant des financements mixtes, on observe un recours préférentiel au PLS pour les logements occupés à l'origine (87% des logements PLS sont occupés à l'origine, contre 75% pour les PLAI).<sup>7</sup> C'est sans doute une façon de tenir compte du profil des locataires déjà en place et le PLS permet aussi de conventionner plus rapidement. L'exemple parisien montre également que dans les immeubles acquis conventionnées, la rotation est d'autant plus forte que le niveau des loyers est élevé (avec une convention PLS)

### **Vers une évolution de la politique de la Région en matière de logement intermédiaire familial**

La politique de la Région Ile-de-France en matière de logement est définie par la délibération cadre logement de 2005. Celle-ci avait supprimé la ligne budgétaire PLI, faute de dossiers, et fixé un objectif de production (titre I, art 2) de 18% de PLS sur la période 2005-2010 (82% PLUS et PLAI), le logement intermédiaire n'étant pas une priorité pour la Région. Les éléments de bilan donnent à voir une production (logements financés) de 16% de PLS en 2006, 17% en 2007, 7,5% en 2009 et une **moyenne d'environ 700 PLS financés par an** (avec parfois plus de 1000 logements PLS certaines années, liés à la vente d'institutionnels). Les volumes restent donc modestes<sup>8</sup>. Il faut dire que nombre d'opérateurs ne saisissent pas la Région pour le PLS au motif que l'aide régionale est assortie de contraintes parfois jugées excessives (titre 4 art. 31) sur la typologie des logements, la limitation de loyer...

Or une nouvelle délibération régionale devrait très prochainement remplacer celle de 2005. Cette dernière réservait l'aide régionale pour le PLS aux communes (ou arrondissements parisiens) détenant plus de 20% de logements sociaux. À défaut, un minimum de 40% de la surface utile financée devait relever du PLUS et du PLAI.

La nouvelle délibération en cours de préparation devrait conforter la place prioritaire des logements PLUS et PLAI dans la politique régionale. L'hypothèse d'une suppression pure et simple du financement de la Région pour les logements PLS familiaux semble écartée, mais **la question des modalités d'affectation de cette enveloppe limitée est posée**.

Pour l'heure, parmi les scénarios envisagés pour le logement familial PLS figurent : le principe d'une enveloppe PLS limitée aux communes comptant une part importante de logements sociaux (seuil à définir ? de 40% ?), dans un objectif de diversification ; la sélection d'un ensemble de communes détenant certes moins de 40% de logements sociaux, mais où le développement de logements PLS garderait tout son sens, compte tenu des vives tensions du marché (une cartographie est alors à définir, sur la base de quels critères ?). Sur tous ces points, **des discussions sont en cours avec les principaux acteurs concernés (collectivités, bailleurs...)**.

<sup>7</sup> Source : Apur, enquête acquisition-conventionnement 2009

<sup>8</sup> Hors du champ du logement social ordinaire, le PLS reste un mode de financement clé pour le logement étudiant : entre 1/3 et la moitié des logements sociaux étudiants financés en Ile-de-France le sont en PLS ; les opérateurs y apprécient des opérations plus faciles à équilibrer grâce aux loyers plus élevés ; et les écarts de loyers de l'ordre de 50€ constatés entre les PLS et les PLUS, sont en grande partie solvabilisés par l'Apl (aboutissant au final à 3 à 5 € de plus pour le PLS).



Christine CORBILLÉ, IAU île de France

À la demande du Conseil économique et social de la Région Ile-de-France (CESR), l'IAU îdF s'est lancé dans une étude sur l'offre de logements abordables pour les ménages à revenus moyens : ce travail qui va être présenté ici devrait faire l'objet d'une publication au premier semestre 2011.

### **Une approche des ménages à revenus moyens d'après les plafonds PLS et PLI**

#### **Exploitation de l'enquête logement 2006 de l'Insee**

Jean-Jacques GUILLOUET, IAU île de France

Définir les classes moyennes n'est pas chose facile car l'ensemble des statistiques qui seraient nécessaires ne sont pas toutes disponibles, notamment celle concernant le patrimoine des ménages. Par ailleurs, la notion de revenus utilisée pour repérer les classes moyennes diffère : certains estiment que les classes moyennes sont les ménages qui se situent, dans la distribution des revenus, entre le 3ème et le 7ème décile, tandis que d'autres les situent plutôt entre le 2ème et 8ème décile, sans donner d'éléments très probants sur la pertinence d'une définition par rapport à une autre.

Compte tenu de la difficulté à utiliser ce concept de classes moyennes, nous avons choisi de nous appuyer sur une autre approche. Nous sommes partis de l'idée que, pour une grande partie des ménages, le logement constitue une dépense élevée, voire très élevée au regard de leurs ressources, notamment en Ile-de-France.

Consciente de cette difficulté, la puissance publique a mis en place des dispositifs d'aide à la personne et à la pierre pour que les ménages disposent d'un logement correspondant à leurs besoins, sans pour autant compromettre leurs autres postes vitaux de dépenses comme l'alimentation, la santé ou l'éducation. Pour bénéficier de ces aides, l'État a mis en place des règles d'éligibilité, dont la principale consiste à apprécier le niveau de ressources des ménages à travers des grilles de plafonds de ressources. Parmi ces dernières, la plus utilisée est celle qui permet de sélectionner les candidats à un logement social. L'État a donc établi quatre plafonds de ressources pour tenir compte de la diversité des situations des ménages : les PLAI pour les ménages très modestes, les PLUS pour les ménages modestes, les PLS pour les classes

moyennes, les PLI pour les classes moyennes supérieures.

### **9% des ménages franciliens locataires disposent de revenus correspondant aux plafonds PLS et PLI**

Dans notre définition, les ménages à revenus moyens sont les ménages dont les revenus relèvent des plafonds PLS et PLI. Combien sont-ils ces ménages qui se situent dans les plafonds PLS et PLI ? Pour les repérer, nous avons travaillé sur l'enquête logement 2006 de l'INSEE. Dans cette enquête, nous disposons du revenu fiscal de référence à l'année N-2, de la composition du ménage et de la localisation du logement, ce qui permet de classer le ménage dans une de ces quatre catégories de plafond de ressources.

Sur les 4 891 000 ménages qui vivent en Ile-de-France, près de 90% sont éligibles à un logement social, seuls 11 % des ménages sont au-dessus des plafonds, soit 520 000 ménages et près d'un million de personnes. Parmi les 90 % de ménages éligibles, 62 % sont éligibles à un logement PLAI et PLUS (29% correspondent à la définition des ménages très modestes qui rentrent dans les plafonds PLAI). 27 % des ménages franciliens correspondent à la définition des ménages à revenus moyens selon les plafonds de ressources PLS PLI.

Cette prise en compte des seules ressources n'est pas satisfaisante, car en dépit des revenus jugés insuffisants pour satisfaire au besoin de logement, de nombreux ménages sont devenus propriétaires. Or dans la très grande majorité des cas les propriétaires ont de bonnes conditions de logement : seulement 6 % des propriétaires connaissent un surpeuplement, qui reste modéré, contre 22 % dans le parc social et 42 % dans le parc locatif libre. Par ailleurs, seuls 3 % des ménages propriétaires deviennent locataires quelques temps après. Autrement dit, dans la très grande majorité des cas, quand les gens deviennent propriétaires, ils le restent. Cela représente un volume très important (1 958 000 propriétaires, auxquels on a ajouté les ménages logés gratuitement, 182 000).

Quand on décompte ces 2 140 000 ménages des 4 371 000 ménages éligibles, il reste 2 230 000 ménages éligibles qui se situent dans les plafonds de ressources du logement social et qui sont des ménages locataires. Parmi eux, 1 176 000 ménages sont à revenus modestes (revenus inférieurs aux plafonds PLUS) et 454 000 sont des ménages à revenus moyens, ce qui représente 9 % des

ménages franciliens, soit un chiffre assez différent de celui obtenu si on avait gardé les ménages situés entre le 3<sup>ème</sup> et le 7<sup>ème</sup> décile (2 millions) ou entre le 2<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> décile (3 millions de ménages).

### **L'offre locative intermédiaire couvre moins de 30% des « besoins potentiels »**

Que dire de l'offre proposée à ces locataires à revenus moyens ? Ils sont pénalisés par un manque d'offre locative et en accession. Si on considère les 1 776 000 ménages locataires à revenus modestes, on constate qu'ils disposent d'une offre locative sociale potentielle de 1 080 000 logements, ce qui représente 61 % des besoins potentiels de ce public. Quand on prend en compte la situation des ménages locataires à revenus moyens, ils disposent d'une **offre de 125 000 logements intermédiaires**, ce qui représente seulement 28% des besoins potentiels de ce public.

Ces ménages exclus du bénéfice du parc social classique en raison de leurs ressources trop élevées ont aussi des ressources inférieures à celles des accédants récents. Si ces ménages gagnent en moyenne 1 500 € de plus que les ménages éligibles à un logement PLUS, ils gagnent en moyenne 800 € de moins que les ménages ayant acheté récemment. Du fait du niveau de leurs ressources, ces ménages auront des difficultés pour acheter leur logement et seront contraints à des choix résidentiels coûteux ou à des solutions de logement insatisfaisantes.

### **Quel taux d'effort acceptable pour les locataires à revenu moyen ?**

Augmenter l'offre en direction des ménages locataires à revenus moyens pose évidemment la question du prix d'achat et du loyer maximum supportables ou acceptables par les ménages à revenus moyens. Pour répondre à ces questions de prix de logement et de loyers acceptables, on utilise l'indicateur du taux d'effort brut du ménage, c'est à dire la part du revenu consacrée au logement, hors aide au logement. Dans la très grande majorité des cas, ces ménages ne perçoivent pas d'aide au logement : il n'y a donc pas de différence entre le taux brut et le taux net de ces ménages.

Pour déterminer les niveaux de taux d'effort supportables ou acceptables, nous nous sommes fondés sur l'effort financier des propriétaires accédants à revenus moyens et des locataires du secteur libre à revenus moyens, tel qu'on peut les observer dans l'enquête logement de l'Insee.

L'enquête logement nous apprend tout d'abord que les ménages à revenus moyens qui achètent consacrent en moyenne 26 % de leurs revenus à leur remboursement d'emprunt (ou 31 % avec les charges de copropriétés). Les accédants les plus aisés (dont les revenus dépassent les plafonds PLI) ont été écartés de l'analyse.

### **Un taux d'effort moindre qu'en accession (18% contre 26%) : une « condition » pour rester locataire dans le parc privé**

L'enquête logement nous apprend aussi que les ménages locataires à revenus moyens logés dans le secteur libre ont des taux d'effort de 20 % en moyenne. Lorsqu'ils sont entrés récemment dans leur logement (depuis moins de 4 ans), le taux d'effort monte de deux points et atteint 22 % (29 % avec les charges locatives). Lorsqu'ils louent leur logement depuis plus de 4 ans, le taux d'effort est moins élevé et s'établit à 18 % (ou 25 % avec les charges locatives).

Comme on le constate, les écarts de taux d'effort sont importants selon qu'on est propriétaire accédant ou locataire du secteur libre. A contrario, cela veut dire **qu'à taux d'effort comparables, les ménages optent rarement pour la location** : offrir des logements en location au même taux d'effort que l'accession aura peu de succès.

On remarque donc que les ménages à revenus moyens qui consentent à rester locataires dans le secteur locatif libre le font en contrepartie d'un effort financier sensiblement moindre que celui des accédants. On enregistre 8 points de moins de taux d'effort entre les locataires du secteur libre installés depuis 4 ans ou plus et les ménages ayant acheté récemment (18 % contre 26%). On observe en effet un lien entre date d'installation, surface et prix au m<sup>2</sup> dans le secteur locatif libre (voir diaporama et tableau en annexe). Les ménages qui paient des prix au m<sup>2</sup> très élevés (19€/m<sup>2</sup> et plus) sont installés depuis 3,7 ans en moyenne et occupent des petits logements (de 27m<sup>2</sup> en moyenne), ce qui renvoie à des installations courtes. À l'inverse, les locataires qui paient moins de 10€/m<sup>2</sup> ou entre 10 et 13€/m<sup>2</sup> sont installés dans leur logement depuis plus longtemps (11ans ou 6 ans) et occupent des logements sensiblement plus grands (66m<sup>2</sup> et 54m<sup>2</sup>), ce qui correspond à des installations plus durables.

## Les logements à prix et loyers abordables pour les ménages locataires à revenus moyens : simulations à partir de l'enquête logement 2006 de l'Insee

Philippe PAUQUET, IAU île de France

### Le calcul des niveaux de prix abordables en accession

Les simulations établies à partir de l'enquête logement (ENL) 2006 pour déterminer les prix abordables en accession pour les ménages locataires à revenus moyens se fondent sur trois hypothèses de travail :

1<sup>ère</sup> hypothèse : on considère que les ménages locataires achètent un logement de même surface que leur logement actuel.

2<sup>ème</sup> hypothèse : les conditions d'acquisition restent identiques à celles des ménages qui ont acheté un appartement entre 2002 et 2006, que nous appelons les « accédants récents » (c'est-à-dire ceux qui, en 2006, ont acheté depuis moins de 4 ans). Nous retenons seulement les appartements parce que les maisons sont en moyenne deux fois plus chères, car deux fois plus grandes.

3<sup>ème</sup> hypothèse : pour refléter la diversité des capacités financières des ménages locataires à revenus moyens, notamment l'apport personnel, trois catégories d'acheteurs ont été distinguées :

- ceux ayant un apport élevé (47 % du prix du bien) ;
- ceux ayant un apport intermédiaire (32 %) ;
- les ménages dont l'apport est plus faible (26 %) ;

Ces différents niveaux d'apport correspondent à ceux que l'on peut observer avec l'ENL pour les ménages qui ont acheté récemment (entre 2002 et 2006) un appartement à Paris, en petite couronne et en grande couronne, et qui vont servir de « ménages référents ». À noter que parmi ces ménages ayant acheté récemment un appartement, ceux qui ont acheté à Paris représentent 20 % du total, et ceux de petite et grande couronne 40% chacun.

### Déroulé des simulations

Dans la 1<sup>ère</sup> simulation, nous avons retenu un prix d'achat de 6 250 €/m<sup>2</sup>, correspondant au niveau de prix observé sur le marché parisien en janvier 2010 (depuis, les prix ont évolué à la hausse puisque nous sommes maintenant à 6 700-6 800 €/m<sup>2</sup>).

Conformément aux hypothèses retenues, nous avons testé ce niveau de prix pour chacune des trois catégories retenues :

- Dans la première situation, nous considérons un ménage locataire à revenus moyens avec un **taux d'apport élevé (47 %)**, c'est à dire identique à celui des ménages qui ont acheté un appartement entre 2002 et 2006 à Paris (ces derniers ont acquis leur bien pour 294 000 € et remboursent 1 060 € par mois).
- Considérons maintenant un ménage locataire à revenus moyens qui se situe dans la tranche PLS, occupant un logement de 60 m<sup>2</sup>. Pour acheter son logement, il lui faut déboursier 375 000 € (60m<sup>2</sup> x 6 250 €/m<sup>2</sup>), ce qui lui impose de rembourser 1 350 € par mois, soit en moyenne 38 % de son revenu. Nous sommes là dans un exercice assez mécanique : le prix d'achat pour le locataire PLS, 25% plus élevé que celui des ménages qui ont acheté entre 2002 et 2006 à Paris (375 000 € contre 294 000 €), induit une hausse de 25% de ses remboursements d'emprunt (1 350 € contre 1 060 €).
- Pour les ménages locataires à revenus moyens compris entre les plafonds PLS et PLI, le taux d'effort est de 31 %. Autrement dit, ces taux d'effort sont au-dessus de la limite que nous avons fixée à 26% hors charges et à 31% charges incluses.
- La 2<sup>ème</sup> situation correspond aux ménages locataires à revenus moyens avec un **taux d'apport intermédiaire (32 %)**, c'est à dire identique à celui des ménages qui ont acheté un appartement entre 2002 et 2006 en petite couronne (ces derniers ont acquis leur bien pour 218 000 € et remboursent 960 € par mois).
- En appliquant le même raisonnement, c'est-à-dire en leur faisant acheter un logement à 375 000 € (60m<sup>2</sup> x 6 250 €/m<sup>2</sup>), soit un appartement 70 % plus cher que celui des accédants récents de petite couronne (218 000 €), leurs mensualités vont



elles aussi grimper de 70% pour atteindre 1 660 € par mois ( $1\,660 = 1,7 \times 960$ ): on arrive à des taux d'effort beaucoup plus élevés, compris entre 38% et 47%.

- La 3<sup>ème</sup> situation correspond aux ménages locataires à revenus moyens avec un **taux d'apport plus faible (26 %)**, c'est à dire identique à celui des ménages qui ont acheté un appartement entre 2002 et 2006 en grande couronne (ces derniers ont acquis leur bien pour 170 000 € et remboursent 800 € par mois).
- Quand on leur fait acheter un appartement de 375 000 €, on multiplie par plus de deux leur prix d'achat (375 000 € contre 170 000 €) et par conséquent leur mensualité de remboursement, qui passe de 800 € à quasiment 1 800 €. Le taux d'effort simulé est énorme, il représente la moitié de leur revenu pour les ménages PLS.

Ces résultats sont valables pour 6 250 €/m<sup>2</sup>. Mais nous avons déroulé d'autres hypothèses : à 5000 €/m<sup>2</sup>, 4000 €/m<sup>2</sup>, 3 200 €/m<sup>2</sup>.

### Résultats

Ainsi, à 5 000 €/m<sup>2</sup>, seuls les ménages dont les revenus sont compris entre les plafonds PLS et PLI et avec un taux d'apport très élevé (47 %), soit les catégories les plus aisées, ont un taux d'effort inférieur à 26 %. Mais ils ne représentent que 160 000 ménages. Pour les ménages qui ont un taux d'apport intermédiaire (32 %), le taux d'effort se situe entre 30 % et 38 %. Le décalage est encore plus grand pour ceux qui ont un taux d'apport faible (26%) et qui affichent des taux d'effort compris entre 33 % et 41 %.

À 4 000 €/m<sup>2</sup>, seuls les locataires à revenus moyens avec un taux d'apport élevé (47 %), affiche des taux d'effort inférieurs à 26 %, indépendamment de leurs revenus. Pour les ménages avec un apport intermédiaire (32 %), seuls ceux avec les revenus les plus élevés peuvent acheter. Il en va de même pour les ménages avec un apport faible (26 %).

Quand on procède à une simulation à 3 200 €/m<sup>2</sup>, l'acquisition devient possible pour l'ensemble des ménages locataires à revenus moyens.

**En conclusion, à 3 200€/m<sup>2</sup> l'ensemble des ménages à revenus moyens étudiés peuvent acheter, que leur apport soit important, intermédiaire ou faible. À 4 000 €/m<sup>2</sup>, seuls les**

**ménages avec un apport important peuvent acheter ; pour ceux ayant un apport intermédiaire ou faible, seuls ceux avec les revenus les plus élevés (entre les plafonds PLS et PLI) peuvent acheter.**

### Limites d'un exercice théorique

Ceci reste bien sûr un exercice théorique, où l'on procède par analogie, en comparant les locataires à revenus moyens avec le profil de ceux ayant acheté récemment à Paris, en petite couronne et en grande couronne, car nous ne connaissons pas leurs conditions d'achat effectives : dans les faits, les acquéreurs peuvent bénéficier d'une aide personnelle, d'un « bas de laine »... qu'il nous est impossible de connaître.

### Le calcul des niveaux de loyer abordables en location

Le second volet du travail a consisté à élaborer des simulations pour la location, en retenant comme taux d'effort acceptable la limite de 18 %, qui correspond au taux d'effort brut (hors charges) des locataires du parc privé présents depuis plus de 4 ans d'après l'enquête logement de 2006<sup>9</sup>. Autrement dit, **le taux d'effort de 18 % est celui que les ménages jugent acceptable et qui fait qu'ils restent dans leur logement : au-delà, ils ne restent pas.**

Au sein des ménages locataires à revenus moyens, nous avons distingué les locataires du parc social (179 000 ménages) et les locataires du parc locatif privé (275 000 ménages). Pourquoi cette distinction ? Principalement pour une raison de taille du logement, puisqu'on compte en moyenne 68m<sup>2</sup> par logement dans le parc social, contre 56m<sup>2</sup> dans le parc privé. Les taux d'efforts vont donc se différencier également.

### Déroulé des simulations

Là aussi, on considère que les ménages locataires à revenus moyens louent un logement de même surface que leur logement actuel.

- La première simulation prend en compte un loyer élevé, soit 19€/m<sup>2</sup> : à ce niveau, pour un ménage du parc social, louer 68m<sup>2</sup> revient à 1300 € ( $68\text{m}^2 \times 19 \text{ €/m}^2$ ) et aboutit à un taux d'effort 36,5 %, à rapporter au seuil de 18 % au-delà duquel nous considérons que la location n'est pas

<sup>9</sup> Les locataires du parc locatif privé qui ont emménagé récemment, c'est à dire depuis moins de 4 ans, ont un taux d'effort de 22 %.

possible. À 19 €/m<sup>2</sup>, que l'on soit dans le parc social ou privé, les taux d'effort sont supérieurs à 18 % ;

- Les résultats sont identiques pour la deuxième simulation de loyer à 15 €/m<sup>2</sup> ;
- Dans la 3ème simulation, à 13 €/m<sup>2</sup>, seuls les ménages dont les revenus sont compris entre les plafonds PLS et PLI et locataires dans le parc privé peuvent louer à ce prix. Ils représentent 100 000 ménages sur les 455 000 ménages locataires à revenus moyens ;
- À 11 €/m<sup>2</sup>, les ménages du parc locatif privé ont tous des taux d'effort inférieurs à 18%, de même que 60 000 ménages à revenus PLI dans le parc social ;
- La dernière simulation à 9 €/m<sup>2</sup> permet à l'ensemble des locataires à revenus moyens d'avoir, en moyenne, un taux d'effort inférieur à 18 %. Certes, les moyennes peuvent englober des situations très hétérogènes. Nous avons donc travaillé par déciles et nous avons obtenu des données homogènes : la majorité des ménages (plus de 80 %) ont un taux d'effort inférieur à 18 %.

### Les résultats des simulations

En conclusion, les 454 000 ménages locataires à revenus moyens font face à une offre insuffisante, en accession comme en location.

Les simulations pour l'accession montrent qu'ils peuvent acheter des logements dont les prix sont compris entre 3200 et 4000 €/ m<sup>2</sup>, donc loin des prix parisiens (6800 €/m<sup>2</sup>), mais plus en phase avec les prix de petite couronne (3600 €/m<sup>2</sup>) et grande couronne (2700 €/m<sup>2</sup>).

En location, les niveaux de loyers acceptables se situent entre 9 et 11 €/m<sup>2</sup>, ce qui correspond aux niveaux de loyer des logements financés en PLS, mais hors Paris et communes limitrophes (9,50 €/m<sup>2</sup>). Ces niveaux restent toutefois inférieurs au niveau de loyer du PLS pour Paris et les communes limitrophes (12,38 €/m<sup>2</sup>) et très inférieurs à ce qui est proposé dans le parc locatif libre (entre 17 et 21 €/m<sup>2</sup>) et en PLI (entre 14 et 17 €/m<sup>2</sup>).

À ceci s'ajoute la difficulté de réserver le parc PLS aux ménages PLS, une très grande partie du parc PLS étant actuellement occupé par des ménages PLUS. Faute d'offre nouvelle, les ménages à revenus moyens risquent donc

d'être exclus du centre de l'agglomération et compte tenu de la rapidité de la hausse des prix, cette situation risque de s'accélérer.

Nous nous sommes intéressés aux ménages locataires à revenus moyens, mais il ne faut pas oublier les ménages modestes dont les revenus se situent au-dessous du PLUS et qui éprouvent également des difficultés pour se loger.

### Christine CORBILLÉ, IAU île de France

Le travail réalisé à partir de l'enquête logement de l'Insee est donc avant tout un outil de simulation fondé sur des hypothèses. Le passage de l'exercice de simulation à la réalité reste complexe. L'exercice proposé a plutôt porté sur les classes moyennes supérieures, puisque nous sommes dans les plafonds PLS et PLI. Ce qui a été mis en évidence, c'est bien la difficulté à accéder à la propriété et à acquitter des loyers se situant au-dessus des plafonds PLS. Et l'on voit bien que pour acheter à Paris il faut un apport personnel très élevé, constitué par de l'épargne ou la revente d'un bien antérieur. D'où le retour à la question des logements PLS : à qui correspondent-ils et à qui les attribuer ?

L'intervention de la Drihl va porter sur le positionnement du « produit PLS » dans la gamme des produits logements (selon la localisation) et présenter à quelles catégories de ménages il est surtout attribué.

## L'étude « PLS en Île de France »

Direction régionale et interdépartementale de l'hébergement et du logement

### Introduction

Catherine BRIMBAL, DRIHL

Cette étude, menée dans le cadre de l'Observatoire du logement social (OLS), a été lancée fin 2008 et confiée au CRESGE, un bureau d'études proche de l'Université de Lille et du CNRS. Elle est actuellement en cours de finalisation car plusieurs aléas sont intervenus au cours de ce travail et notamment la diminution de 10,3% des plafonds de revenus ainsi que la circulaire de juillet 2009 augmentant les plafonds de loyers PLS. Nous avons donc souhaité étudier l'impact de ces changements de plafonds sur l'utilisation du PLS et l'offre que représente ce parc.

Les sources utilisées sont l'enquête sur le parc locatif social (EPLS) 2007, Filocom 2007 ainsi que l'OLAP et des données sur les financements, pour aboutir à une photographie à l'année 2007. Depuis cette date, des éléments ont évolué, notamment en termes de stock. Cela dit, nous arrivons à des conclusions et des questions dans l'ensemble convergentes avec les présentations précédentes, notamment sur le décalage entre l'attribution et la cible du produit. Cette étude apporte en supplément des éléments cartographiés, en donnant par exemple une image du positionnement concurrentiel du PLS par rapport au locatif et à l'accession.

Le financement PLS entre 2002 et 2007 a concerné 23 308 logements et en 2007, le stock de logement PLS s'établit à 27 618.

L'étude sur le PLS en Ile-de-France comprend également une enquête auprès de ménages fondée sur 500 questionnaires transmis à cinq organismes : Valophis, Paris Habitat, la Siemp, l'OPH de l'Oise et Domaxis.

Stéphane BAUDEMONT, DRIHL

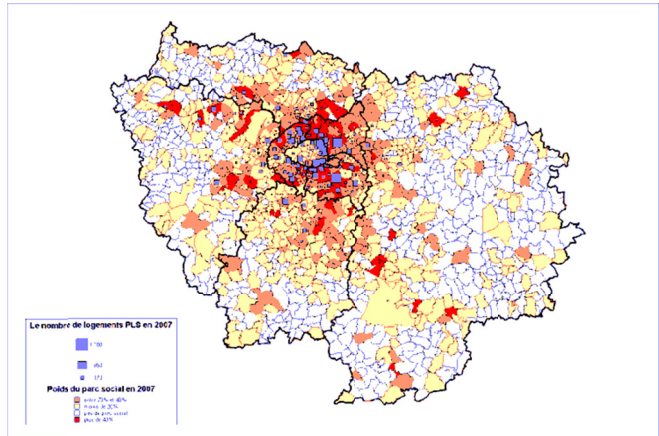
Pour restituer l'étude en cours de finalisation, le rendu cartographique a été privilégié (voir diaporama placé en annexe), plutôt que des tableaux, afin de ne pas présenter des chiffres qui ne sont pas encore strictement arrêtés.

### La constitution de l'offre PLS entre 2002 et 2007

Le dispositif PLS ayant été créé en 2001, l'offre s'est essentiellement constituée à partir de 2002. La production 2002-2007 montre, au

niveau régional, une forte concentration dans la petite couronne et en zone agglomérée et une corrélation avec la présence de parc HLM, le PLS se constituant là où les bailleurs sont présents.

### La production de logement PLS



On observe différents cas de sur-représentation, liés à la présence de demandes éligibles ou à des questions d'opportunité (politiques pour certains maires, et financières pour des bailleurs déjà présents sur place). Se distinguent ainsi les Hauts-de-Seine, quelques secteurs plus dispersés dans le Val de Marne (4 ou 5 communes ayant produit beaucoup de PLS) et évidemment Paris (voir carte en annexe).

L'offre s'explique également par des aides régionales, notamment pour les communes qui comptent entre 20 et 40 % de HLM : l'éligibilité ou non à une aide régionale décide le bailleur à produire du PLS. Intervient enfin le nombre de locataires éligibles, c'est à dire la question de la demande spécifique pour du PLS.

Le PLS occupe une place importante dans l'offre nouvelle de logements sociaux : un tiers de la production en moyenne tous les ans et 40% en 2007. Produit relativement récent, le PLS représente cependant actuellement une part encore infime du stock, soit 2,3 % du parc total avec 27 000 logements en 2007.

### Des dynamiques territoriales différenciées

Au niveau des dynamiques de production, les départements ayant produit le plus de PLS sont Paris, les Hauts-de-Seine et le Val de Marne (ce sont les secteurs où l'on observe des cas de surreprésentation). L'année 2004 s'est caractérisée par une montée en puissance, suivie d'une baisse en 2005, peut-être due à des questions d'aides régionales et de dynamiques de production différenciées par département. On s'aperçoit en effet que l'Essonne a connu une augmentation en 2004, suivie d'une baisse, tandis que le Val de Marne

a beaucoup produit en 2006 et 2007, de même que la Seine-Saint-Denis : il y a des moments de production différents entre les territoires.

### Le positionnement concurrentiel du PLS

Nous nous sommes intéressés au positionnement du PLS en lien avec la demande et le parc existant. Pour Paris et les communes limitrophes, nous avons retenu les niveaux de loyer de l'OLAP (loyers courants) pour le parc locatif privé et les loyers du parc locatif social d'après l'enquête EPLS. Nous avons également utilisé l'équivalent loyer de l'accession à la propriété calculé à partir de la base CD Bien. Dans la zone centrale, lorsqu'on considère la distribution des loyers au m<sup>2</sup>, on constate un manque d'offre entre 9 et 13€/m<sup>2</sup>, ce qui correspond aux niveaux de loyer du parc social intermédiaire.

À partir de ces données, nous avons étudié et cartographié le différentiel de loyer entre d'une part le loyer PLS et les loyers du marché évalués par l'OLAP et d'autre part, le différentiel entre le loyer PLS et l'équivalent loyer de l'accession à la propriété calculé à partir de la base CD Bien (ces hypothèses sont basées sur un financement à 4,5% sur 25 ans). Il en ressort que le PLS est concurrentiel à Paris, en petite couronne (sauf le nord-est) et dans toute une partie du sud-ouest de la grande couronne. Le PLS est donc concurrentiel dans une grande partie de la zone centrale, où le marché de l'accession, comme celui du parc locatif privé posent des problèmes d'accessibilité. C'est d'ailleurs là que se situe la majeure partie de la production PLS.

Avec l'augmentation du loyer plafond du PLS à 12,38 € à Paris et dans les communes limitrophes, on y constate une atténuation du différentiel entre le PLS et les loyers du marché libre et l'équivalent loyer de l'accession. Pour les autres communes, on ne constate guère de changement dans le positionnement du PLS.

Pour mesurer l'écart permettant de dire si le PLS est plus ou moins concurrentiel, on a établi un tableau à la commune dans lequel on fait figurer l'équivalent loyer de l'accession calculé à partir des prix des notaires, les loyers du parc privé moyen calculés d'après l'OLAP et le loyer PLS. Quand le delta est supérieur à 3 € du m<sup>2</sup> on estime que le PLS devient très concurrentiel.

La cartographie montre par exemple que si on construit du PLS dans certains secteurs des Yvelines, il serait très concurrentiel vis à vis de

l'accession. L'étude n'étant pas finalisée, ces données sont encore provisoires.

### La modification de la « demande potentielle » induite par les dispositions de la loi du 23 mars 2009

Les nouvelles règles d'éligibilité financière au logement social PLS font que si, avant l'abaissement des plafonds de ressources, on comptait 675 000 ménages éligibles, on en dénombre près de 723 000 après. La variation porte sur environ 48 000 ménages en plus, soit une hausse de 7%. Des ménages qui n'étaient pas, par leurs ressources, dans la tranche cible des 100%-130% du logement PLUS relèvent désormais de la nouvelle tranche cible de 90%-120%. Cette augmentation s'observe dans tous les départements, mais à des degrés divers : elle est plus évidente en Seine-Saint-Denis.

On a mesuré la différence entre le nombre de ménages éligibles et l'offre totale de PLS en 2007, ce qui a conduit à un écart de 260 000 unités. Cela signifie que si on construisait 260 000 logements PLS et que tous les ménages éligibles étaient intéressés, les logements trouveraient preneurs et on pourrait satisfaire la demande. C'est un exercice théorique.

Les nouveaux barèmes ont eu un impact sur le profil des ménages éligibles : les ménages locataires sont désormais plus nombreux (+15,6%), notamment les ménages déjà logés dans le parc social (ils représentent 56 % des nouveaux ménages éligibles).

### L'enquête ménages pour en savoir plus sur le rôle des PLS dans les parcours résidentiels

L'enquête ménages en cours de rédaction (500 questionnaires transmis à cinq organismes) apporte des informations sur le positionnement du PLS dans les parcours résidentiels : logement de décohabitation, d'accueil de familles et plus rarement de locataires de plus de 50 ans (des événements biographiques spécifiques pouvant toutefois conduire ces locataires à occuper un PLS).

Les résultats obtenus confirment qu'une forte majorité des occupants du parc PLS (78 % des ménages) se situent en-dessous de la fourchette cible (100-130% des plafonds PLUS et désormais 90-120%).

L'enquête montre également que les filières d'accès s'organisent autour de trois axes, en fonction des catégories socio-professionnelles des occupants : la filière de l'employeur pour



les cadres, la filière du bailleur social pour les ouvriers, et pour les employés un choix et un panel d'accès beaucoup plus diversifiés.

Il ressort enfin que **les locataires PLS sont a priori conscients du caractère concurrentiel de leur logement, ce qui orienterait leur taux de mobilité à la baisse**. Le logement PLS s'inscrit apparemment dans un parcours résidentiel, mais les locataires vont-ils pour autant quitter leur logement ? Finalement, la question se pose de savoir si le PLS ne va pas faire obstacle au parcours résidentiel...

Catherine BRIMBAL, DRIHL

### Une finalisation prochaine de l'étude PLS

L'étude est en cours de finalisation. Il reste notamment la partie consacrée à l'occupation qui montre que les logements PLS sont en grande partie occupés par des ménages PLUS, ce qui pose la question des filières d'accès, de la pression du Dalo et des autres systèmes de priorités. Pour diffuser l'étude, il reste encore à éclaircir quelques points et à harmoniser l'ensemble. Un document de quinze pages avec annexes est prévu ainsi qu'une synthèse de quatre pages.

### Débats : de l'écart entre théorie et pratique

Marie-Christine LEBLANC, I3F

Il faut nuancer certaines analyses géographiques. Par exemple, dans les Yvelines, lorsque l'on est à Versailles, **on n'hésite pas à s'éloigner de quelques kilomètres pour pouvoir se rendre acquéreur alors que l'on ne franchira pas le pas pour une location d'un logement PLS ou ILN à Versailles**. Dans les Yvelines, ce constat ne vaut pas que pour Versailles : dans d'autres communes également, les personnes sont prêtes à faire quelques kilomètres de plus pour

acheter, ce qui est moins vrai lorsqu'on se rapproche de Paris.

Par ailleurs, le terme « concurrentiel » est troublant. Tout dépend du côté où on se place. Selon que l'on se situe du côté du producteur ou du demandeur, on ne l'entend pas de la même façon. Le terme « avantageux » conviendrait sans doute mieux puisque l'on parle ici des demandeurs.

Christine CORBILLÉ, IAU île de France

L'estimation de la demande potentielle demeure un exercice purement théorique, fondé sur une classification des ménages en fonction des plafonds de ressources à partir des données fournies par Filocom sur leurs niveaux de ressources. **L'exercice de simulation apporte 50 000 ménages éligibles en plus depuis l'abaissement des plafonds, mais il est évident qu'ils ne sont pas tous demandeurs d'un logement social**. Cela ne correspond pas à de la demande. On retrouve par conséquent la **limite des exercices théoriques**, lorsqu'il s'agit de les transposer dans la réalité.

Ainsi, l'avantage que vous avez démontré est assez théorique. Nous sommes relativement loin du terrain, à une échelle « macro ». Lorsqu'on descend au niveau local, les résultats sont différents de ce qu'on imagine au niveau régional. Et le logement intermédiaire entre très vite en concurrence avec l'accession à la propriété.

Les gens viennent peut-être dans ce parc « de passage », le temps de préparer leur projet d'accession. Mais ensuite, ils vont repartir, car le loyer devient extrêmement élevé, surtout si c'est un grand logement : **on veut bien faire un peu plus d'effort pour accéder, mais on ne fera pas plus d'effort pour rester en locatif**. Nous sommes à la limite du choix.

## Le parc intermédiaire de Valophis habitat : le patrimoine, ses occupants et les modes de commercialisation

Christian MPENG, Groupe Valophis

Après des visions assez « macro », le retour d'expérience du Groupe VALOPHIS sur le logement intermédiaire va permettre de livrer une approche « micro » développée autour de trois points : le patrimoine intermédiaire géré par Valophis habitat, le profil des entrants logés dans ce patrimoine, la commercialisation et ses problèmes.

### Plus de vacance et de rotation dans le patrimoine intermédiaire PLI

Le parc intermédiaire de Valophis habitat représente 7 % des logements construits depuis 1978 et un peu moins de 3 % du patrimoine total géré par le groupe.

Ce parc est réparti en trois types de financement : PLS (47%), PLI (39%) et une petite partie en PLA CFF (14%). 80 % du patrimoine se situe en Zone 1 où il est implanté de façon assez diffuse. La vacance sur ce patrimoine est relativement conséquente, notamment sur les groupes PLI (délai de vacance de 95 jours), où elle est légèrement supérieure à ce que l'on constate dans les PLS et les PLA CFF. Cela s'explique par le fait que les logements PLI sont de grande taille avec des loyers importants. De plus, nous avons des PLI en grande couronne, que nous avons du mal à commercialiser. Le taux de rotation est plus important, pas loin du double, sur les logements intermédiaires. La situation géographique explique une partie des difficultés que l'on rencontre au niveau de la relocation des logements PLI.

	Taux de rotation
Logements intermédiaires	7,8%
Hors logements intermédiaires	4,7%

La moyenne des loyers + charges se situe autour de 12 €/m<sup>2</sup>, mais il y a des disparités en fonction des localisations et des typologies (voir tableau en annexe).

### Estimation des ménages PLS

Lorsqu'on regarde dans le stock de demandes (13 312 demandeurs en 2009), on s'aperçoit que 6,3 % des demandeurs sont éligibles au PLS : ce sont les ménages aux revenus supérieurs à 80 % du plafond PLUS. Si l'on regarde les ménages qui se situent au-dessus des plafonds PLUS, on tombe à 2,3 %. D'une manière théorique, et du point de vue

quantitatif, ce sont des ménages que l'on pourrait satisfaire par notre stock de logements. Or on constate dans la réalité, que c'est un peu plus difficile. Nous avons fait le même exercice auprès de nos locataires (au nombre de 30 451) : à peu près 7% d'entre eux sont éligibles au PLS.

### Le profil des entrants dans le parc intermédiaire : surreprésentation des couples

Nous avons étudié sur 3 ans - de 2007 à 2009 - le profil des entrants dans le patrimoine intermédiaire. Il y en a eu 322 sur cette période et la composition des ménages dans ce type de patrimoine dénote une forte représentation des couples (avec ou sans enfant), alors que dans les autres patrimoines, les personnes seules et les familles monoparentales sont surreprésentées.

La structure des âges est quasiment identique : les moins de 40 ans sont les plus présents dans l'ensemble des patrimoines. Pour le niveau de vie, les ménages du patrimoine intermédiaire sont les plus aisés : 12,7 % sont au-dessus des plafonds PLUS mais à peine 1,5 % dépassent les plafonds PLS ou PLI. On compte très peu de bénéficiaires de l'APL. Ils logent dans les logements PLS et PLA CFF qui sont conventionnés. En termes d'impayés, la comparaison se tient, même s'il y a moins d'impayés dans le patrimoine intermédiaire que dans les autres patrimoines.

Concernant le disponible par unité de consommation journalier (ducj), on s'aperçoit que seulement 2 % de la population est au-dessous du seuil de pauvreté dans notre parc intermédiaire, contre 23% dans le reste du parc. Le logement représente généralement entre 20 et 30 % de l'ensemble des dépenses des ménages locataires du parc intermédiaire ; cette concentration des taux d'effort dans la tranche 20-30% est d'ailleurs cohérente avec les ordres de grandeur cités précédemment.

	Nb de ménages logements intermédiaires	Poids	Nb de ménages hors logements intermédiaires	Poids
Sur période de 3 ans	322	100%	4 681	100%
Tranche taux d'effort net				
<20%	70	21,7%	1781	38%
20-25%	132	41%	1176	25,1%
25-30%	75	23,3%	859	18,4%
30% et plus	45	14%	841	18%

## La commercialisation du patrimoine intermédiaire : des procédures spécifiques

Les demandeurs éligibles au parc intermédiaire sont certes très minoritaires, mais ils existent. Or dans la réalité, le problème qui se pose est celui du statut social du bailleur HLM. En fait, cette clientèle ne souhaite pas être logée par un bailleur social, qui renvoie une connotation négative : elle préfère passer par une agence immobilière.

On utilise donc des techniques de communication via Internet avec des photos, des plaquettes publicitaires. L'un des subterfuges également utilisé est de ne pas afficher notre statut de bailleur social. Nous faisons visiter les appartements et ce n'est qu'au final, au moment de la commission d'attribution du logement (CAL), que le candidat s'aperçoit qu'il a affaire à un bailleur social. C'est ainsi que l'on arrive à « accrocher » les candidats. La clientèle émane généralement d'un territoire extérieur à l'implantation du parc.

Dans l'ensemble, notre offre intermédiaire est peu développée et assez peu connue. Près de 20% de notre parc intermédiaire se situe dans les communes limitrophes de Paris. Dans ces territoires, il s'agit d'un patrimoine de grand standing, qui connaît peu de rotation et pour lequel on n'a pas de difficultés à trouver des candidats car les loyers sont très concurrentiels par rapport aux loyers du secteur privé.

En grande couronne, c'est le contraire. Nous avons plus de difficultés à trouver des candidats, même en passant par la voie publicitaire, car nous avons des produits assez similaires au produit PLUS. Ce sont souvent des programmes mixtes, avec des prestations quasiment identiques, avec des loyers plus importants pour le PLS et donc peu concurrentiels par rapport au secteur libre. Les ménages préfèrent alors le secteur libre aux produits intermédiaires.

### L'intérêt du logement intermédiaire : outil de mixité et produit « rassurant »

L'intérêt du logement intermédiaire est de deux ordres : pour les communes dotées d'un parc de logements sociaux important, cela peut créer de la mixité au niveau de l'habitat et de la population en attirant des classes moyennes, ce qui est intéressant. Pour les communes avec très peu de logements sociaux, le PLS peut rassurer les élus et les habitants et être

un ancrage pour faciliter la construction de logements sociaux.



Opievoy, PLS, 112 logements

Le logement intermédiaire : « tête de pont » pour développer à terme du logement social ordinaire ou élément de mixité sociale par l'accueil de classes moyennes là où le parc social est abondant.

Crédit photo : AUDAS

## Débats : les difficultés inhérentes à la « double casquette » sociale et intermédiaire

Marie-Christine LEBLANC, I3F

Il est évident que le logement intermédiaire exige un travail de commercialisation beaucoup plus important, à la fois auprès des réservataires, mais aussi auprès des élus, car il y a un travail de pédagogie à faire en termes d'image et de variété de palette des produits du logement social. Nous constatons que les élus valorisent beaucoup le PLS, mais quand on analyse avec eux de manière très précise les demandes qu'ils ont en attente, on trouve finalement peu de demandeurs relevant du PLS. Très souvent, les élus ne connaissent pas vraiment le profil des demandeurs inscrits dans le fichier.

Il y a donc un travail de pédagogie à mener auprès des élus, mais aussi vis-à-vis de la population qui n'a pas connaissance de l'ensemble des produits réalisés par les bailleurs sociaux. Le même travail est à développer en direction des réservataires qui drainent un type de clientèle spécifique et pas une autre : il faut qu'on travaille ensemble pour faire émerger cette clientèle qui existe, mais que nous n'arrivons pas à intéresser pour toutes les raisons déjà évoquées.

Christine CORBILLE, IAU îdF

On voit bien la façon particulière dont est perçu le bailleur social : l'image est difficile.

Christian MPENG, Groupe Valophis

Une action de communication est en effet nécessaire pour redorer l'image du bailleur social.



**Débats : la localisation, un critère central pour la « réussite » d'un programme PLS**

Christine GUIRAMAND, Logement Français

Je peux apporter le témoignage du groupe Logement Français. Sur la question de la localisation, le constat est le même : dès qu'on se situe en grande couronne, notamment autour de Cergy Pontoise, ces logements se louent difficilement et on enregistre de la vacance. D'autant que dans les premières années de construction de ces immeubles, nous avons souvent privilégié les grandes surfaces : pas forcément de grands logements, mais de grandes surfaces, ce qui accentue les difficultés de relocation. Ce n'est pas un produit attractif sur certaines localisations.

Marie-Christine LEBLANC, I3F

Nous avons observé de manière très simple et très objective que, pour un programme PLS qui se livre en 1<sup>ère</sup> couronne (nous ne sommes pas concernés par Paris), la résidence est occupée en moins de 2 mois : nous avons fait le test sur 3 ou 4 programmes PLS de taille moyenne livrés récemment (c'est à dire des résidences de 30 à 40 logements). Si on passe en 2<sup>ème</sup> couronne (avec des pratiques similaires en termes d'analyse de dossier, les mêmes réservataires et une même catégorie de produit), on double le temps pour assurer l'occupation de l'intégralité de la résidence (en 2<sup>ème</sup> couronne, les services et moyens de transport sont différents, etc.).

Jean-Yves BOISSELEAU, AORIF

Il y a bien un problème de localisation. Or l'étude conduite par la DRIHL montre qu'on a produit du PLS, comme on produisait du logement classique. Est-ce qu'il n'y a pas d'autres endroits pour le PLS ?

**Débats : quelles typologies pour le produit intermédiaire ?**

Christine CORBILLE, IAU îdF

Le PLI est-il encore un produit d'actualité ou est-ce un produit qui va complètement disparaître ?

Véronique MOMAL, OPIEVOY

On en fait encore un peu en Ile-de-France, en région PACA et de temps en temps en Normandie, en lien avec les collectivités locales. Cela peut aussi être des opportunités d'acquisition de patrimoines, avec des loyers pratiqués qui se situent au-dessus du PLS.

Marianne Thibaud de Maistre, Groupe Logement Français

Quel type de surface produisez-vous en PLS ?

Christian MPENG, Groupe Valophis

Ce sont de petits logements de 2-3 pièces, maximum 4 pièces.

Jean-Yves BOISSELEAU, AORIF

Le PLS, tel qu'on le produit jusqu'à maintenant, est souvent un produit mixte avec du PLUS et du PLAI et cela n'attire pas la clientèle du logement intermédiaire qui ne voit pas pourquoi elle paierait plus cher un logement situé au même endroit et de même qualité qu'un logement social ordinaire. Faut-il le produire différemment pour capter la clientèle ciblée ? Et comment aller capter ces ménages qui ne sont pas aujourd'hui dans les fichiers des demandeurs ?

**Débats : un parc dit intermédiaire mais une occupation sociale relativement classique**

Stéphane BAUDEMONT, DRIHL

Pour reprendre l'ordre de grandeur donné par l'enquête auprès des ménages logés en PLS en Ile-de-France, 78 % des ménages se situent en-dessous de la cible. Pour ce qui est de la répartition territoriale, on s'est aperçu, avec l'étude, que le PLS avait plutôt servi de cheval de Troie dans les communes riches et au marché immobilier tendu. Car dans ces communes, le PLS a une image « qui fait moins logement social ». Mais au final, c'est un public classique de logement social que l'on fait venir dans le parc PLS. En revanche, dans des communes de Seine Saint Denis, où les revenus sont en moyenne plus faibles, le public PLS a effectivement des ressources plus élevées que la moyenne des locataires du parc social.

Jean-Yves BOISSELEAU, AORIF

Un glissement s'est produit dans l'usage du PLS par rapport à son objectif de loger des ménages entre 100-130 % du plafond. De la même façon, le parc social PLUS ou équivalent est aussi fortement utilisé pour loger les ménages relevant du PLAI.

Hélène JOINET, IAU îdF

Dans ce contexte, comment se positionne Action Logement par rapport au logement intermédiaire ?

Véronique MOMAL, OPIEVOY

Aujourd'hui, on a beaucoup de zones où les collecteurs ne suivent plus sur le PLS.

**Débats : des loyers intermédiaires pour un public social : quelles incidences en termes de taux d'effort, d'équilibre de gestion ... ?**

Véronique MOMAL, OPIEVOY

Avec le programme d'ICADE, nous avons sur le marché 30 000 logements qui sont reconventionnés, en grande partie en PLS, compte tenu de la mixité des financements avec des opérations mixtes. Mais nous ne savons pas qui occupe ces logements aujourd'hui puisqu'icade ne fait pas d'enquête sociale sur son parc. Nous allons le découvrir à partir de l'année prochaine avec les enquêtes sociales... et nous allons peut-être avoir quelques difficultés sur l'adéquation entre les ressources et les niveaux de loyers.

Christian LOISY, DRIHL

On est amené à se poser la question du loyer plafond que vous appliquez quand vous attribuez à un ménage PLAI un logement PLI dont le plafond de loyer est à 16 €/m<sup>2</sup>. Est-ce que ces produits sont intéressants pour le bailleur ? L'équilibre de l'opération est-elle intéressante ?

Christine GUIRAMAND, Logement Français

La plupart des organismes se mettent d'emblée au loyer plafond, car ce produit ne tourne pas très bien en termes d'équilibre financier de l'immeuble. Cependant, lorsqu'on se met au plafond et que l'on sort des zones tendues, ce produit est concurrencé par le logement privé.

Hélène JOINET, IAU îdF

Le fait qu'on attribue des logements intermédiaires à des ménages en-dessous des plafonds de revenus se traduit probablement par des taux d'effort importants, peut-être en partie compensés par l'APL.

Marie-Christine LEBLANC, I3F

Compte tenu du nombre de familles aux revenus inférieurs à 60% du plafond logées en PLS, il est certain que le Locapass est une aide appréciée au moment du passage en commission d'attribution. Et les taux d'effort retenus en commission d'attribution sont très nettement supérieurs à ceux fixés il y a une dizaine d'années. Nous pouvons atteindre un taux d'effort de l'ordre de 35 - 36 %, mais d'un

autre côté, si on exigeait aujourd'hui les mêmes taux d'efforts que ceux fixés il y a quelques années, nous ne logerions plus grand monde.

Christine CORBILLE, IAU IdF

La notion de taux d'effort est assez discutée et discutable. On parle du reste à vivre. Etes-vous attentifs à cette notion ? Avec un taux d'effort pour les ménages modestes de 35 %, que leur reste-t-il pour vivre ?

Marie-Christine LEBLANC, I3F

Cela dépend de la situation de la famille, de la composition familiale : combien sont-ils au foyer ? Ensuite, il faut distinguer le taux d'effort brut et le taux d'effort net. Nous prenons bien sûr en compte le reste à vivre.

Hélène JOINET, IAU îdF

Compte tenu des difficultés à louer et du profil des ménages inscrits dans les fichiers, proposez-vous parfois des loyers moindres ?

Marie-Christine LEBLANC, I3F

Pour certaines résidences en deuxième couronne, on est parfois amené à s'interroger sur le fait de remettre en question les niveaux de loyer, mais nous n'avons aucun exemple précis à fournir aujourd'hui.

Véronique MOMAL, OPIEVOY

Les quelques programmes PLS de l'OPIEVOY sont en seconde couronne et nous n'arrivons pas à les louer, même dans des zones théoriquement intéressantes, notamment dans les Yvelines, où nous n'arrivons pas à louer au plafond. Nous procédons donc à des décotes, avec des loyers planchers, que l'on essaie de remonter ... et au bout de 2 ans les ménages repartent !

**Débats : quelle application du supplément de loyer dans le parc intermédiaire ?**

Mme BELIN, CESR

Existe-t-il une catégorie de ménages à revenus intermédiaires, qui logent aujourd'hui dans le parc PLS, et pour lesquels le mécanisme du calcul du surloyer pourrait aboutir à leur demander un loyer qui ne serait plus concurrentiel par rapport au parc libre environnant ? Peut-on s'attendre à un effet d'éviction de ces personnes induit par un niveau de surloyer qui les exclurait. La question nous est souvent posée. Mais il n'y a sans doute pas encore le recul nécessaire.

Marie-Christine LEBLANC, I3F

Nous avons attribué au cours de l'année 2009, 18% de logements de type PLS, avec en parallèle environ 73% de locataires entrants qui ont des ressources inférieures à 60 % du plafond PLUS. Cela veut dire que pour que ces personnes atteignent la taxe du supplément de loyer il faudra du temps, si tant est qu'elles y arrivent...

Christine GUIRAMAND, Logement Français

Nous avons appliqué le barème SLS de la loi Boutin depuis le début de l'année. Nous allons regarder si cela accentue la rotation, que ce soit sur le parc PLS ou PLUS. Au jour d'aujourd'hui, il semblerait que non, car techniquement « le SLS + le loyer » est bloqué au maximum à 21 € /m<sup>2</sup> en zone 1Bis. On retrouve presque des prix du marché. Néanmoins, on va sans doute constater que les gens restent encore. Ils sont attachés à leur lieu de vie, au logement qu'ils occupent depuis longtemps, aux aménagements qu'ils y ont réalisés. Il semblerait que, même avec un supplément de loyer important lié au barème de la loi Boutin, les gens restent. On va regarder comment cela se passe d'ici à la fin de l'année.

**Débats : quel rôle pour le parc intermédiaire dans les parcours résidentiels ?**

Hélène JOINET, IAU îdF

À Montreuil, dans le cadre du dispositif de bourse d'échange en cours d'expérimentation, l'Office Montreuillois essaie de mobiliser davantage le parc PLS en l'insérant dans le parcours résidentiel interne des locataires du parc social. Il est sans doute trop tôt pour savoir si cela fonctionne. Mais que constatez-vous dans vos patrimoines en ce qui concerne la place du PLS dans les mutations ?

Marie-Christine LEBLANC, I3F

En ce qui concerne la mobilité, on constate que les ménages ne sont pas prêts à prendre des produits de type PLS, ou similaires, car c'est un public captif qui se trouve souvent dans des situations dites prioritaires : familles monoparentales, ménages confrontés à des pertes diverses, personnes en situation de handicap. Ces locataires connaissant une chute de leurs ressources, ou étant des familles très modestes ne peuvent pas accéder au PLS. D'autres locataires sont éligibles, mais ne souhaitent pas pour autant emménager dans un logement intermédiaire. **Ce n'est donc**

pas le produit que nous leur proposons dans le cadre de la mobilité.

Jean-Yves BOISSELEAU, AORIF

La question de la mobilité renvoie aussi à celle de la typologie. L'enquête menée auprès de locataires du parc PLS a mis en évidence des parcours résidentiels, avec des ménages déjà locataires du parc social allant dans du PLS. Ces mutations correspondant en grande partie à une demande de changement de taille du logement, pour aller vers un plus grand logement. Or par ailleurs on dit que le PLS est plus petit...

**Débats : un « nouveau » PLS depuis 2009, quel impact à terme ?**

Jean-Yves BOISSELEAU, AORIF

Les études montrent qu'il y a une histoire du PLS. Jusqu'en 2009, on a un produit relativement faible en stock avec 27 000 logements, dont du PLS de la Foncière Logement. C'est donc un volume relativement faible, avec en outre des loyers qui ne sont pas si éloignés du PLUS, surtout quand on applique des majorations au PLUS : il n'y avait pas forcément de gros écarts entre les loyers PLUS et PLS.

Nous avons un produit utilisé comme du logement social puisque pas loin de 80-90 % des ménages qui l'occupent aujourd'hui sont sous plafond PLUS, quand ils ne sont pas sous le plafond PLAI.

Depuis quelques années, le flux de la production s'est accéléré. En 2010 cela ne se dément pas et les objectifs de production sont assez importants. Depuis 2009, les plafonds de loyers ont fortement augmenté en zone 1bis, alors que le plafond de ressources des ménages a été décalé. Il y a là un effet de ciseaux : il aurait peut-être été intéressant d'augmenter aussi les plafonds d'accessibilité des ménages au PLS.

La question est maintenant de savoir si ces nouveaux plafonds de loyers vont changer la façon d'utiliser le PLS. Autrement dit, allons-nous vraiment proposer ces logements à des ménages qui sont « dans le créneau » des plafonds de ressources PLS ? Ou allons-nous continuer à offrir un substitut du PLUS ?

Or si on veut se mettre dans le créneau du logement locatif social intermédiaire, on voit bien que la gestion de ce produit ne pourra plus se faire avec les fichiers de demandeurs dont on dispose, car dans ces fichiers, seuls 5 à 6 % des ménages ont des ressources

correspondant au PLS. Cela veut dire que les modes de commercialisation ne sont plus adaptés, comme l'a signalé le groupe Valophis. Je ne sais pas où en est aujourd'hui la réflexion des organismes. Il y a en effet un nouveau PLS depuis 2009 : que cela va-t-il changer dans la zone dense ? (car en grande couronne, la réforme n'a pas vraiment fait changer les choses).

**Stéphane BAUDEMONT, DRIHL**

Est-ce que la modification des plafonds fait que les bailleurs envisagent de changer les choses ?

**Chantal SEDENIC, CDC**

Il existe désormais un nouveau PLS. La question est bien de savoir si vous allez appliquer les nouveaux plafonds ?

**Véronique MOMAL, OPIEVOY**

À vrai dire, c'est trop tôt. On ne s'est pas encore posé la question. Et de toute façon, cela va être tellement dérisoire par rapport à notre parc...

**Christine GUIRAMAND, Logement Français**

Les nouveaux plafonds ne s'appliquent que pour les nouveaux programmes conventionnés qui sortiront de terre dans 2 ou 3 ans.

**Débats : quelle spécificité parisienne ?**

**Hélène JOINET, IAU îdF**

La question territoriale a été largement évoquée, mais qu'en est-il plus précisément à Paris ? Les PLS sont-ils attribués facilement, et les candidats ont-ils des exigences particulières sur l'environnement du logement ?

**Christine CORBILLE, IAU îdF**

On se dit en effet que ce produit est bien adapté à Paris avec de nombreux ménages qui pourraient potentiellement entrer dans du parc locatif social PLS.

**Adeline LOISELEUX, Paris Habitat**

Paris Habitat occupe une position particulière avec un patrimoine composé à 22% de logements intermédiaires anciens (ILN, PLI...). De ce fait, le PLS n'est pas, pour nous, ce qu'on entend traditionnellement comme du logement intermédiaire. C'est plutôt une proposition nouvelle au sein d'une gamme déjà très large qui va du très social à l'intermédiaire, avec un vrai échelonnement des loyers.



Plus de 20% du patrimoine de Paris Habitat est composé de logements intermédiaires anciens (ILN, PLI...)

Crédit photo : JJ Guillouet – IAU îdF

Et nous n'avons pas de problèmes de commercialisation, mais plutôt des problèmes de production dans un territoire saturé.

Nous avons pour l'instant peu de recul sur le peuplement du parc PLS, qui représente un volume restreint (1365 logements) et qui est de plus en plus souvent issu d'opérations d'acquisitions conventionnées (65 % des logements produits en 2009). Les taux d'effort nets et bruts se situent autour de 18 % et 21 % dans le parc PLS alors qu'ils se situent autour de 12 % et 17 % dans le reste du patrimoine social. Les loyers s'établissent autour de 652 euros par logement avec un loyer au m<sup>2</sup> de 8,8€.

La population logée dans le parc intermédiaire est traditionnellement moins captive que celle du parc social. Les taux de rotation dans le secteur intermédiaire restent plus élevés que dans le reste du parc mais on observe un phénomène de rattrapage depuis le début des années 2000 : jusqu'en 2005, les taux de rotation étaient en moyenne supérieurs à 6 %, ils sont depuis 2008 autour de 4,3 % contre 4 % dans le parc social. Le PLS présente des taux légèrement plus élevés autour de 4,5 % (en partie liés aux opérations d'acquisition conventionnées).

Que dire sur le PLS en matière de parcours résidentiel<sup>10</sup> ? Pour l'heure, l'enquête sur les sortants du parc social montre un profil de ménages « sortants » - les jeunes actifs de 25-35 ans - qui pourraient être des candidats pour le parc PLS.

<sup>10</sup> Une étude sur l'histoire résidentielle est réalisée par l'Institut de Démographie de l'université Paris 1 auprès d'un échantillon de 5500 ménages de Paris Habitat-OPH. Menée dans le cadre d'une réflexion plus large sur les parcours résidentiels, cette étude s'inscrit aussi plus concrètement sur les moyens de prévenir la sous-occupation (obligation réglementaire de la loi Molle, ...).



Chiffres Paris Habitat-OPH:

**État du patrimoine intermédiaire (et PLS) et évolution 2003-2009**

Chiffres patrimoine au 31/12/2009

	HBM	ILM	HLM	Palulos	PLA	PLUS	PLS	Autres	ILN	PCL	PLI	INT	FND	DNA	Total
2003	1 504	3 059	32 857	32 032	14 546	866	100	923	6 930	1 132	2 537	16	650	427	97 579
2004	1 483	3 059	31 990	32 804	14 737	1 525	193	921	6 930	1 131	2 643		407	319	98 142
2005	1 473	2 630	31 333	33 888	14 782	2 063	365	744	6 913	1 131	2 643		363	252	98 580
2006	1 440	2 633	28 935	36 622	15 030	2 862	531	691	6 985	1 132	2 707	15 425	247	181	115 421
2007	1 249	2 494	27 709	38 237	15 202	3 487	726	648	6 987	1 132	2 709	15 387	400	167	116 534
2008	1 097	1 993	26 055	40 449	15 287	3 972	1 023	534	6 987	1 132	2 709	15 322	582	178	117 320
<b>2009</b>	<b>827</b>	<b>1 447</b>	<b>24 531</b>	<b>42 979</b>	<b>15 427</b>	<b>4 730</b>	<b>1 365</b>	<b>339</b>	<b>6 986</b>	<b>1 132</b>	<b>2 709</b>	<b>15 181</b>	<b>1 471</b>	<b>170</b>	<b>119 294</b>
écart	-270	-546	-1 524	2 530	140	758	342	-195	-1	0	0	-141	889	-8	1 974

**Occupation du PLS au regard des plafonds PLUS**

Résultats OPS au 01/04/2009

Revenus plafonds (PLUS)	Total PH		Hors PLS		PLS	
	%	N	%	N	%	N
inf à 100%	84 %	68911	84 %	68262	85 %	649
sup à 100%	9 %	7446	9 %	7369	10 %	77
indefini	0 %	53	0 %	52	0 %	1
Dossiers financiers incomplets	6 %	5259	6 %	5225	4 %	34
Total	100 %	81669	100 %	80908	100 %	761

**Taux d'effort**

Calcul à partir de : La quittance au 31/12/2008

Revenu du locataire= (revenu fiscal de référence 2007 /12)/0.9 quand le locataire a rendu un dossier financier complet lors de l'OPS 2009

Catégorie d'analyse	ménages	taux d'effort net	taux d'effort net charges comp	taux d'effort brut	taux d'effort brut charges comp
PLS	727	18,0%	22 %	21 %	25 %

## Débats : le PLS, des projets de développement variables selon les bailleurs

Christine CORBILLE, IAU îdF

On comprend que la cible du logement intermédiaire est assez étroite, ainsi que la localisation. C'est un produit pour lequel il ne faut pas se tromper. Où le produit-on ? Et est-ce que les ménages intéressés sont bien là où nous souhaitons implanter les programmes ? Or, malgré la difficulté à trouver des locataires, vous avez opté pour un développement du produit.

Christian MPENG, Groupe Valophis

Oui, nous produisons de plus en plus, surtout dans le Val de Marne, mais de moins en moins dans les communes de grande couronne, du fait des difficultés à la relocation.

Véronique MOMAL, OPIEVOY

Nous continuons à en faire, mais modérément, notamment pour favoriser la diversification des programmes. C'est un produit qu'on garde aujourd'hui en cas de Vefa et sur lequel on se positionne, mais nous avons de grands doutes sur la manière dont nous allons commercialiser. On en fait très peu en Anru.

## Le logement social intermédiaire en grande couronne L'exemple du territoire de Seine Aval dans le nord-ouest des Yvelines

Lucie CROTAT, AUDAS

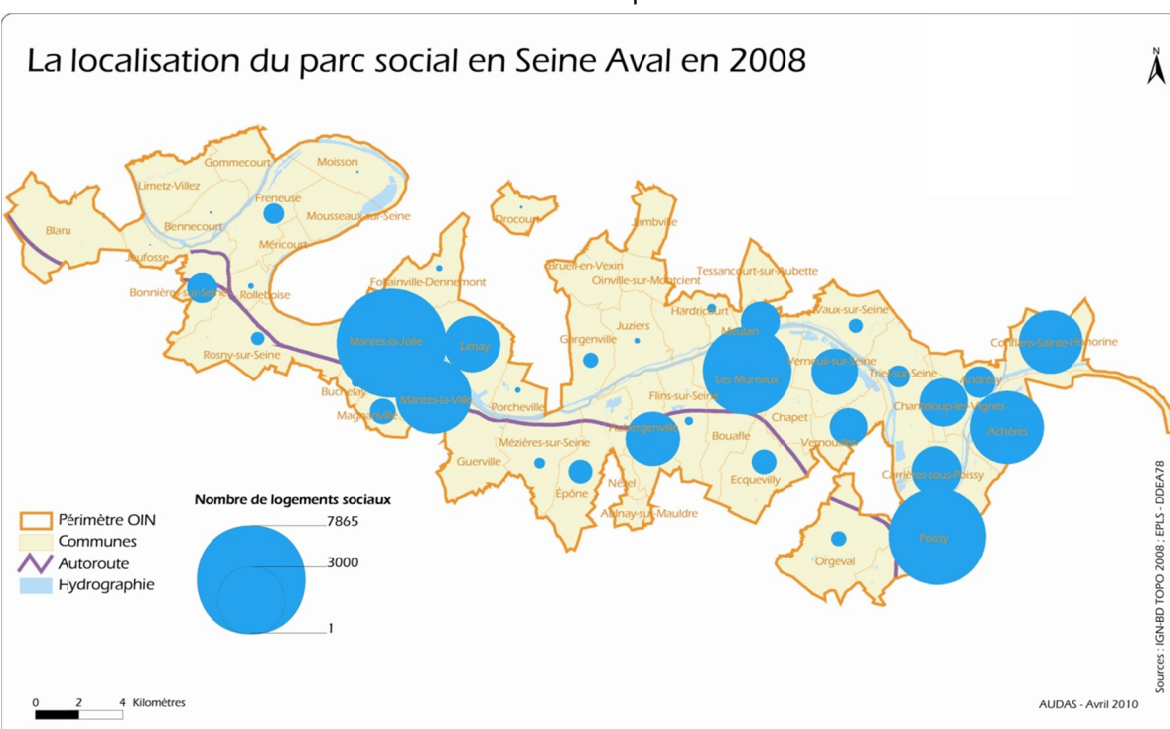
Il y a eu, par le passé, une production en logement intermédiaire ILN, localisée notamment à Chanteloup-les-Vignes, où 32% du parc social relève du logement intermédiaire ILN et où l'on compte également une résidence en PLS, caractérisés par un fort taux de rotation.



Résidence Béguinage, France Habitation, ILN, 219 logements

Crédit photo : AUDAS

Les ménages qui occupent ce parc viennent d'autres secteurs des Yvelines, via le 1% : ils ne connaissent pas trop la ville, ils y trouvent un logement, s'installent et partent 2 ans après... Cela correspond aussi à des programmes de petits logements, non adaptés à des parcours familiaux. Les ménages « bougent » sans que les mutations se fassent au sein des





Résidence Rimbaud, Orly Parc

Les ménages occupant le parc intermédiaire ont souvent bénéficié de la filière d'accès du 1% logement et ne connaissent guère, à l'origine, la commune.

Crédit photo : AUDAS

quartiers.

À Chanteloup-les-Vignes, on n'observe quasiment pas de parcours selon lesquels des ménages entreraient en couple dans le parc social en PLS, y fonderaient une famille et iraient ensuite dans la résidence d'à côté : les sortants de ce type de parc ne restent vraisemblablement pas dans la commune.

### Des difficultés de commercialisation récurrentes

À Carrières-sous-Poissy, commune comptant une zone urbaine sensible (ZUS) et située juste au sud de Chanteloup-les-Vignes, une résidence PLS a été livrée il y a deux ans par Antin résidences, et elle a rencontré quelques difficultés à trouver des locataires.

L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval (AUDAS)<sup>11</sup> réalise des enquêtes dans le locatif privé, suit les attributions de logements dans le parc social. La comparaison des niveaux de loyer à l'entrée dans le logement a mis en évidence un écart d'une centaine d'euros sur un loyer hors charges entre un logement PLS et un logement locatif libre. Cela n'est pas négligeable, mais le bailleur a néanmoins éprouvé des difficultés à trouver des locataires.

<sup>11</sup> L'Agence d'Urbanisme et de Développement de la Seine Aval (AUDAS) est un organisme d'études et de veille territoriale, associant l'État, le Conseil Général des Yvelines, le Conseil Régional d'Ile-de-France et près de 70 collectivités locales de [Seine Aval](#) dans le nord-ouest des Yvelines.



Résidence des Fleurs, Antin Résidence, PLS, 86 logements.

Malgré des niveaux de loyers inférieurs à ceux du parc privé, les programmes PLS situés en grande couronne « peinent » souvent à trouver des locataires

Crédit photo : AUDAS

Il a noué des contacts nombreux avec la commune de Carrières-sous-Poissy, mais les candidats proposés par la ville avaient des revenus trop modestes pour entrer dans cette résidence. Le bailleur a finalement eu recours à une agence immobilière pour louer les logements, sans préciser le nom d'Antin résidences afin de trouver plus facilement des locataires.

Le profil des ménages candidats était familial, car nous sommes dans le nord des Yvelines, secteur qui compte beaucoup de familles. Si l'on veut loger des ménages locaux, ce sont des familles déjà constituées : les produits de type F2 F3 ne répondent pas à leur demande. La commercialisation a donc eu du mal à aboutir.

### Privilégier l'échelle de l'agglomération pour drainer les candidats

En outre, nous sommes dans un contexte politique particulier avec une communauté d'agglomération récente : un travail de réflexion sur le peuplement à l'échelle de l'agglomération aurait sûrement mis en évidence que des ménages de la commune voisine pouvaient entrer dans ce programme. Cela aurait pu favoriser la location de ce programme PLS.

La communauté d'agglomération 2 Rives de Seine, dont Carrières-sous-Poissy et Chanteloup-les-Vignes font partie, avait envie de diversifier son offre en lançant du PLS, mais l'opération d'Antin résidences a suscité des interrogations : la communauté d'agglomération est de ce fait en observation, alors même que le programme envisagé bénéficiait d'une localisation intéressante, à côté du pont menant à Poissy et à côté de la gare RER.



### **Le PLS : un produit peu adapté aux quartiers Anru**

Sur les autres communes qui sont en Anru, comme Les Mureaux ou Mantes-la-Jolie, il n'y a guère de production PLS. Cela vaut pour les Mureaux. À Mantes-la-Jolie, les élus étaient plutôt intéressés au début par le produit PLS, mais n'ayant pas trouvé de locataires, ils sont revenus en arrière. En effet, cela ne correspond pas à la demande locale : si on veut cibler les jeunes décohabitants, leurs revenus sont insuffisants pour entrer dans un logement PLS et si on cible les ménages venant des quartiers Anru, qui connaissent le secteur, ils préfèrent rester dans leur logement social moins cher.

### **Débats : la concurrence de l'accession aidée et du pavillon**



*Résidence Ellipse, Opievoy, ILN, 151 logements*

*Dans les secteurs où les ménages aspirent en majorité à une maison et à un jardin, un produit locatif intermédiaire collectif reste moins attractif*

*Credit photo : AUDAS*

Marie-Christine LEBLANC, I3F

En parallèle, il y a également eu le développement de programmes en accession aidée qui ont capté les ménages susceptibles de correspondre au produit locatif intermédiaire.

Sans compter que les familles qui s'installent dans les Yvelines ont envie d'avoir une petite maison, un jardin. Un produit PLS collectif est finalement moins attractif. D'autant plus que, visuellement, en parcourant la région, on voit les chantiers de maisons individuelles, il y a du terrain : si les gens se déplacent pour vivre dans les Yvelines, c'est qu'ils veulent plus de surface et d'espace.

Jean-Yves BOISSELEAU, AORIF

Et quand on vient en grande couronne, pour du logement individuel, on aspire aussi à un grand logement : on revient à la question de la taille du logement.

Lucie CROTAT, AUDAS

Toute la difficulté est donc bien de trouver le bon produit.

### ***Pour en savoir plus***

*Logement : quelle offre pour les locataires franciliens à revenus moyens ? IAU îdF, Note rapide n° 530, décembre 2010*

*Le logement PLS en Île-de-France, les synthèses de l'Observatoire du Logement social, n° 27, note à paraître.*

*L'accès au logement social à Paris en 2009, Paris, Apur, novembre 2010, 80 p.*

*Le logement à Paris, un état des lieux pour préparer le PLH, Apur, octobre 2010, 110 p.*

*Quelle place pour le parc social dans la mobilité résidentielle des ménages franciliens ? Actes du colloque, mai 2010, Observatoire du logement social, 29 p.*

*Les conditions de logement en Ile-de-France, Paris, IAU îdF, Insee, Dreif, septembre 2009*

*Groupe bailleurs de l'Observatoire du logement social. Rapport d'activité 2008. Les logements sociaux spécifiques, Paris, IAU îdF, mars 2009, 71 p.*

*Les classes moyennes et le logement à Paris, Paris, Apur, novembre 2006*

## **ANNEXES**



## Présentation IAU îdF – Hélène JOINET

**Groupe bailleurs**  
Observatoire du logement social

**Le logement intermédiaire**

14 octobre 2010



Déroulement de la matinée

**Ouverture par l'IAU Ile-de-France**


- les logements intermédiaires en Ile-de-France : cadrage général
- les enseignements de l'enquête nationale logement sur les locataires à revenus moyens en Ile-de-France

**Présentation des travaux de la Drihle sur**

- le parc PLS en Ile-de-France
- les propositions des états généraux du logement


**Retours d'expérience des bailleurs**

- Valophis Habitat
- Paris habitat



**Les logements intermédiaires en Ile-de-France**

1. chiffres clés
2. enjeux
3. zooms



**1. Logements intermédiaires, quelques chiffres clés**




Un champ hybride : diversité des types de financement

- **Les différentes catégories de logements intermédiaires**
  - ILN (avant 77) - 16.850
  - PLI (après 1977) - 51.240
  - Prêt conventionné locatif (PCL) (après 1977) - 7.240
  - PAP locatif (après 1977) - 906
  - PLS / PPLS / PLA CFF (après 1977) - 34.227
- + autres financements - 44 887...


*Source : EPLS 2009, questionnaire d'enquête EPLS et tableaux d'édition de la base de données OLS (très social, social et intermédiaire)*

- **PLI et PLS** : des prêts pour financer des logements situés en priorité dans les zones de marché immobilier tendu



Un champ hybride : diversité des types de financement

- **Les logements PLI : un stock et un héritage**
  - non comptabilisés art 55 loi SRU
  - pas avantages fiscaux de TVA taux réduit, exonération 25 ans TFPB
  - un parc avant tout parisien (58%), 75% avec le 92
  - un parc relativement mal connu (occupation, ...)
- **Les logements PLS : l'effet de relance de la loi SRU de 2000**
  - une typologie « appréciée » pour atteindre l'objectif des 20%
  - pas subvention de l'État mais avantages fiscaux TVA-TFPB
  - un outil de diversification du parc social
  - un mode de financement du parc spécifique (étudiant, personnes âgées)
  - un produit « sensible » aux financements des collectivités locales
  - un parc qui privilégie Paris et la Petite Couronne (73%)
  - le plan de cohésion sociale 2005-2009 : part importante de PLS
  - la Loi Dalo 2007 revoit les proportions PLAI PLUS PLS
  - plan de relance 2009-2010 : rachat de logements VEFA (crédits PLS supplémentaires) / PLS classiques – PLS privés
  - circulaire 07/09 : plafonds de loyers PLS augmentés et déclinés selon zonage Robien – ABC (12,38€/m2 zone A bis)





## Le logement intermédiaire en chiffres

	75	77	78	91	92	93	94	95	Total
PLS / PPLS / PLA CFF	6 437	1 369	3 350	2 317	5 736	4 512	8 303	2 173	34 227
	18,8	4,1	9,6	6,8	16,6	13,2	24,3	6,3	100,0
PLI	29 614	1 361	2 089	1 573	8 493	1 782	3 623	2 508	51 243
	58,2	2,7	4,1	3,1	16,6	3,5	7,1	4,9	100,0

Source : EPLS au 1er janvier 2009

- **PLI + PLS = 85 500 logements en Ile-de-France**
- **soit près de 7 % du parc social total**
- **... et 55% du parc intermédiaire au sens nomenclature EPLS**
  
- **nb de PLI encore nettement > nb de PLS**

IAU

## 2. Logements intermédiaires, problématiques et enjeux

IAU

## Le logement intermédiaire en débat

- **Une solution de logement pour les classes moyennes ?**
  - > le contexte actuel : des difficultés de logement qui n'épargnent pas les ménages à revenus moyens
- **Une fausse bonne idée ?**
  - > un secteur concurrencé par l'accèsion à la propriété
  - > quelle plus value par rapport au PLUS ?
  - > loyers élevés pour la majorité des demandeurs inscrits
  - > les réservataires n'ont pas ou ne privilégient pas le public correspondant
  - > des difficultés d'attribution récurrentes, taux de rotation élevés
  - > au sein du parc social, la mobilité (mutations) ne se ferait pas vers le PLS
- **Des logements réservés aux ménages bi actifs ?**
  - > la conjoncture économique et l'évolution des structures familiales (monoparentalité) renforcent la difficulté à louer ces logements

IAU

## Le logement intermédiaire en débat

- **Une typologie exclusivement pertinente en zone de marché tendu ?**
  - > une catégorie de logement social inadaptée à certains territoires...
  - > un produit pertinent là où écart loyer privé /social est important ?
  - > enjeu de prise en compte de la diversité des territoires dans les politiques du logement
- **Un financement à privilégier pour les petits logements ?**
  - > loyers vite prohibitifs pour les grands logements
  - > un produit « valable jusqu'au 3 pièces » ? T4 difficiles à attribuer
  - > réservataires difficiles à convaincre pour un 5 pièces en PLS...

IAU

## Tenants et détracteurs du logement social intermédiaire

- **Les arguments « pour »**
  - > un outil de mixité sociale
    - dans les secteurs déjà fort pourvus en logements sociaux
  - > assurer le maintien des classes moyennes dans les zones de marché tendu
  - > répondre aux besoins des publics spécifiques (jeunes, pers. âgées)
  - > du logement social plus facilement accepté par les élus
    - une population cible « rassurante »...
    - des logements sociaux décomptés par la loi SRU dans l'objectif des 20%
  - > un prêt qui améliore l'équilibre financier des opérations
    - des niveaux de loyers plus élevés
    - intérêt des opérations mixtes
  - > pour l'État une production d'habitat social ... sans subvention

IAU

## Tenants et détracteurs du logement social intermédiaire

- **Les arguments « contre »**
  - > Un produit qui ne correspondrait pas à une demande
    - le PLUS peut déjà loger les classes moyennes
    - à ce niveau de revenu, on n'est plus demandeur... (cible proche des franges supérieures des classes moyennes)
    - ... et les trajectoires de mobilité privilégient l'accèsion
  - > La cible du produit n'est pas atteinte
    - attribution à des ménages sous plafonds PLUS, même en zone tendue
  - > Une hausse des plafonds de loyers
    - 12,38€/m2 à Paris et communes limitrophes (6,34 €/m2 pour le PLUS)
    - il manque un segment autour de 10€/m2 en zone centrale

IAU

## Diversité des stratégies d'acteurs face au logement intermédiaire

### Les collectivités

- > des élus demandeurs, même en l'absence de locataires potentiels  
→ rôle de sensibilisation des bureaux du logement sur le profil des demandeurs
- > des collectivités peu favorables au logement social intermédiaire  
→ problème de cible / orientation autre
  - ex. nouveau plan habitat du CG Val de Marne (avril 2010)  
suppression de l'aide départementale pour la réalisation de logements financés en PLS, dans les communes dont le taux de logements sociaux est inférieur à 30% ; aide maintenue (3 400€/logt) dans les autres communes, à condition que soient réalisés autant de logements PLUS et PLAI.
  - ex. nouvelle délibération logt CG 91 en 2009 :  
abandon accession sociale et PLS (orientation politique / difficultés d'attribution des PLS à Massy)

IAU

## Diversité des stratégies d'acteurs face au logement intermédiaire

### Les bailleurs

- > des organismes réticents... malgré les demandes des collectivités
  - pas de « clientèle » correspondante
  - nécessité de fonds propres
- > des organismes investis
  - une approche « territorialisée »  
(Paris, proche couronne, qualité de la desserte en TC, bonne image du quartier, environnement de qualité)
  - développement de savoirs faire spécifiques pour la mise en location  
Objectif : « drainer la clientèle »
    - recherche active dans les fichiers, auprès des réservataires
    - actions commerciales, annonce internet,
    - visites préparées
    - passage rapide en commission
    - personnel dédié

IAU

## 3. Le logement intermédiaire, zooms spécifiques

- le PLS et le PLI à Paris
- le PLS en Anru
- le PLS en acquis conventionné
- la politique de la Région

IAU

## Zoom : les PLI à Paris

Source : Ville de Paris

- Un taux de rotation plus élevé que pour les autres logements
- Des candidats très volatiles, une faible ancienneté des demandes
- Des demandeurs exigeants (environnement, logement)
- Des « reprises » par les bailleurs plus fréquentes
  - > car délai de 3 mois pour l'attribution souvent dépassé
  - > en 2009 sur 100 reprises, 80 concernent des PLI
  - > le bailleur essaie alors de revendre au 1%
  - > si échec, le bailleur peut re proposer le congé à un loyer inférieur
- Profil des ménages relogés (contingent PLI et assimilés de la Ville de Paris) :
  - > seuls 4% ont des revenus « PLI »
  - > à peine plus de 10% des revenus supérieurs au PLUS ...
  - > plus de 40% relèvent du PLAI et plus de 40% du PLUS

IAU

## Zoom : les PLS à Paris

- PLS : 27% des logements sociaux agréés et financés de 2001 à 2009
  - > 42 208 logts dont 24% PLAI, 49% PLUS, 27% PLS
- Demande potentielle : 14,8% ménages parisiens sont « éligibles » au PLS
- Demande réelle : 5% des demandeurs inscrits répondent aux critères PLS
  - > soit 5600 ménages, sur un total de 119.500 ménages demandeurs (2009)
- Ressources des ménages relogés : bien en dessous des plafonds PLS
  - > en 2009, sur le contingent de la Ville (300 relogements PLS en 2009), seuls 4% des ménages relogés en PLS ont les ressources correspondantes
  - > 54% ont des ressources « PLUS » et 42% des ressources « PLAI »
- Des ménages en provenance du parc locatif privé : à 47%
  - > contre 34% pour l'ensemble des relogements sur le contingent Ville de Paris
  - > la part des ménages déjà locataires du parc social (18%) ou relevant d'un statut précaire (33%) y est moindre
- Nouvelle orientation du prochain PLH
  - > « le PLS aux candidats PLS » : une plus grande adéquation des attributions
  - > développer les opérations mixtes PLUS-PLS PLAI (mixité sociale)

IAU

## Zoom : le logement intermédiaire dans les sites Anru

- Le PLS : un des produits de diversification mobilisés en Anru
  - > au même titre que l'accession sociale, la promotion privée, l'AFL...
  - > objectif : capter des populations moins modestes, « rééquilibrage social »
- Un bilan mitigé
  - > l'impact de la diversification reste dans l'ensemble limité
  - > 1/3 des sites Anru ont une programmation PLS en 2008
    - 72 conventions Anru signées en 2008 en Idf
    - dont 25 sites avec une programmation PLS
  - > le PLS intervient souvent dans des programmes mixtes (PLUS-PLS)
- Le PLS : une composante mineure (7,8%) de la diversification

Composantes de la diversification

	Nb de logements	% du total de la diversification
PLS	1 409	7,8%
Acc.soc	5 425	30,1%
Prom.privée	5 881	32,7%
AFL	5 292	29,4%
Total	18 007	100%

Source : Rapport diversification de l'habitat, diversification fonctionnelle, dans les opérations Anru en Ile de France – DREIF/Aorif

IAU

### Zoom : le logement intermédiaire dans les sites Anru

#### • Quelle géographie ?

- > recours au PLS + fréquent en zone dense de Petite Couronne qu'en GC
  - Mantes, Les Mureaux, Trappes, Chanteloup : programmation +modeste
- > implantation à la marge des quartiers
- > quartiers variés (Arcueil, Viry-Chatillon mais aussi Villeneuve-La-Garenne, Blanc-Mesnil, Garges-lès-Gonesse)
- > Paris (Goutte d'Or) : l'intervention (majoritaire) de l'AFL est associée à titre dérogatoire au PLS (PLS : 85% de la diversification)
- > Essonne : PLS , 12% du total de la diversification (moy. IdF : 7,8%)

#### • Quelle cible ?

- > ménages extérieurs aux quartiers et non parcours résidentiels locaux
- > ... donc cible étroite, développement prévisible dans un 2nd temps

→ PLS : produit de diversification posant le plus de problèmes  
(attributions difficiles)



### Zoom : acquisition conventionnement et logement intermédiaire

- Les différents modes de financement (PLAI, PLUS, PLS) sont utilisés dans les opérations d'acquisition-conventionnement (peu ou pas de travaux)
- Une même opération peut mobiliser plus types de financements
- A Paris, dans les opérations mixtes, recours préférentiel au PLS pour les logements occupés à l'origine :
  - > 87% des opérations PLS sont occupées à l'origine contre 75% pour les PLAI (source : Apur, enquête acquisition-conventionnement 2009)
  - > objectif : ne pas pénaliser les locataires déjà présents, tenir compte de leur profil
  - > le PLS permet de conventionner plus rapidement
- Dans les immeubles acquis conventionnées, la rotation est d'autant plus forte que le niveau des loyers est élevé (< convention PLS)



### Zoom : la Région Ile-de-France et le logement intermédiaire

#### • La délibération cadre logement de 2005

- la ligne budgétaire PLI a été supprimée faute de dossiers
- obj. de production 2005-2010 : 82% PLUS et PLAI et 18% PLS (titre I, art 2)
- le logement intermédiaire n'est pas une priorité pour la Région

#### • Éléments de bilan

- 16% de PLS en 2006, 17% en 2007, 7,5% en 2008 (logements financés)
- une moyenne d'environ 700 PLS financés par an (+ de 1000 certaines années, cf Ventes d'institutionnels)
- des volumes qui restent modestes
- nombre d'opérateurs ne saisissent pas la Région pour le PLS (cf aide assortie de contraintes - titre 4 art. 31 : typologie des logements, limitation de loyer...)

#### • PLS et logement étudiant

- entre 1/3 et la moitié des logements étudiants financés en PLS
- des opérations + faciles à équilibrer grâce aux loyers plus élevés
- 50€ d'écart entre les PLS et les PLUS, solvabilisés en grande partie par l'Api (3 à 5 € de plus pour le PLS)



### Zoom : la Région Ile-de-France et le logement intermédiaire

#### • D'une délibération à l'autre, quelle place pour le logement intermédiaire ?

- pour mémoire, délibération de décembre 2005 :
  - > aide régionale au PLS réservée aux communes ou arr. > 20% logts soc.
  - > à défaut, minimum 40% surface utile financée = PLUS et PLAI
- une nouvelle délibération logement prévue d'ici la fin de l'année
  - > parmi les scénarios envisagés pour le logement PLS
    - suppression du financement PLS de la Région à l'exception du logement étudiant
    - ou enveloppe (limitée) réservée aux communes comptant une part importante de logements sociaux : 40% ? quel seuil retenu ?



# Présentation IAU îdF – Jean-Jacques GUILLOUET, Philippe PAUQUET

**IAU** INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE DE FRANCE

## Quelle offre abordable en Île-de-France pour les ménages locataires à « revenus moyens » ?

Analyse réalisée à partir de l'Enquête logement de l'Insee de 2006

Jean-Jacques Guillouet-Philippe Pauquet

- 14 octobre 2010 -

1

**IAU** INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE DE FRANCE

### La définition des ménages franciliens à « revenus moyens »

- Le logement en Île-de-France représente pour une très grande majorité de ménages, une dépense élevée, voire très élevée au regard de leurs ressources
- Face à cette difficulté, la puissance publique a mis en place des dispositifs d'aide à la personne (allocation logement) et à la pierre (prêts et subventions de l'Etat, des collectivités, des entreprises, intervention sur le foncier...)
- Ces différents dispositifs bénéficient aux ménages via des règles d'éligibilité, qui consistent à apprécier le niveau de leurs ressources à travers des grilles de « plafonds de ressources »

La plus utilisée est celle qui permet de sélectionner les candidats à un logement social

Octobre 2010

2

**IAU** INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE DE FRANCE

### La définition des ménages franciliens à « revenus moyens »

➤ Pour sélectionner les candidats à un logement social, l'Etat a établi 4 plafonds de ressources pour tenir compte de la diversité de situation des ménages

- les plafonds PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Insertion) pour les logements destinés aux ménages très modestes,
- les plafonds PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) pour les ménages modestes,
- les plafonds PLS (Prêt Locatif Social) pour les classes moyennes,
- les plafonds PLI (Prêt Locatif Intermédiaire) pour les classes moyennes supérieures.

Les plafonds de ressources d'accès au logement social en vigueur au 01/01/2010 (a)

	Paris et communes limitrophes				Reste de l'Île-de-France			
	PLAI	PLUS	PLS	PLI*	PLAI	PLUS	PLS	PLI**
Personne seule	12 031 €	21 872 €	28 434 €	39 370 €	12 031 €	21 872 €	28 434 €	39 426 €
Deux personnes se consacrant mutuellement à charge, à l'exclusion du jeune couple	19 634 €	32 028 €	42 404 €	58 838 €	19 634 €	32 028 €	42 404 €	40 630 €
Trois personnes ou plus (personnes seules) : une personne à charge ou un jeune couple sans personne à charge	25 711 €	42 832 €	55 700 €	70 731 €	25 711 €	39 295 €	51 084 €	48 981 €
Quatre personnes ou plus (personnes seules) : deux personnes à charge	32 141 €	51 367 €	66 333 €	84 721 €	32 087 €	47 087 €	63 387 €	58 950 €
Cinq personnes ou plus (personnes seules) : trois personnes à charge	33 472 €	59 874 €	79 134 €	100 204 €	39 647 €	55 739 €	72 435 €	69 390 €
Six personnes ou plus (personnes seules) : quatre personnes à charge	37 674 €	68 407 €	89 046 €	112 880 €	34 486 €	62 700 €	81 510 €	78 202 €
Deux personnes conjuguées	4 188 €	7 631 €	9 820 €	12 375 €	1 942 €	6 980 €	9 082 €	8 723 €

\* Agglomération parisienne \*\* Île-de-France hors agglomération parisienne

(a) Les ressources prises en compte sont celles du revenu fiscal de référence du ménage (hors prestations sociales) de l'année N-2, dans le cas présent : 2008. Source : ministère du logement

3

**IAU** INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE DE FRANCE

### La définition des ménages franciliens à « revenus moyens »

➤ L'Île-de-France compte 9 % ménages locataires à « revenus moyens », soit 454 000 ménages (900 000 personnes)

Les ménages franciliens selon les plafonds de ressources d'accès au logement social au 01/01/2010

Plafonds de ressources	Ménages éligibles à un logement social						Ensemble des ménages éligibles	Ménage « non éligibles » > PLI	Ensemble des ménages franciliens	
	PLAI	PLUS	PLAI-PLUS	PLS	PLI	PLS-PLI				
Ensemble des ménages	Effectif	1 397 137	1 648 802	3 046 959	767 561	556 686	1 324 247	4 371 266	519 639	4 890 865
	% l'apex	28,6	33,7	62,3	15,7	11,4	27,1	89,4	10,6	100
Ménages propriétaires et logés gratuitement	Propriétaires... effectif	369 876	763 089	1 312 965	449 020	376 137	825 177	1 958 142		
	Genat. femm... effectif	78 250	59 581	117 831	24 255	18 947	45 202	183 033		
	Sans ensemble	448 126	822 670	1 370 796	473 275	395 104	870 379	2 141 175		
Ménages locataires	Parc locatif social (1) effectif	544 856	454 493	999 349	118 090	60 208	178 981	1 178 337		
	Parc locatif privé (2) effectif	404 175	372 639	776 814	173 596	101 284	274 880	1 051 694		
	Sans ensemble	949 031	827 133	1 776 164	292 286	161 582	453 868	2 230 032		
	en % de l'ensemble des ménages	19,4	16,9	36,3	6,0	3,3	9,3	45,6		
	Revenus moyens (cf. annexe (3))	1 418	2 312	1 834	3 521	4 512	3 873	2 249		

(1) Secteur HLM et secteur social non HLM. (2) Secteur locatif libre, loi de 1948 et sous-location, meublé et hôtelier. (3) Revenu au 01/01/2010 revenu ENL du 01/07/2006 inflaté de 4,4 % selon l'indice des Prix à la Consommation de l'Insee

4

**IAU** INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE DE FRANCE

### La définition des ménages franciliens à « revenus moyens »

➤ Les locataires franciliens à revenus moyens sont pénalisés par un manque d'offre locative ou en accession

- les 1 776 000 ménages locataires à revenus modestes disposent d'une offre locative sociale de 1 080 000 logements (1), soit 61 % des besoins de ce public
- les 454 000 ménages locataires à revenus moyens disposent d'une offre 125 000 logements intermédiaires (de type PLI, ILN...), soit 28 % des besoins de ce public

Exclus du bénéfice du parc social classique (PLAI-PLUS) en raison de leurs revenus trop élevés, mais disposant de ressources inférieures à celles des accédants récents, ces ménages sont contraints à des choix résidentiels coûteux ou à des solutions de logement insatisfaisantes

Ils gagnent 1 500 € de plus que les ménages éligibles à un logement PLUS (3 873 €/mois contre 2 312 €/mois), et 800 € de moins que les accédants récents (3 873 €/mois contre 4 873 €/mois)

(1) Selon l'enquête EPLS au 01/01/2009  
(2) De cette valeur ont été déduits les 34 000 logements PLS

5

**IAU** INSTITUT D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME ÎLE DE FRANCE

### Augmenter l'offre en direction des ménages locataires à revenus moyens

- Cela pose la question du prix d'achat ou du loyer maximum supportable ou acceptable par les ménages à revenus moyens
- L'indicateur utilisé est le taux d'effort brut des ménages, c'est-à-dire la part du revenu ménage consacré au logement (hors aides au logement)

Seuls 2,7% de ces ménages perçoivent une aide au logement

6



➤ Les taux d'effort compatibles et les taux d'effort acceptés

Selon l'ENL 2006 :

- les accédants récents d'appartement (1) ont un taux d'effort brut moyen de 26 % (ou 31 % si on y inclut les charges de copropriété)

- les ménages locataires à revenus moyens qui logent dans le secteur locatif libre ont un taux d'effort moyen de 20 % (ceux du secteur locatif social 12 %)

Dans le secteur libre, ceux entrés récemment (depuis moins de 4 ans), ont un taux d'effort de 22 % (ou 29 % si on y inclut les charges locatives), et ceux installés depuis quelques années (4 ans ou plus), un taux d'effort moyen de 18 % (ou 25 % si on y inclut les charges locatives)

(1) Il s'agit des accédants ayant acheté depuis moins de 4 ans et dont les ressources sont inférieures aux plafonds PLI.

- Il est généralement admis qu'à taux d'effort comparables, les ménages optent rarement pour la location.

- Les écarts de taux d'effort montrent que les ménages qui consentent à rester locataires dans le secteur libre, le font en contrepartie d'un effort financier sensiblement moindre (8 points de moins en moyenne entre les taux d'effort des locataires du secteur libre installés depuis 4 ans ou plus et ceux acquittés par les accédants récents : 18% contre 26%).

Les loyers du secteur locatif libre\* selon les quintiles de loyer au m<sup>2</sup>

	≤ 10,1 €/m <sup>2</sup>	10,1 à 13,0 €/m <sup>2</sup>	13,0 à 15,8 €/m <sup>2</sup>	15,8 à 19,2 €/m <sup>2</sup>	19,2 €/m <sup>2</sup> ou +	Total
Effectif	251 000	235 000	199 000	205 000	189 000	1 080 000
En % ligne	23,5 %	21,7 %	18,4 %	19,0 %	17,5 %	100 %
Surface (m <sup>2</sup> )	66	54	45	45	27	48
Prix au m <sup>2</sup> (€)	7,2	11,5	14,4	17,3	23,8	12,8
Durée d'occupation (an)	11,2	6,3	5,8	4,2	3,7	6,5

\* Y compris les logements sous-loués, les meublés et les hôtels. Source : ENL 2006

➤ L'offre en accession « abordable » pour les ménages locataires à revenus moyens : au maximum entre 3200 et 4000 € par m<sup>2</sup>

Simulations des taux d'effort brut moyen hors charges des ménages locataires à revenus moyens achetant un appart.

	Prix au 01/01/2010 : 6 250 € / m <sup>2</sup>			Hypothèse : 5 000 € / m <sup>2</sup>		
	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Effectif	292 286	161 582	453 868	292 286	161 582	453 868
Surface (m <sup>2</sup> )	60	62	61	60	62	61
Prix du logement au 01/01/10 (€)	276 000	387 800	381 250	300 000	310 000	308 000
Rev. moyen au 01/01/10 (€)	3 521	4 532	3 873	3 521	4 532	3 873

**Première situation** : ménage avec des caractéristiques identiques à celle de la 1<sup>ère</sup> catégorie d'acheteur : surface : 69 m<sup>2</sup> ; prix/m<sup>2</sup> 01/07/06 : 4 264 € ; taux d'apport : 47 % ; Remb. au 01/07/06 : 1 062 €/mois ; \*accédant ayant acheté depuis moins de 4 ans un appartement

	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	1 354	1 399	1 376	1 083	1 119	1 101
Taux d'effort brut simulé	38,4 %	31,0 %	35,5 %	30,8 %	24,6 %	28,4 %

**Deuxième situation** : ménage avec des caractéristiques identiques à celle de la 2<sup>ème</sup> catégorie d'acheteur : surface : 69 m<sup>2</sup> ; prix/m<sup>2</sup> 01/07/06 : 3 457 € ; taux d'apport : 32 % ; Remb. au 01/07/06 : 963 €/mois

	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	1 658	1 713	1 686	1 326	1 371	1 348
Taux d'effort brut simulé	47,1 %	38,0 %	43,5 %	37,7 %	30,4 %	34,8 %

**Troisième situation** : ménage avec des caractéristiques identiques à celle de la 3<sup>ème</sup> catégorie d'acheteur : surface : 69 m<sup>2</sup> ; prix/m<sup>2</sup> 01/07/06 : 2 470 € ; taux d'apport : 26 % ; Remb. au 01/07/06 : 814 €/mois

	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	1 791	1 851	1 821	1 433	1 483	1 457
Taux d'effort brut simulé	50,9 %	41,0 %	47,0 %	40,7 %	32,8 %	37,6 %

Lecture : 1 354 € = [prix d'achat 01/01/2010 : 276 000 (62m<sup>2</sup> x 2500 €/m<sup>2</sup>) / prix d'achat 01/07/2006 : 204 210 (69m<sup>2</sup> x 2964 €/m<sup>2</sup>)] - 1 062 €/mois ; 38,4 % = 1 354 / 3 521  
Source : ENL 2006, données récentes. En gras : taux d'effort brut hors charges égal ou inférieur à 26 %.

➤ L'offre en accession « abordable » pour les ménages locataires à revenus moyens : au maximum entre 3200 et 4000 € par m<sup>2</sup>

Simulations des taux d'effort brut moyen hors charges des ménages locataires à revenus moyens achetant un appart.

	Prix au 01/01/2010 : 4 000 € / m <sup>2</sup>			Hypothèse : 3 200 € / m <sup>2</sup>		
	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Effectif	292 286	161 582	453 868	292 286	161 582	453 868
Surface (m <sup>2</sup> )	60	62	61	60	62	61
Prix du logement au 01/01/10 (€)	240 000	248 000	244 000	192 000	198 400	198 200
Rev. moyen au 01/01/10 (€)	3 521	4 532	3 873	3 521	4 532	3 873

**Première situation** : ménage avec des caractéristiques identiques à celle de la 1<sup>ère</sup> catégorie d'acheteur : surface : 69 m<sup>2</sup> ; prix/m<sup>2</sup> 01/07/06 : 4 264 € ; taux d'apport : 47 % ; Remb. au 01/07/06 : 1 062 €/mois ; \*accédant ayant acheté depuis moins de 4 ans un appartement

	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	866	895	881	693	716	705
Taux d'effort brut simulé	24,6 %	19,8 %	22,7 %	19,7 %	15,9 %	18,2 %

**Deuxième situation** : ménage avec des caractéristiques identiques à celle de la 2<sup>ème</sup> catégorie d'acheteur : surface : 69 m<sup>2</sup> ; prix/m<sup>2</sup> 01/07/06 : 3 457 € ; taux d'apport : 32 % ; Remb. au 01/07/06 : 963 €/mois

	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	1 061	1 096	1 079	849	877	863
Taux d'effort brut simulé	30,1 %	24,3 %	27,8 %	24,1 %	19,4 %	22,3 %

**Troisième situation** : ménage avec des caractéristiques identiques à celle de la 3<sup>ème</sup> catégorie d'acheteur : surface : 69 m<sup>2</sup> ; prix/m<sup>2</sup> 01/07/06 : 2 470 € ; taux d'apport : 26 % ; Remb. au 01/07/06 : 814 €/mois

	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Remb. d'emprunt simulé (€/mois)	1 146	1 185	1 166	917	948	932
Taux d'effort brut simulé	32,6 %	26,3 %	30,1 %	26,1 %	21,0 %	24,1 %

Lecture : 866 € = [prix d'achat 01/01/2010 : 240 000 (60m<sup>2</sup> x 4000 €/m<sup>2</sup>) / prix d'achat 01/07/2006 : 204 210 (69m<sup>2</sup> x 2964 €/m<sup>2</sup>)] - 1 062 €/mois ; 24,6 % = 866 / 3 521  
Source : ENL 2006, données récentes. En gras : taux d'effort brut hors charges égal ou inférieur à 26 %.

➤ L'offre en location « acceptable » pour les ménages locataires à revenus moyens : entre 9 et 11 €/m<sup>2</sup> au maximum

Simulations des loyer principaux et des taux d'effort moyen brut hors charges des locataires à revenus moyens

	Parc locatif social			Parc locatif privé		
	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Effectif	118 690	69 298	178 988	173 596	101 284	274 879
% ligne	66,3	33,7	100	61,2	36,8	100
Surface (m <sup>2</sup> )	68	68	68	54	59	56
Taille de ménage	2,21	2,07	2,16	1,89	1,83	1,90
Age de la FR	50	49	49	41	41	41
Taux d'effort brut (%)	12,1	11,1	11,7	20,5	18,6	20,1
Prix / m <sup>2</sup>	6,0	7,4	6,5	12,8	13,9	13,2
Revenus moyens au 01/01/10 (€)	3 540	4 734	3 942	3 536	4 381	3 829

**1<sup>ère</sup> simulation : 19 €/m<sup>2</sup>**  
Remb. d'emprunt simulé (€/mois) : 1 292 ; 1 292 ; 1 292 ; 1 036 ; 1 121 ; 1 044  
Taux d'effort brut simulé : 36,5 % ; 27,3 % ; 32,8 % ; 29,3 % ; 25,6 % ; 27,8 %

**2<sup>ème</sup> simulation : 15 €/m<sup>2</sup>**  
Remb. d'emprunt simulé (€/mois) : 1 020 ; 1 020 ; 1 020 ; 810 ; 883 ; 840  
Taux d'effort brut simulé : 28,8 % ; 21,5 % ; 25,9 % ; 23,1 % ; 20,2 % ; 21,9 %

**3<sup>ème</sup> simulation : 13 €/m<sup>2</sup>**  
Remb. d'emprunt simulé (€/mois) : 884 ; 884 ; 884 ; 702 ; 767 ; 728  
Taux d'effort brut simulé : 25,0 % ; 18,7 % ; 22,4 % ; 20,0 % ; 17,8 % ; 19,0 %

Lecture : 1 292 = 68 m<sup>2</sup> x 19 €/m<sup>2</sup> ; 36,5 % = 1 292 / 3 540 ; En gras : taux d'effort brut hors charges = ou < à 18 % ; Source : ENL 2006

➤ L'offre en location « acceptable » pour les ménages locataires à revenus moyens : entre 9 et 11 €/m<sup>2</sup> au maximum

Simulations des loyer principaux et des taux d'effort moyen brut hors charges des locataires à revenus moyens

	Parc locatif social			Parc locatif privé		
	PLS	PLI	PLI+PLI	PLS	PLI	PLI+PLI
Effectif	118 690	69 298	178 988	173 596	101 284	274 879
% ligne	66,3	33,7	100	61,2	36,8	100
Surface (m <sup>2</sup> )	68	68	68	54	59	56
Taille de ménage	2,21	2,07	2,16	1,89	1,83	1,90
Age de la FR	50	49	49	41	41	41
Taux d'effort brut (%)	12,1	11,1	11,7	20,5	18,6	20,1
Prix / m <sup>2</sup>	6,0	7,4	6,5	12,8	13,9	13,2
Revenus moyens au 01/01/10 (€)	3 540	4 734	3 942	3 536	4 381	3 829

**4<sup>ème</sup> simulation : 13 €/m<sup>2</sup>**  
Remb. d'emprunt simulé (€/mois) : 884 ; 884 ; 884 ; 702 ; 767 ; 728  
Taux d'effort brut simulé : 25,0 % ; 18,7 % ; 22,4 % ; 20,0 % ; 17,8 % ; 19,0 %

**5<sup>ème</sup> simulation : 11 €/m<sup>2</sup>**  
Remb. d'emprunt simulé (€/mois) : 748 ; 748 ; 748 ; 594 ; 649 ; 616  
Taux d'effort brut simulé : 21,1 % ; 15,8 % ; 19,0 % ; 16,9 % ; 14,8 % ; 16,1 %

**7<sup>ème</sup> simulation : 9 €/m<sup>2</sup>**  
Remb. d'emprunt simulé (€/mois) : 612 ; 612 ; 612 ; 486 ; 531 ; 504  
Taux d'effort brut simulé : 17,3 % ; 12,9 % ; 15,5 % ; 15,0 % ; 12,1 % ; 13,2 %

En gras : taux d'effort brut hors charges = ou < à 18 % ; Source : ENL 2006



### ➤ Conclusion

Les 454 000 ménages locataires à revenus moyens (900 000 personnes) repérés via l'approche « plafonds de ressources », font face aujourd'hui à une offre insuffisante

En accession, ils ne peuvent acheter que des appartements dont les prix maximums sont compris entre 3 200 €/m<sup>2</sup> et 4 000 €/m<sup>2</sup>, soit des niveaux de prix observés en dehors de Paris (3670 €/m<sup>2</sup> en Petite couronne et 2760 €/m<sup>2</sup> en Grande couronne au 1<sup>er</sup> janvier 2010)

En location, les niveaux de loyers « acceptables » sont compris entre 9 €/m<sup>2</sup> et 11 €/m<sup>2</sup>, soit des niveaux correspondant aux logements financés en PLS, très inférieurs à ceux du marché locatif libre (17 à 21 €/m<sup>2</sup>) ou à ceux financés en PLI (14 à 17 €/m<sup>2</sup>)

A ceci s'ajoute la nécessité de réserver le parc locatif intermédiaire PLS aux ménages auxquels il est destiné

Faute d'offre nouvelle suffisante, ces ménages risquent d'être exclus du centre de l'agglomération. Compte tenu de la rapidité de la hausse des prix, cette exclusion risque de s'accroître dans les années à venir

Enfin, n'oublions pas la situation problématique des ménages modestes, en prise eux aussi avec des difficultés croissantes pour se loger correctement dans la région capitale

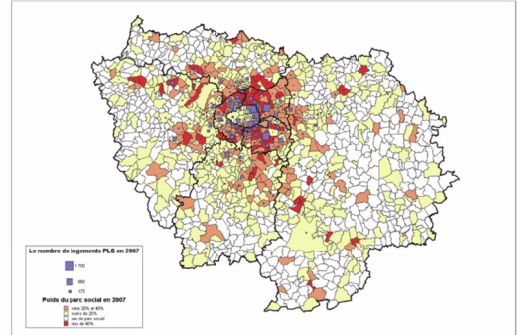
Merci de votre attention

## Présentation DRIHL – Stéphane BAUDEMONT

### Présentation de l'étude PLS

Résultats partiels de l'étude en cours de finalisation

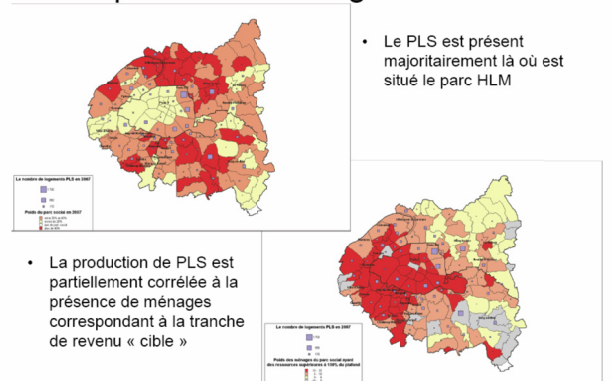
### La production de logements PLS



### La production de logements PLS

- Le PLS est présent majoritairement là où est situé le parc HLM
- Plusieurs zones présentent des cas de sur représentation Paris, le Val-de-Marne et les Hauts de Seine
- L'offre s'explique également par les aides régionales (tranche des communes entre 20 et 40% de HLM) et par le nombre de locataires éligibles

### La production de logements PLS

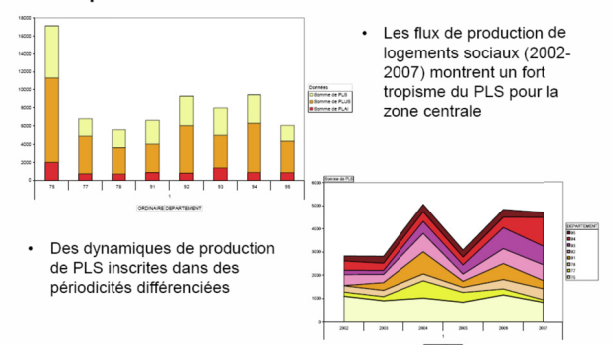


- La production de PLS est partiellement corrélée à la présence de ménages correspondant à la tranche de revenu « cible »

### Le PLS, un produit qui monte en puissance dans l'offre locative

- L'ensemble des PLS et assimilés (PLA-CFF & PPLS) représente 27 000 logements en Île de France soit **2,3%** du parc total
- Entre 2002 et 2007, le PLS concerne **1/3** de la production (40% en 2007)

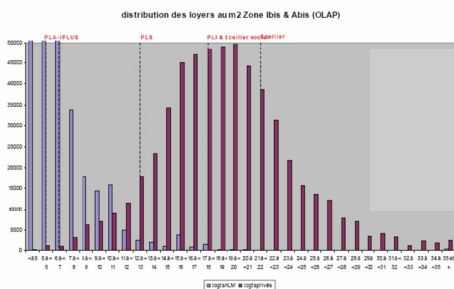
### Le PLS, un produit qui monte en puissance dans l'offre locative



- Des dynamiques de production de PLS inscrites dans des périodicités différenciées

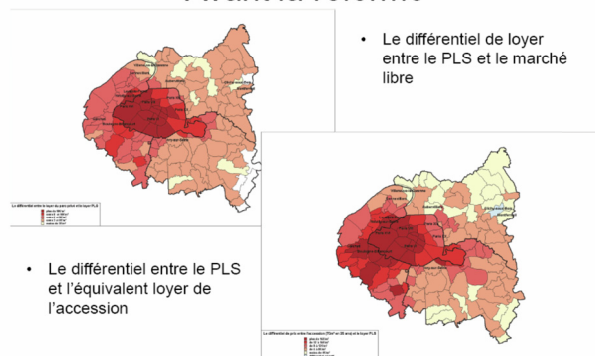
- Les flux de production de logements sociaux (2002-2007) montrent un fort tropisme du PLS pour la zone centrale

## Un nouveau positionnement de parc intermédiaire

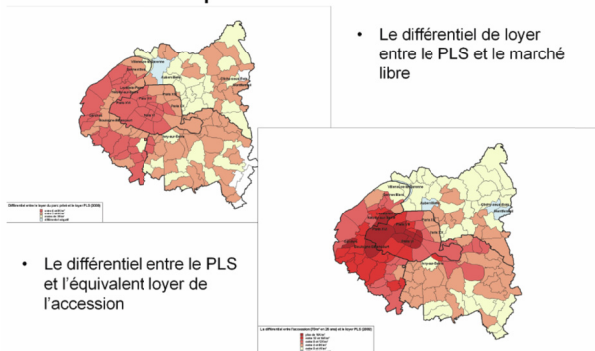


- Les différents segments des marchés du logement francilien sont décorrélés

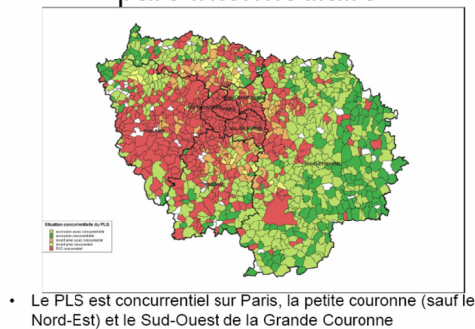
## Positionnement du PLS : Avant la réforme



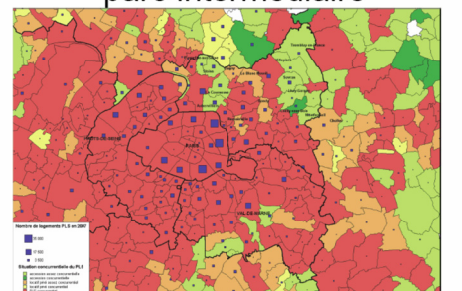
## Positionnement du PLS : Après la réforme



## Un nouveau positionnement de parc intermédiaire



## Un nouveau positionnement de parc intermédiaire

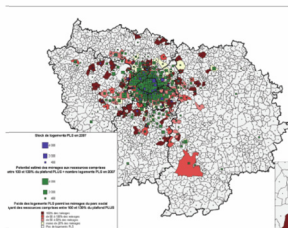


## Les modifications de la demande

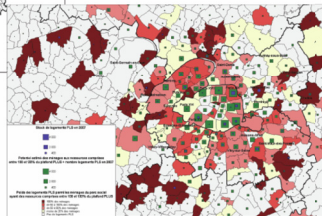
- Les nouvelles règles d'éligibilité financière (-10,3% pour le plafond PLUS) font progresser partout la demande (+7,1 % au total)

	av juil. 09	ap juil. 09	variation	
Paris	147 781	150 517	+2 736	+1,9%
S.-et-Marne	69 027	77 739	+8 712	+12,6%
Yvelines	87 691	92 049	+4 358	+5,0%
Essonne	74 763	80 979	+6 216	+8,3%
Hts-de-Seine	98 661	102 069	+3 408	+3,5%
S.-St-Denis	59 532	68 419	+8 887	+14,9%
Val-de-Marne	76 426	83 103	+6 677	+8,7%
Val-d'Oise	61 267	67 993	+6 726	+11,0%
Total	675 148	722 868	+47 720	+7,1%

## La localisation de la demande



- logements PLS et demande potentielle dans le parc social chez les ménages aux ressources de 90 à 120% du plafond PLUS



- logements PLS et demande potentielle dans le parc social chez les ménages aux ressources de 90 à 120% du plafond PLUS (zone centrale)

## Les modifications de la demande

- Les nouveaux barèmes augmentent la demande potentielle brute de 15,6% dans l'ensemble du parc locatif
- La progression est la plus importante dans le parc HLM (56% des nouveaux ménages concernés)
- La demande potentielle brute totale est de **260 000 unités**, dont 65% provient du parc locatif privé

## Les points de l'enquête ménages

1. L'analyse montre que le segment PLS répond à plusieurs vocations résidentielles:
  - Décohabitation et début de vie en couple (< 30 ans)
  - Familles (30 à 49 ans)
  - Situation différenciées après 50 ans
1. Une forte majorité (78%) de ménages se situent en dessous de la fourchette cible
2. Le PLS s'inscrit dans la poursuite d'une trajectoire résidentielle
3. Les filières d'accès sont fonction du statut professionnel :
  - Filière employeur pour les cadres
  - Filière bailleur pour les ouvriers
  - Filières diversifiées pour les employés

Enfin, les locataires sont conscients du caractère concurrentiel du PLS, ce qui oriente leur taux de mobilité à la baisse

# Présentation VALOPHIS – Christian MPENG

GroupeValophis

Les logements intermédiaires :  
PLI - PLACFF - PLS

Page 1

Le parc intermédiaire

Le parc intermédiaire représente moins de 10% de la production locative neuve

groupe Valophis : Poids du parc intermédiaire

production locative neuve (depuis 1978)  
parc logements intermédiaires

Page 2

ValophisHabitat  
OPDF DU VAL DE MÈSE

Parc intermédiaire

Parc locatif intermédiaire dominé par le PLS

Répartition des logements intermédiaires

PLA OFF ■ PLI ■ PLS

Page 3

ValophisHabitat  
OPDF DU VAL DE MÈSE

Le parc intermédiaire

Un parc diffus et situé en majorité en zone 1

Commune	Total
ATHES MORG	25
CACHAN	17
CHARBENTON LE FORT	127
CHEVELLY LAUNE	27
CHRECY LE ROI	268
CLICHY	39
DOUVEDAN	29
FRESNES	17
GUYANACOURT	25
LE KREMLIN BICETRE	117
LE PLESSIS TRÉVISE	41
L'VALI LES ROSES	12
MONTFERRAIN	18
SAINTEY-LE-TEMPLE	12
Total	825

Page 4

ValophisHabitat  
OPDF DU VAL DE MÈSE

Le parc intermédiaire

Délai moyen de vacance en 2009 : le PLI connaît la vacance la plus forte

Délai moyen de vacance en nb de jours

■ nb de jours

Page 5

ValophisHabitat  
OPDF DU VAL DE MÈSE

Le parc intermédiaire

	Nb de congés définitifs	Nb logts	Taux de rotation
logts intermédiaires	72	925	7.8%
hors logts intermédiaires	1459	30451	4.7%

Un taux de rotation en 2009 largement supérieur à la moyenne

La situation géographique de notre parc intermédiaire engendre des difficultés de relocation notamment avec les PLI

Page 6

ValophisHabitat  
OPDF DU VAL DE MÈSE



### Les loyers et charges (hors annexes)

Type de financement	en euros	T1	T2	T3	T4	T5	Total
PLA CFF	Loyer	47,1	55,5	68,1	789	918	688
	charges	62	89	115	140	142	115
PLI	Loyer	400	533	686	822	841	677
	charges	76	111	154	190	101	144
PLS	Loyer	345	488	624	715	817	621
	charges	68	135	199	213	287	189
loyer moyen toute catégorie		411	515	659	766	847	654
charges moyennes toute catégorie		72	119	166	195	185	159

Page 7

### Les loyers et charges (hors annexes)

Type de financement	loyer moyen €/m <sup>2</sup>	T1	T2	T3	T4	T5	Total
PLA CFF	Loyer	13,84	11,11	10,47	9,87	9,52	10,54
	charges	1,81	1,77	1,77	1,75	1,48	1,74
PLI	Loyer	11,57	10,73	10,10	9,71	8,44	10,12
	charges	2,18	2,44	2,26	2,23	1,91	2,18
PLS	Loyer	11,25	8,84	9,43	8,68	8,17	9,26
	charges	2,20	2,73	3,00	2,59	2,85	2,79
loyer moyen toute catégorie		12,08	10,37	9,88	9,24	8,55	9,81
charges moyennes toute catégorie		2,09	2,40	2,49	2,35	1,85	2,35

Page 8

Taux d'effort avant abatement fiscal pour 1 T3 moyen (loyer+charges)/plafond

	plafonds de ressources (zone 1)	taux d'effort avant abatement fiscal
couple avec 1 enfant		
PLACFF	53 048 €	16,2%
PLI*	58 943 €	15,4%
PLS	51 084 €	17,4%

PLI\* plafond avec max 200€ et juillet 2008

Page 9

### L'offre des logements intermédiaires et la demande

Les demandeurs éligibles aux logements intermédiaires : 6.3%

	Nb de demandeurs	Poids
Stock demandeurs 2009	13312	
avec ressources > plafonds PLUS	909	2,9%
avec ressources >80% plafonds PLUS	845	6,3%

Une demande minoritairement éligible au PLS que notre stock nous permet théoriquement et quantitativement de satisfaire

Page 10

### Les locataires éligibles au parc intermédiaire

7% des locataires sont éligibles au PLS

Nb total de locataires	ménages avec RF >100% plafonds PLUS	dont RF 100-120% plafonds PLUS (1)	dont RF 120-150% plafonds PLUS	dont RF 150-200% plafonds PLUS	dont RF >=200% plafonds PLUS (2)
30451	2154	1360	612	149	33
	7%				

Page 11

### Les locataires éligibles au parc intermédiaire

Pour 1 couple dans un logement PLA de 70 m<sup>2</sup> en zone 1, à partir de 30% de dépassement de plafonds, le loyer PLA rejoint celui du PLS.

Le SLS est incitatif au changement de logement vers le logement intermédiaire

taux de dépassement des plafonds PLUS	20%	30%	40%	50%
SLS hors minoration	18€	61€	103€	145€
montant loyer+s/s	463€	506€	548€	590€
montant loyer+s/s+charges	608€	651€	693€	735€
loyer + charges : PLS T3 moyen		623€		

Page 12

### Profil des entrants de 2007 à 2009

	Nb de ménages logts Intermédiaires	Poids	Nb de ménages hors logts Intermédiaires	Poids
sur une période de 3 ans	322	100,0%	4681	100,0%
<b>Composition ménage</b>				
personne seule	47	14,6%	1502	32,1%
couple sans enfant	109	33,9%	692	14,8%
couple avec enfant	122	37,9%	1390	29,7%
famille monoparentale	26	8,1%	969	20,7%
autres	18	5,6%	128	2,7%
<b>Age</b>				
<30 ans	105	32,6%	1529	32,7%
30-40 ans	112	34,8%	1652	35,3%
40-50 ans	61	18,9%	904	19,3%
50-60 ans	34	10,6%	396	8,5%
60 ans et +	10	3,1%	200	4,3%

Page 13

### Profil des entrants de 2007 à 2009

	Nb de ménages logts Intermédiaires	Poids	Nb de ménages hors logts Intermédiaires	Poids
sur une période de 3 ans	322	100,0%	4681	100,0%
<b>Niveau de vie</b>				
<30% plafond plus	35	10,9%	1540	32,9%
30-60% plafond plus	108	33,5%	1872	40,2%
60-100% plafond plus	138	42,9%	1197	25,6%
> 100% plafond plus	41	12,7%	72	1,5%
dont > 100% plafonds de la catégorie	5	1,6%		
<b>Nb bénéficiaires APL</b>				
Nb bénéficiaires APL	24	7,5%	1373	29,3%
Impayés 1 mois	18	5,6%	293	6,3%
<b>tranche (ou)</b>				
<30€	6	1,9%	1082	23,1%
30-60€	151	46,9%	3056	65,3%
60-90€	140	43,5%	530	11,3%
90€ et +	25	7,8%	13	0,3%
<b>tranche taux d'effort net</b>				
<20%	70	21,7%	1781	38,0%
20-25%	132	41,0%	1176	25,1%
25-30%	75	23,3%	859	18,4%
30% et +	45	14,0%	844	18,0%

Page 14

### Conclusion

#### Dans notre fichier, les demandeurs éligibles à un logement intermédiaire sont très minoritaires.

Cette clientèle potentielle ne souhaite pas être logée « en HLM ».

C'est une clientèle qui s'adresse aux agences immobilières. Pour l'atteindre, nous recourons à des méthodes de promotion commerciale : internet avec photos, vocabulaire des plaquettes immobilières, etc.

Nous n'affichons pas notre statut de bailleur social. La clientèle n'émane en général pas du territoire d'implantation des logements intermédiaires.

Page 15

#### L'offre de logements intermédiaires n'est pas très développée et est méconnue

- Les communes limitrophes de Paris : peu de rotation, pas de difficultés pour les réservataires à proposer des candidats. A défaut, pas de difficultés à trouver des candidats par voie publicitaire. **Les loyers sont concurrentiels par rapport au secteur privé.**
- Les autres communes : les réservataires (y compris le 1% logement) ont des difficultés à proposer des candidats. La clientèle touchée par voie publicitaire ne trouve pas forcément d'avantage concurrentiel par rapport au loyer du secteur privé **ni d'avantage en terme de produit** et de localisation par rapport au logement social.

Page 16

#### Quel intérêt des logements intermédiaires :

- Dans les communes ayant une image dominante de logement social, créer une mixité de l'habitat, et par cette voie, créer une mixité de la population, éviter l'évasion des classes moyennes supérieures, notamment des jeunes cadres.
- Dans les communes faiblement dotées de logements sociaux ou SRU, créer une référence de logement social qui ne soit pas répulsive par rapport aux habitants, pour ensuite faciliter la construction de logements sociaux.

Page 17

