

Pacte pour le LLI : pourquoi la Fédération des Offices Publics de l'Habitat n'a pas signé.

La signature d'un « pacte pour le logement intermédiaire », visant la production de 75 000 de ces logements entre 2024 et 2026, est annoncée ce mercredi 20 mars 2024, entre l'État et les principaux acteurs du secteur.

Les instances de la Fédération des OPH réunies ce jour ont décidé de ne pas signer ce pacte.

Le LLI y est présenté comme une réponse au « logement des classes moyennes, qui ne parviennent pas à accéder ni à un logement locatif ni à la propriété » dans les zones les plus tendues du territoire. **Le logement intermédiaire serait donc la martingale pour loger tous ceux qui travaillent dans ces territoires, et, en priorité les travailleurs essentiels.**

Le LLI : une vraie question... au mauvais moment

Ce projet d'accord traite de la question du logement des classes dites « moyennes ».

C'est une vraie question, avec peu de personnes concernées et des impacts financiers forts.

Des loyers plus élevés... pour un public restreint

Pour rappel, le niveau de loyers du LLI est supérieur à celui du PLS, deux fois supérieur à celui du PLUS et en moyenne seulement inférieur de 10 % à 15 % à celui du parc privé. **Si le LLI peut répondre à une partie, mineure, des besoins en logement de la classe moyenne, c'est bien le LLS qui correspond le mieux aux revenus de nombreux travailleurs.**

À noter que les **logements locatifs intermédiaires bénéficient à un public restreint** :

- **seuls 3 % des 2,6 millions de demandeurs d'un logement HLM** ont des ressources supérieures aux plafonds PLS ;
- sur 1 469 000 travailleurs clés recensés en Ile-de-France¹, 1 160 000 sont éligibles au logement social et au LLI, dont 21 % à un PLAI, 46 % à un PLUS, 21 % à un PLS et **seulement 12 % à un LLI.**

¹ Source : étude fédérale « La question du logement des travailleurs clés en Ile-de-France »

Des LLI plus aidés que le logement social malgré des loyers plus chers

Avec de nombreux avantages fiscaux et économiques accordés au LLI et dans un contexte de déficit des opérations produites en LLS depuis la baisse des APL (RLS) et la hausse de la TVA, la FOPH alerte sur **le risque de vampirisation du LLS par le LLI dans les zones très tendues où la construction HLM doit demeurer prioritaire.**

L'équilibre financier du LLI, par rapport aux PLUS et PLS, est en effet favorisé par des niveaux de loyers plus élevés, une TVA réduite à 10 %, un crédit d'impôts en miroir de l'exonération de TFPB à 20 ans dont bénéficie le LLS, la possibilité de vendre plus rapidement (vente en bloc de la moitié des logements après 10 ans) et l'absence de prélèvement par l'État d'une partie des loyers, la RLS n'étant pas applicable au LLI.

Par ailleurs, les locataires du LLI sont soumis à l'entrée dans les lieux à des plafonds de ressources, plus jamais contrôlés. Ils ne seront jamais assujettis au surloyer. Les logements locatifs intermédiaires ne sont pas non plus concernés par la gestion en flux des attributions et il n'existe pas de commission d'attribution.

... au mauvais moment car dans un contexte économique contraint et sous la menace d'un projet de réforme de la loi SRU.

Le coût du LLI plus élevé que le LLS pour les finances publiques

Dans le contexte actuel d'explosion des coûts de production, ce pacte veut favoriser la production de LLI, avec un coût pour les finances publiques loin d'être anecdotique, notamment en matière fiscale. En effet, le manque à gagner pour l'État est certain : les 100 M€ dans le PLF 2024 concernant la TVA réduite, coût qui va croître en proportion de l'augmentation du LLI, le coût du crédit d'impôt sur les sociétés...

Concernant uniquement la TVA, si les objectifs de production inscrits dans le pacte sont atteints, le LLI sera à coup sûr plus coûteux pour les finances publiques que le PLUS (29 379 agréments en 2023).

Le risque inflationniste sur le foncier : le logement social pénalisé

Avec les fortes contraintes financières des bailleurs, la tentation est grande, dans les zones éligibles exclusivement, de développer le LLI au détriment du LLS compte-tenu de la tension sur le foncier.

Le développement du logement intermédiaire va donc réduire encore la construction de HLM dans les zones tendues, impactant davantage encore le pouvoir d'achat des classes moyennes. **Sa production en plus grand nombre contribue déjà à faire augmenter le prix des VEFA (et du foncier), les promoteurs préférant vendre leurs opérations avec de meilleures marges au prix du LLI plutôt qu'au prix du LLS. Ce sera donc encore moins de logements HLM produits.**

La Fédération des Offices Publics de l'Habitat considère que le LLI peut être utile s'il est construit là où il y a une demande qui lui correspond. De ce point de vue, les OPH et les SEM, avec leur ancrage local, sont les mieux placés pour préserver toute concurrence néfaste entre le LLI et le LLS.

Pour Marcel Rogemont, président de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat :

« Le mantra du gouvernement sur la question du logement serait le logement locatif intermédiaire comme si les 2,6 millions de demandeurs d'un logement locatif social n'existaient pas ? Si le LLI est utile, le LLS est indispensable. Et non l'inverse. »

À propos de la Fédération des Offices Publics de l'Habitat (FOPH) : la FOPH est l'organisation professionnelle nationale qui regroupe 187 adhérents, dont 178 OPH et 9 SEM. Ces organismes d'HLM disposent d'un parc immobilier de 2,4 millions de logements et accueillent près de 5 millions de personnes. Elle associe également des groupements d'organismes sous la forme de sociétés de coordination. Au 1er mars 2023, on en compte 54 avec au moins un OPH. Implantés dans tous les territoires - métropoles, villes moyennes, bourgs - et ancrés à des collectivités locales ou à leurs groupements, ils mettent en œuvre les politiques locales de l'habitat en construisant, en réhabilitant et en proposant des services de proximité aux habitants. La Fédération promeut les intérêts de ses adhérents et les représente auprès des instances nationales et des pouvoirs publics. Elle leur apporte également son expertise dans les domaines juridique, RH, financier et technique. Pour en savoir plus : <https://www.foph.fr/>

Contacts presse :

Agence Oxygen : Sidonie Legrand

sidoniel@oxygen-rp.com - 06 72 20 49 22

FOPH : Axelle Lebigot-Dymon

a.lebigot-dymon@foph.fr