



GOVERNEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

PACTE

POUR LE LOGEMENT INTERMEDIAIRE



Les engagements de l'Etat

L'Etat ouvre à de nouveaux territoires la possibilité de développer du logement intermédiaire :

- ❖ Par la révision du zonage ABC :
 - ✓ Avec le reclassement flash de 153 communes en zones tendues et le passage de la zone B1 à la zone A de 56 communes (soit 5 millions d'habitants concernés au total dont 4 millions précédemment en zones détendues), décidé par arrêté du 3 octobre 2023
 - ✓ Par une dérogation actée en loi de finances initiale pour 2024 pour les 153 communes reclassées en zone tendue, en faisant de la DROC le fait générateur de l'avantage fiscal afin que ce reclassement permette de réaliser des investissements en LLI immédiats sur des projets bénéficiant déjà d'un permis de construire mais n'ayant pas encore démarré
 - ✓ Avec une deuxième vague de reclassement visant à rendre éligibles au LLI des communes rassemblant environ 1,5 million d'habitants et à procéder à des reclassements complémentaires de B1 vers A
 - ✓ Avec une réflexion sur l'évolution du zonage en lien avec le projet de loi « logement » que le gouvernement présentera au Parlement avant l'été 2024
- ❖ Par une ouverture du régime du LLI à certains territoires pour le neuf et l'ancien :
 - ✓ Les sites industriels qui seront définis à la suite de la promulgation de la loi pour l'industrie verte
 - ✓ Dans les opérations d'aménagement de grande ampleur, faisant l'objet d'une grande opération d'urbanisme (GOU) ou d'un programme partenarial d'aménagement (PPA), par la loi de finances initiale pour 2024
 - ✓ Dans les territoires faisant l'objet d'une démarche de revitalisation ou de réhabilitation du parc privé (ORT, OPAH, ORCOD). De nombreux centres anciens ainsi que de nombreuses communes relevant du dispositif Action Cœur de Ville sont ainsi éligibles au logement locatif intermédiaire depuis la loi de finances initiale pour 2024.

L'Etat ouvre le logement intermédiaire à l'acquisition de bâtis anciens à rénover, pour concilier ambition écologique et production de logements abordables :

- ❖ Par l'ouverture à l'acquisition-amélioration de passoires thermiques G, F et E dans le cadre de la loi de finances initiales pour 2024, avec l'extension du crédit d'impôt sur les sociétés et l'adaptation pragmatique des modalités du logement locatif intermédiaire

L'Etat ouvre le logement intermédiaire à de nouveaux publics, notamment les jeunes et les travailleurs, pour mieux répondre aux attentes :

- ❖ Par la création d'un dispositif de résidence gérée avec des redevances intermédiaires, qui bénéficiera notamment aux étudiants, aux jeunes actifs, aux seniors et aux familles mono-parentales. L'Etat associera les signataires à la mise en place réglementaire de ce nouveau dispositif.

- ❖ Par l'étude de la création d'un dispositif de résidence meublée de courte durée dédiée aux saisonniers ou aux travailleurs temporaires, en particulier des grands projets (usines, centrales nucléaires...)
- ❖ En ouvrant la location meublée dans les LLI pour les étudiants, jeunes actifs et ménages en mobilité à des conditions financières attractives.
- ❖ En confirmant la possibilité de prise à bail en bloc (location-sous-location) par des entreprises, comme cela se fait déjà en lien avec Action Logement, et des organismes de logement social et intermédiaire pour faciliter l'accès au logement abordable des travailleurs essentiels ou pour proposer des logements en colocation à des étudiants par exemple.

L'Etat encourage l'investissement dans le logement intermédiaire :

- ❖ **Par les bailleurs sociaux**, en s'engageant à augmenter par voie législative le pourcentage maximal de détention de logements intermédiaires par les bailleurs de 10% à 20%, en facilitant en conséquence la gestion de ces logements et le pilotage opérationnel ; en s'engageant à étudier avec l'Union sociale pour l'habitat et les fédérations HLM signataires les évolutions législatives visant à simplifier les liens entre bailleurs et filiales de logements intermédiaires, pour la gestion, l'apport de logements, les avances en compte courant, autoriser la participation d'organismes de logements sociaux dans des sociétés de logement intermédiaire aux côtés d'investisseurs privés, y compris en étant seuls dans la filiale créée, ouvrir aux filiales intermédiaires des bailleurs sociaux et aux bailleurs eux-mêmes la possibilité de gérer des logements intermédiaires pour compte de tiers privés. Ces facultés nouvelles accompagneront le développement du logement social dans le respect du SIEG.
- ❖ **Par les opérateurs**, en passant l'enveloppe de prêts PLI sur Fonds d'Épargne à 5 Md€ et en la faisant évoluer en fonction des besoins ; en s'engageant à étudier la pérennisation des dispositifs de garanties adaptés au LLI ainsi qu'en pérennisant l'intervention du Fonds d'épargne en complément des financements privés pour préserver la production de logement intermédiaire des aléas de marché ; en facilitant leur accès aux financements de la Banque européenne d'investissement ; en donnant aux sociétés de vente HLM la capacité de procéder à l'acquisition de logements intermédiaires.
- ❖ **Par son opérateur propre**, en accélérant le plan d'investissement de la SLI pour mobiliser le reliquat de 110 M€ de fonds propres supplémentaires (sur les 750 M€ actuels) avec un effet levier maximisé (56%), et en allouant 250 M€ de capitaux supplémentaires pour porter l'engagement total de l'Etat dans le logement intermédiaire de 1 Md€ de fonds propres.
- ❖ **Par les fonds d'investissement, y compris destinés au grand public**, par l'extension actée en loi de finances pour 2024 du régime du logement intermédiaire à ces fonds

Dans le cadre de la décentralisation, l'Etat proposera aux collectivités une ambition pour le logement intermédiaire, par :

- ❖ **Un discours pédagogique** sur le rôle clé joué par le parc locatif privé dans la fluidité des marchés locaux de l'habitat en zone tendue et plus particulièrement dans l'accueil des décohabitants, des étudiants et jeunes actifs, des ménages en mobilité professionnelle, des ménages en recomposition.

- ❖ **L'intégration systématique d'objectifs** de construction de logements intermédiaires, en sus des objectifs de logements sociaux, dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLUIH)
- ❖ **L'intégration dans les Plans** Départementaux de l'Habitat ainsi que dans le Porter à Connaissance de l'Etat sur les documents d'urbanisme et les PLH des enjeux associés à la mise en place d'un objectif spécifique de quotité de production de logements locatifs intermédiaires dans les opérations, dans des communes ou quartiers déterminés, par parallélisme avec les « servitudes » de mixité sociale, conformément à l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme. Cet objectif de logements locatifs intermédiaires devra s'inscrire dans une programmation de l'habitat équilibrée tenant notamment compte des besoins en logement social des territoires.
- ❖ **Un accompagnement spécifique** aux territoires engagés dans une démarche de ré-industrialisation, basé sur le développement d'une stratégie structurée de déploiement de logements, essentiellement intermédiaires, en associant les signataires
- ❖ **La facilitation des ventes en bloc** au sein des programmes de promotion privée, en particulier dans la conjoncture actuelle, pour soutenir une production de logements intermédiaires qui viendra compléter la part de logements sociaux prévue dans les opérations sans s'y substituer et qui facilitera ainsi le déblocage des opérations et leur mise en chantier. Cet appui pourra notamment passer par les préfets de département. Il sera complété d'une réflexion sur les éventuels blocages réglementaires concernant la vente en bloc.

Les engagements des opérateurs

Les opérateurs s'engagent sur la production de logements intermédiaires dans le neuf et l'ancien, en vue de répondre aux besoins estimés à près de 500 000 logements :

- ❖ Par un doublement de la production de nouveaux LLI entre 2024 et 2026, notamment grâce un nouveau fonds institutionnel dédié, en passant progressivement de 15 000 logements à 30 000 logements annuels, soit environ **75 000 logements en 3 ans**
- ❖ En intégrant une part de rénovations de logements existants E, F et G 2024-2026 par acquisition-amélioration
- ❖ Un suivi particulier sera notamment réalisé sur :
 - ✓ La production en lien avec l'industrialisation 2024-2026,
 - ✓ La production par transformation de locaux d'activités (bureaux en particulier) en logements
 - ✓ La production dans les périmètres d'ORT et d'OPAH
 - ✓ La participation aux enjeux de diversification de l'offre dans les Quartiers Politique de la Ville, y compris ceux ne relevant pas d'une convention avec l'ANRU : 5 000 logements sur 3 ans, pour renforcer les efforts de mixité de l'offre déjà mis en place, notamment par l'Association Foncière Logement (AFL) du groupe Action Logement.

Ces objectifs seront réalisés sans altérer la programmation et la production de logements locatifs sociaux et ceux en accession sociale à la propriété.

Les opérateurs s'engagent également à la **qualité des logements produits :**

- ❖ En recherchant des opérations neuves exemplaires sur le plan environnemental (autoconsommation et installations d'énergie renouvelable, dispositifs de récupération des eaux usées, développement de la biodiversité...)
- ❖ En recherchant la production d'opérations réversibles et/ou modulables et/ou évolutives
- ❖ En portant une attention particulière à la conception et à l'équipement des T1 et T2, qui connaissent une rotation spécifique dans le parc intermédiaire mais qui répondent à un besoin locatif très important au plan quantitatif
- ❖ En développant les partenariats entre les bailleurs et les promoteurs sous forme d'accords-cadres ou via des sociétés de projet, sur lesquelles un travail de clarification et de simplification sera initié.

Les opérateurs s'engagent à faire bénéficier ces logements à des **publics dont les besoins sont prioritaires, selon la spécificité de chaque opérateur :**

- ❖ **Pour le fonctionnement des services publics et de services privés essentiels**, les fonctionnaires, soignants et plus largement les travailleurs qui ne sont pas tous éligibles au logement social et qui, du fait d'une activité professionnelle ne pouvant être exercée à distance de leur lieu de travail, sont contraints de se loger en zones tendues, par la mise en place de partenariats avec les services (préfectures, ministères, agences, collectivités locales...), organismes (hôpitaux publics et associatifs, établissements et services du secteur médico-social et sanitaire...) et entreprises (nettoyage, restauration, bâtiments, hôtellerie, commerce, industrie...) qui en font la demande pour faciliter l'accès de ces publics à un logement à proximité de leur lieu de travail.
- ❖ **Pour la fluidité du parc social** et la cohérence du parcours résidentiel, accompagner les sortants du parc locatif social, avec des expérimentations pour inciter à la mobilité les ménages dont les ressources le permettent, par exemple via la prise de contact personnalisée avec les locataires dont les ressources leur permettraient de se loger dans le logement intermédiaire
- ❖ **Pour les jeunes et les étudiants**, par la production de logements de petite typologie, et le cas échéant au travers de dispositifs de colocation (avec l'appui si nécessaire d'opérateurs spécialisés dans la commercialisation, la gestion voire l'intermédiation de ces colocations) ou de location meublée dans les logements familiaux
- ❖ Par la vente des logements intermédiaires à prix maîtrisés, pour faciliter **l'accession à la propriété**, alors que les premiers logements locatifs intermédiaires commenceront à être vendus en 2024-2025

Les opérateurs s'engagent à contribuer à la mise en place d'un **système de suivi par l'Etat, et à son alimentation régulière destiné à mieux évaluer le rôle tenu par le parc de logements LLI dans les marchés locaux de l'habitat :**

- ❖ Le dispositif, respectueux de la vie privée des locataires et de la réglementation RGPD, permettra notamment d'agréger et de territorialiser les données de ressources, d'âge, d'emplois des locataires entrants, et pourra être adapté aux locataires en place, sur une base volontaire
- ❖ Le dispositif permettra un suivi des loyers pratiqués, dans le respect de la loi de 1989 et de la vie privée des locataires
- ❖ Les opérateurs calculeront le taux de rotation de leur parc
- ❖ Ce système fera l'objet d'une alimentation bi-annuelle ou au fil de l'eau

- ❖ Les résultats, structurés par grands agrégats (type d'opérateurs, zones géographiques...) de ce suivi seront partagés avec les signataires de la convention et les acteurs du logement

Les opérateurs s'engagent à un dialogue avec les acteurs de la production immobilière :

- ❖ Le rachat en bloc en 2023, par la Caisse des Dépôts et Consignations et le groupe Action Logement, d'opérations de promotion en difficulté a permis la sortie de nombreux logements
- ❖ Ce dialogue se poursuivra par le développement d'opérations en co-développement avec les promoteurs via des opérations de co-promotion par exemple.

Les engagements des investisseurs et intermédiaires financiers

Les investisseurs s'engagent notamment à :

- ❖ **Participer au développement** de l'offre de logements intermédiaires dans les zones tendues en relation avec l'objectif d'un doublement du nombre de logements intermédiaires produits en France
- ❖ **Analyser les opportunités d'investissement** en direct ou au travers de fonds montés par les opérateurs (in'Li, CDC Habitat, ...) et notamment le projet de fonds d'investissement promu par la Caisse des dépôts (directement ou via ses filiales) bâti sur les modèles FLI 1 et FLI 2 ; .
- ❖ **Communiquer annuellement** sur l'encours d'investissements dans le locatif résidentiel
- ❖ **Assurer le maintien d'un haut niveau de performance énergétique** des logements du parc existant, en lien avec les trajectoires de lutte contre le dérèglement climatique

Les opérateurs et les investisseurs pourront également étudier les opérations multi-usages issues de la transformation foncière (aménagement, recyclage de friches industrielles et d'entrées de villes, transformation de bureaux en logements...). Ils y incorporeront le cas échéant une part de logements intermédiaires, sans altérer la programmation et la production de logements locatifs sociaux et ceux en accession sociale à la propriété. Ils s'engagent également à promouvoir la transformation de bureaux en logements intermédiaires, notamment en résidences étudiantes. L'Etat, en lien avec les collectivités territoriales, s'engage à apporter son concours à ces opérations de transformation, par l'accélération des procédures administratives, d'urbanisme et la mobilisation des acteurs qui le solliciteront.

Dans la conjoncture actuelle de crise immobilière, les investisseurs, dont l'Etat et la CDC, conviennent de soutenir de manière plus particulière le logement intermédiaire en participant à **un vaste programme d'investissement en fonds propres**, conformément aux engagements pris le 15 mars 2024. Ce programme qui pourra inclure à la fois des **fonds de logements intermédiaires et des investissements directs** permettra de soutenir **dans la durée** le secteur et pourra couvrir à la fois la production

neuve, mais aussi d'autres productions ou rénovations telles que des résidences gérées, des résidences étudiantes, l'acquisition-amélioration de passoires thermiques, etc... Il s'inscrira dans les meilleurs labels de performance énergétique.

Les fédérations signataires s'engagent à promouvoir ces engagements auprès de leurs adhérents.

Signataires

Fait à Paris, le 20/03/2024

Pour le Gouvernement,
le Ministre de l'Economie,
des Finances, de la
Souveraineté industrielle
et numérique

Pour le Gouvernement,
le Ministre de la
Transition écologique et
de la Cohésion des
territoires

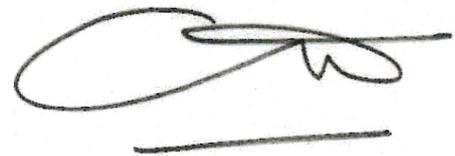
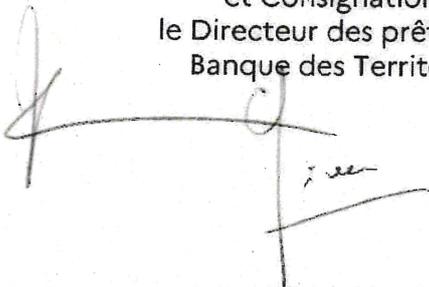
Pour le Gouvernement,
le Ministre délégué auprès
du ministre de la
Transition écologique et
de la Cohésion des
territoires, chargé du
Logement



Pour la Caisse des Dépôts
et Consignations,
le Directeur des prêts de la
Banque des Territoires

Pour le Groupe Action
Logement,
le Président

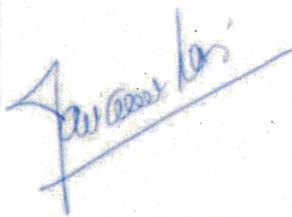
Pour France Assureurs,
la Présidente



Pour CDC Habitat,
la Présidente

Pour l'Union Sociale pour
l'Habitat,
la Directrice générale

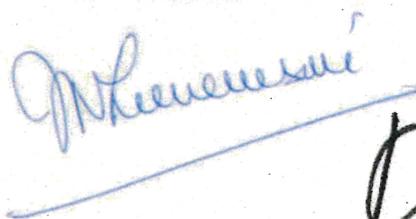
Pour la Fédération des
Entreprises sociales de
l'habitat,
la Présidente

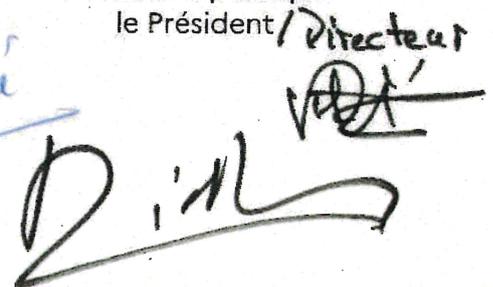


Pour le Groupe Procivis,
le Présidente de Polylogis,
administratrice

Pour la Fédération des
Coopératives
immobilières,
la Présidente

Pour l'établissement de
retraite additionnelle de
la fonction publique
le Président



Directeur


Pour la Fédération des
entreprises immobilières,
la Déléguée générale

