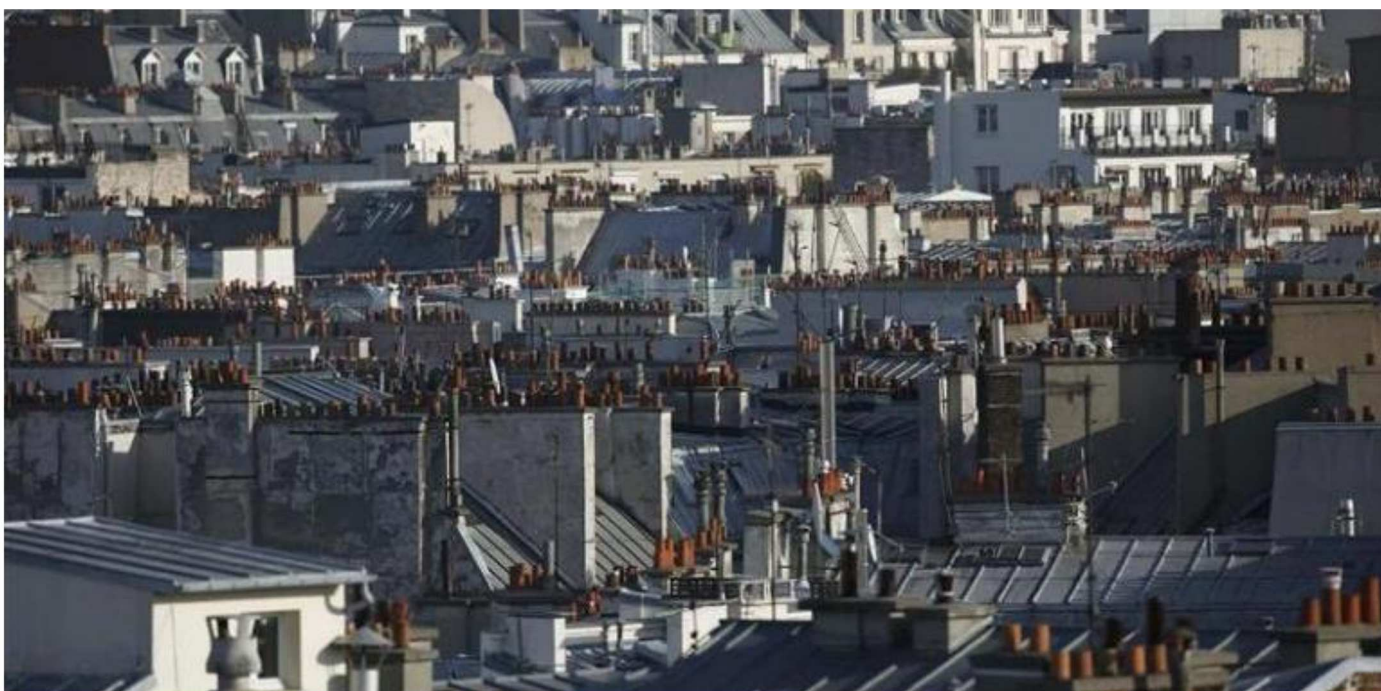


# Les pistes pour redynamiser l'offre de logements intermédiaires



Copyright Reuters

Tweet

19

J'aime

68

3

3

**Mathias Thépot** | 20/03/2013, 15:50 - 560 mots

**Parfois oubliées dans les plans d'urbanisme, les classes moyennes ont plus que jamais besoin que l'offre de logements intermédiaires se développe. Certains militent pour que ce secteur bénéficie de la mobilisation du foncier public, ainsi que du retour d'investisseurs institutionnels.**

La crise du logement affecte désormais les classes moyennes. Leurs ressources excèdent en effet celles ouvrant droit aux logements sociaux, mais sont insuffisantes pour accéder à beaucoup des logements libres. Le développement du parc de "logements intermédiaires", définis par un niveau de loyer et de ressources du locataire ciblant les revenus moyens, apparaît du coup comme une urgence dans les zones tendues.

"Il faut se poser la question du coût du logement pour les classes moyennes. Celles dont le niveau de vie se situe entre le troisième et septième décile ont aujourd'hui des difficultés à financer leur logement", estime Marion Unal, directrice générale adjointe en charge du projet de rénovation urbaine et des politiques contractuelles de la ville de Bondy.

## Les besoins des revenus moyens non couverts

En Île-de-France, l'Institut d'aménagement et d'urbanisme estime que les logements intermédiaires

## SUR LE MÊME SUJET

ucoup des

**10 nouvelles propositions pour favoriser le logement intermédiaire**

**La TVA sur le logement social abaissée à 5% ?**

**Crise du logement: un «Duflot» pour les zinzins en construction**

disponibles dans la région ne couvrent que 28 % des besoins des 450 000 ménages locataires à revenus moyens. Pour la Chambre de commerce et d'industrie de Paris, ce sont ainsi les employés et les ouvriers, les jeunes de moins de 25 ans et les salariés de 25 à 34 ans qui sont les plus affectés par ces problèmes de logement.

## La place (trop?) conséquente du logement social

Il existe pourtant déjà des dispositifs favorisant le logement intermédiaire et qui pourraient permettre aux classes moyennes de se loger à prix raisonnable. Mais le logement intermédiaire souffre de la place conséquente prise par le logement social classique. Sa mise en retrait se matérialise dans les faits par l'utilisation imprécise du prêt locatif social (PLS), pourtant connu comme le principal levier du financement des logements sociaux intermédiaires. En effet, les logements financés par ce prêt sont "très souvent occupés par des ménages dont les revenus se situent dans les plafonds du logement social classique", déplore dans une note l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France.

## Ramener les investisseurs vers le logement intermédiaire

Faute de dispositifs efficaces, il pourrait être opportun de ramener massivement les investisseurs, institutionnels notamment, vers ce secteur. Eux qui ont massivement déserté le logement résidentiel lors des dernières décennies. Jean-Christophe Bouchard, responsable du département Fiscalité chez NMW Avocats, propose pour cela d'agir sur le taux de TVA "qui est réduit pour le logement social, mais pas pour le logement intermédiaire".

Cet avocat propose aussi de réduire les droits de mutation à titre onéreux (DMTO) pour les investisseurs qui souhaitent faire du logement intermédiaire. Ce, même si les niveaux de loyer et les conditions de ressources des locataires restent à clarifier.

## Libérer le foncier public pour faire du logement intermédiaire ?

En outre, un décret du Conseil d'Etat enclenchera, dans les prochaines semaines, l'application de la loi relative à la mobilisation du foncier public. La décote lors de la cession d'un terrain ira jusqu'à 100% de sa valeur vénale pour la part de logement social de l'opération éligible. Mais la définition du terme logement social est ici assez large. Elle devrait aller "du logement très social au moins social. Le moins social englobant le logement intermédiaire mais aussi de l'accession", explique Philippe Bauchot, délégué à l'action foncière et immobilière au ministère du Logement. Sous certaines conditions -notamment la localisation du terrain dans une zone très tendue- il serait donc possible d'acquérir un terrain de l'Etat gratuitement pour y implanter des logements intermédiaires.

>>Pour aller plus loin :

[Découvrez notre espace travaux](#)

[Les prix de l'immobilier dans votre rue](#)

[Toutes nos annonces immobilières](#)

Tweet 19

J'aime 68

3

3