



PRÉFET
DE LA RÉGION
NOUVELLE-AQUITAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale de l'Environnement,
de l'Aménagement et du Logement
Nouvelle-Aquitaine

N°12

janvier 2025

Habitat



L'essentiel sur...

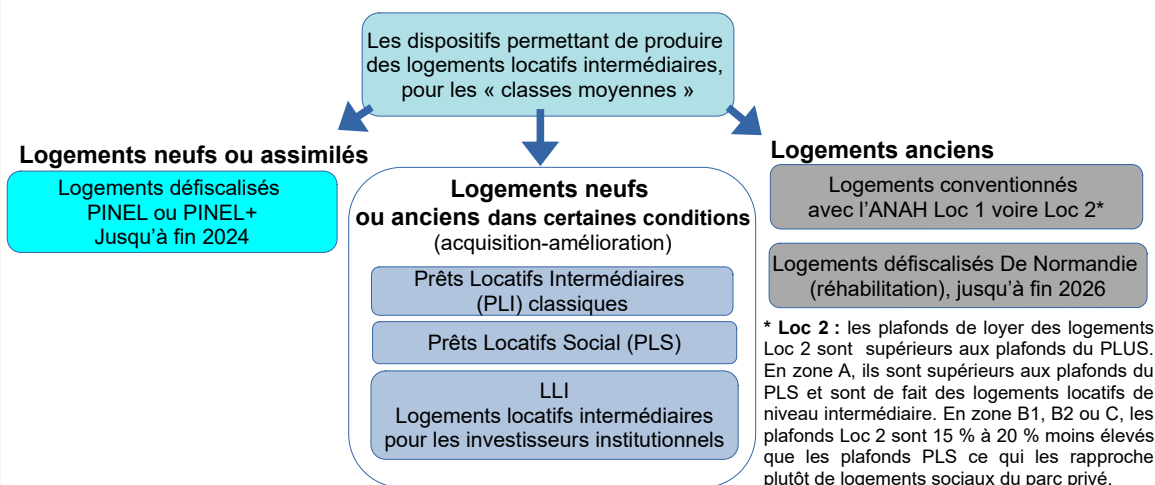
Le logement locatif intermédiaire en Nouvelle-Aquitaine

Le logement locatif intermédiaire (LLI) est un dispositif visant à répondre aux besoins en logement neuf dans des zones tendues où la demande est particulièrement forte (zones A et B1). Depuis 2024, ce dispositif est étendu pour inclure également les logements anciens qui peuvent être rénovés et améliorés, tout en respectant des conditions strictes en matière de rénovation énergétique.

Le LLI s'adresse principalement aux investisseurs institutionnels. Cela inclut, par exemple, des filiales de la Banque des Territoires et d'Action Logement. Toutefois, ce dispositif est également ouvert aux bailleurs sociaux et à toute personne morale dont le capital est intégralement détenu par des entités assujetties à l'impôt sur les sociétés, comme les fonds d'investissement privés.

L'objectif principal du LLI est de proposer des logements à des loyers abordables pour les familles des classes moyennes. Pour ce faire, les loyers des logements de ce dispositif sont encadrés : ils sont conçus pour être entre 10 et 15 % moins chers que les prix du marché classique, tout en restant significativement plus élevés que ceux des logements sociaux. Les revenus des ménages éligibles à ces logements sont plafonnés, suivant les critères établis pour les dispositifs PINEL, qui se situent légèrement au-dessus des seuils du Prêt Locatif Social (PLS).

En dehors du logement locatif intermédiaire (LLI), d'autres dispositifs répondent à cet objectif de loger les classes moyennes avec des loyers encadrés (cf. annexe 1). Le schéma ci-dessous présente ces dispositifs. Seul le LLI sera développé dans la présente publication.



Direction régionale de
l'Environnement, de
l'Aménagement et du
Logement Nouvelle-Aquitaine
15 rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers
CEDEX
Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05
49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Le dispositif de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) a pour objectif de remplacer le dispositif PINEL. En 2024, un pacte a été établi entre l'État, les opérateurs du logement intermédiaire, les investisseurs et les intermédiaires financiers pour financer la construction de logements intermédiaires, tant neufs qu'anciens, dans un délai de trois ans.

Cadre législatif du dispositif

Le dispositif de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) existe depuis l'adoption de l'article 73 de la loi de finances 2014, qui a introduit un régime fiscal spécifique pour la construction neuve de logements locatifs intermédiaires dont le bénéfice est soumis à un agrément préfectoral préalable aux travaux de construction. Il répond à une nécessité croissante de proposer des solutions de logement adaptées à une population, souvent confrontée à des difficultés pour trouver des logements abordables.

Le régime fiscal des logements du dispositif, les bénéficiaires, les avantages fiscaux, sont définis dans divers articles du Code général des impôts (principalement le III de l'article 220 Z septies du code général des impôts (CGI) renvoie au 3° du I de l'article 279-0 bis A du CGI qui liste les zones d'éligibilité du dispositif, décline les bénéficiaires, le zonage ; l'article 1384-0-A du CGI).

Évolutions récentes du dispositif

La loi de finance pour 2024 a apporté plusieurs évolutions : géographiquement, la possibilité de réaliser des LLI sur certains secteurs particuliers (communes en territoires de réindustrialisation par exemple, secteurs d'OPAH...), la possibilité de réaliser des LLI en acquisition-améliorations. Les LLI ont aussi été ouverts à des résidences gérées à destination des étudiants, des jeunes actifs ou des seniors.

Le zonage A,B,C a évolué en 2023 puis en 2024 en intégrant respectivement 37 nouvelles communes en Nouvelle-Aquitaine (en 2023) et 45 (en 2024) en zone tendue A ou B1 (auparavant en B2 ou C). Ces communes sont désormais ainsi éligibles aux opérations LLI.

Les investisseurs institutionnels ciblés

C'est un dispositif spécifique aux personnes morales «investisseur institutionnel» relevant de l'article 279-0 bis A du Code général des impôts. La liste de ces investisseurs a été élargie : des filiales de la Banque des territoires et d'Action Logement immobilier, mais aussi les organismes HLM¹, les sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux, les caisses de retraite et de prévoyance ainsi que, plus largement, **les personnes morales dont le capital est détenu en totalité par des personnes soumises à de l'impôt sur les sociétés ou des établissements publics administratifs pouvant bénéficier de ce régime**. Concrètement des sociétés civiles de placements immobiliers (SCPI) ou des investisseurs assimilés, voire certaines SCI, peuvent ainsi produire du logement locatif intermédiaire. Cette production via ce type d'investisseurs était marginale jusqu'en 2023. La Société du Logement intermédiaire existe également, c'est un fonds d'investissement public créé par l'État pour produire du LLI.

Les territoires éligibles

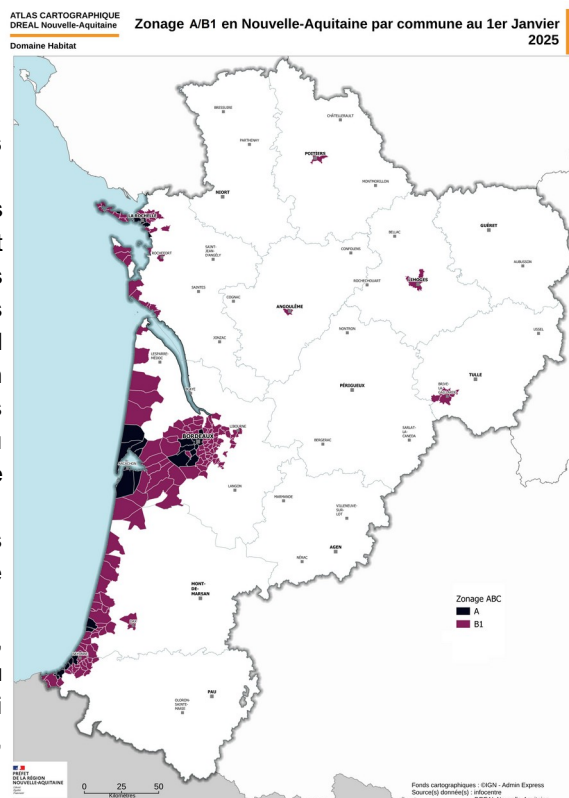
(défini par l'article 279-0 bis A du code général des impôts (alinéa 3))

Le dispositif LLI est autorisé sur les communes en zones tendues A et B1 du zonage A, B, C.

Depuis 2024, le dispositif LLI est ouvert à d'autres territoires : les territoires avec une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou une opération de requalification de copropriétés dégradées, les communes des territoires de réindustrialisation, les communes qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement, les communes d'un territoire avec une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT), les communes couvertes par un contrat de redynamisation de site de défense ou encore les périmètres d'une grande opération d'urbanisme comportant la transformation d'une zone d'activité économique.

Les territoires éligibles hors zones A et B1 bénéficient des mêmes avantages (TVA à 10 % pour le neuf, crédits d'impôts, possibilité de faire de l'acquisition-amélioration sur les logements anciens).

Des agglomérations moyennes comme Châtelleraut, Niort, Angoulême, Bergerac, Pau sont, par exemple, lauréates du programme « territoires d'industrie » 2023-2027 et donc a priori possiblement considérées comme territoires de réindustrialisation, alors éligibles au LLI.



¹ Les organismes HLM pouvaient disposer de 10 % de LLI au sein de leur parc en 2023, un quota qui devrait évoluer à 20 %, ces organismes HLM sont : les Offices Publics de l'Habitat (OPH) et filiales, les Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et filiales, les Sociétés coopératives d'HLM, les Sociétés d'Economies Mixtes de construction de logements (SEM).

Les investisseurs institutionnels ciblent jusqu'en 2023 les territoires les plus tendus, principalement la métropole bordelaise. Un suivi permettra de constater le développement d'opérations LLI dans ces nouveaux territoires détendus éligibles ou les montages opérationnels, y compris via les sociétés civiles immobilière

Contrairement aux logements Pinel qui peuvent être construits par des promoteurs et vendus à des particuliers, les investisseurs institutionnels qui réalisent des LLI restent propriétaires des logements plusieurs années et s'assurent de la pérennité de l'opération.

Les logements ciblés par le dispositif

-Dans le neuf, en VEFA ou non) et les logements issus de la transformation de locaux, notamment les bureaux.

-Dans l'ancien avec les opérations en acquisition-amélioration (au sens du 6° du I de l'article 278 sexies du code général des impôts²) conduisant à une amélioration de la performance énergétique.

Les logements LLI sont destinés à la location, meublée ou non, à titre de résidence principale avec un engagement de 20 ans à louer ces logements.

Cependant, des possibilités de revente pour moitié des logements de l'opération existe à partir de la 11^{ème} année et en totalité à partir de la 16^{ème} année.

-Les résidences gérées à destination des étudiants, des jeunes actifs ou des seniors.

Les obligations et avantages

Les opérations bénéficient des avantages suivants :

-pour les logements neufs ou assimilés : un taux de TVA réduit de 10 % et une créance (ou crédit) d'impôts de longue durée sur les sociétés, équivalente à une exonération de TFPB pendant 20 ans maximum (jusqu'à la vente du logement si elle a lieu avant les 20 ans). Les logements construits avant le 1^{er} janvier 2023 bénéficiaient directement de l'exonération de TFPB.

- Pour les logements en acquisition-amélioration : une TVA à 10 % pour les postes qui ne bénéficient pas déjà d'une TVA de 5,5 % et la même créance d'impôts équivalente à une exonération de TFPB.

Le dispositif LLI investisseurs institutionnels peut s'appuyer sur un prêt accordé à taux préférentiel (le Prêt Locatif Intermédiaire «investisseur institutionnel » de la banque des territoires³).

En contrepartie de ce prêt à taux préférentiel et des avantages fiscaux, le propriétaire institutionnel doit s'engager à respecter des plafonds de loyers et de ressources pour les locataires qui sont identiques à ceux du dispositif Pinel (plafonds présentés en **annexe 1**). Le loyer réel applicable fait l'objet d'une modulation en fonction de la surface du logement et du plafond de la zone (application d'une formule).

Un dispositif qui n'a d'intérêt que dans les secteurs tendus ?

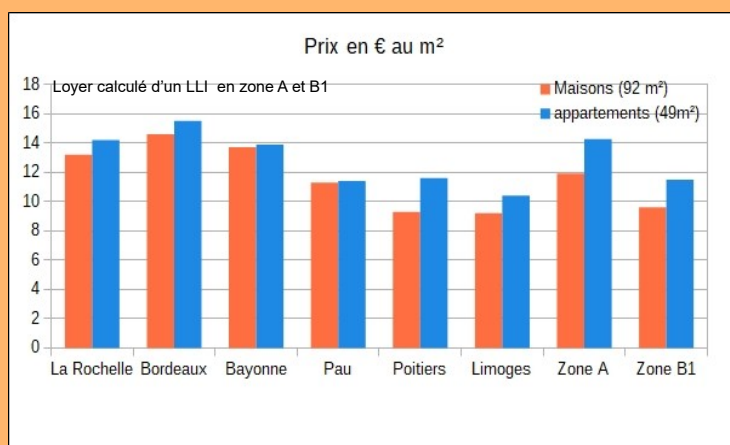
Les logements LLI doivent pour l'heure être implantés sur des terrains situés dans les zones A et B1 du zonage relatif à l'investissement locatif « Pinel ». En effet le dispositif est intéressant lorsque les loyers du marché libre sont trop élevés et demandent un effort financier trop important aux classes moyennes.

Les communes de Poitiers et Limoges étant classées en B1 sont éligibles pour des opérations de LLI mais aussi d'autres communes rentrant dans les extensions de périmètres apportées par la loi de finances 2024.

La question pourrait se poser à l'avenir pour la production de LLI en sur des territoires moyennement tendus comme des agglomérations moyennes. Comme pour les logements PINEL, les LLI pourraient potentiellement servir de levier pour débloquer des opérations plus globales difficile à financer. Certains acteurs locaux estiment que les loyers ont très fortement augmenté ces dernières années et pourraient être intéressés par des dispositifs comme le LLI permettant de les plafonner. Les dispositifs de défiscalisation aident également à capter des investisseurs.

L'intérêt d'un logement LLI sur un territoire se mesure en comparant avec les niveaux de loyers du parc privé (cf graphique ci-contre). Si les loyers LLI sont proches des loyers du marché, le LLI ne permettra pas de proposer des logements plus abordables pour les ménages moyens. L'**annexe 2** présente les niveaux de loyers du parc privé sur les communes de la région à comparer avec les niveaux de loyers des logements LLI.

Comparaison entre les niveaux de loyers libres dans le parc privé observés (carte nationale des loyers) sur certaines communes et loyers plafonds du LLI calculés selon le type de logement



Il sera essentiel d'exercer une vigilance particulière lors du déploiement du dispositif de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) sur des territoires peu ou pas tendus. En effet, il existe un risque que cette approche mène à la production de logements dont les loyers sont trop élevés par rapport à la réalité du marché local, en particulier dans des zones où la demande est faible. De plus, un excès de construction de logements neufs dans des territoires qui ne connaissent pas une forte croissance démographique pourrait également poser problème. Cette situation a déjà été observée avec les dispositifs de défiscalisation précédents. Ainsi, pour que le LLI soit véritablement efficace et bénéfique, il est crucial d'adapter son déploiement aux spécificités de chaque territoire, en s'assurant que l'offre de logements corresponde aux besoins réels des populations locales et au contexte économique. Cela nécessite une analyse approfondie des marchés immobiliers et une coordination avec les collectivités territoriales pour garantir des projets de logement durable et pertinent.

² plus précisément « dans des conditions déterminées par arrêté conjoint du ministre chargé du budget, du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé du logement. » cf article 179-0 bis A 1-5°-b du code général des impôts, le décret dédié est en cours de parution

³ Banque des territoires : <https://www.banquedesterritoires.fr/prel-pli>

Le dispositif de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) inclut également une condition de mixité sociale : pour être éligibles, les logements doivent être intégrés dans un ensemble immobilier⁴ comprenant au minimum 25 % de logements locatifs sociaux⁵ sauf si le projet est localisé dans des communes où la proportion de logements dépasse ce seuil⁶, ou dans les quartiers classés dans le cadre de la politique de la ville.

Théoriquement, il est même possible de réaliser un seul logement dans le cadre du dispositif LLI tant que la condition de mixité sociale n'est pas requise. De plus, il est envisageable de ne réaliser qu'un nombre limité de logements tant que la condition de mixité sociale est respectée. Il est à noter qu'il n'est pas nécessaire de produire un ensemble immobilier au sens traditionnel, c'est-à-dire une opération de grande envergure. Cette flexibilité permet d'adapter les projets aux réalités locales et aux besoins spécifiques des territoires, favorisant ainsi une diversité de l'offre de logement tout en respectant les principes de mixité sociale.

Le comptage SRU et suivi des logements LLI

Depuis 2021, l'agrément préalable n'est plus nécessaire pour engager des logements du dispositif LLI. En revanche, il y a une obligation de déclaration de ces opérations de logements PLI/LLI pour les investisseurs institutionnels, dès la date de signature du contrat de promesse de vente du terrain (ou de l'immeuble) ou à la date de dépôt du permis de construire en cas de maîtrise d'ouvrage directe, ou à la date du contrat préliminaire de réservation ou d'un avant-contrat de signature de vente en cas de vente en l'état futur d'achèvement, avec des délais à respecter. La déclaration doit être mise à jour à chaque événement « majeur », notamment lors de la vente du logement, ce qui devrait permettre de comptabiliser les logements qui sortent du stock de LLI. Une solution dématérialisée a été mise en place pour la déclaration et le suivi des LLI courant 2024.

Les logements du dispositif LLI ne sont pas des logements sociaux car ils ne font pas l'objet d'une convention avec l'État ou le délégataire des aides à la pierre.

Un objectif de logement des classes moyenne» et de soutien à la production de logements neufs

Les LLI ont d'abord vocation à permettre l'accès à un logement abordable pour les classes moyennes n'ayant pas accès au parc social sur un secteur tendu où les loyers sont élevés. Le fait que ce soient des investisseurs institutionnels qui assurent leur production doit permettre d'assurer une certaine massification de cette production de logements, ainsi qu'un certain maintien de l'offre dans le temps (logements revendables pour partie dès la 11^{ème} année, en totalité la 16^{ème} année).

Ce dispositif permet aussi de prendre le relai du dispositif PINEL s'arrêtant fin 2024 mais, contrairement à ce dernier, les LLI ne sont pas ouverts aux particuliers à ce jour.

Les investisseurs institutionnels ne produisent pas forcément que du LLI dans le cadre de ces achats de groupes de logements mais aussi des logements locatifs sociaux type PLUS, PLAI, PLS, favorisant par ailleurs la mixité sociale ce qui est une clause du dispositif dans les secteurs dépourvus en logement social.

Le dispositif LLI permet ainsi de dynamiser la production de logements neufs et de débloquer des opérations auprès des promoteurs en cours de montage voire de travaux.

Le développement du LLI s'inscrit ainsi dans le plan annoncé fin 2023 de rachat par Action Logement et CDC Habitat (Banque de territoire) de 50 000 logements au total (pas uniquement des LLI mais une large part), en VEFA à des promoteurs privés sur plusieurs années. Le plan cible en priorité des acquisitions de programmes pour réaliser des logements intermédiaires et sociaux en vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), les logements étant en cours de montage, voire en cours de chantier.

Cette production a été soutenue par une enveloppe de prêts exceptionnelle de la Banque des Territoires, autorisée par le Ministre de l'Economie et des Finances. Action logement et la CDC Habitat sont fortement mobilisées en Nouvelle-Aquitaine mais la majorité des logements rachetés en 2023 concernait des logements locatifs sociaux plutôt que des LLI. Une petite partie des logements de la CDC Habitat se décline en logements abordables contractualisés (LAC⁷), réservés aux investisseurs.

⁴ Notion d'ensemble immobilier : le bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) définit clairement la notion d'ensemble immobilier, dans le cas présent et pour les LLI. C'est uniquement dans le cadre d'un groupement de permis de construire ou dans une ZAC qu'elle présente un intérêt, par rapport à la notion de mixité sociale, mais en pratique, une opération de 4 logements avec un seul logement social pour respecter cette mixité est possible (ou une opération de 2 ou 3 logements avec un seul logement social a fortiori). Si l'obligation de mixité sociale n'est pas applicable, une opération d'un seul logement est possible en LLI et il n'y a pas d'obligation de produire un ensemble immobilier de plusieurs logements.

⁵ au sens du 1° du I de l'article 278 sexies du CGI

⁶ au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (article 32 de la loi 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 abaissant le taux de 35 % à 25 %)

⁷ Les logements abordables contractualisés (LAC) gérés par la banque des territoires sont des logements locatifs libres au loyer de marché réservés aux investisseurs (pour l'achat d'immeubles entiers par exemple), avec une revente à moyen-terme (entre 5 et 10 ans), en priorité donnée aux locataires occupants. Les LAC ne sont ni des logements locatifs intermédiaires, ni sociaux, ni une forme d'accession sociale à la propriété, il s'agit plutôt d'un dispositif d'accession sécurisée qui permet aussi de proposer des logements attractifs sur un territoire.

La production 2020-2023 en Nouvelle-Aquitaine

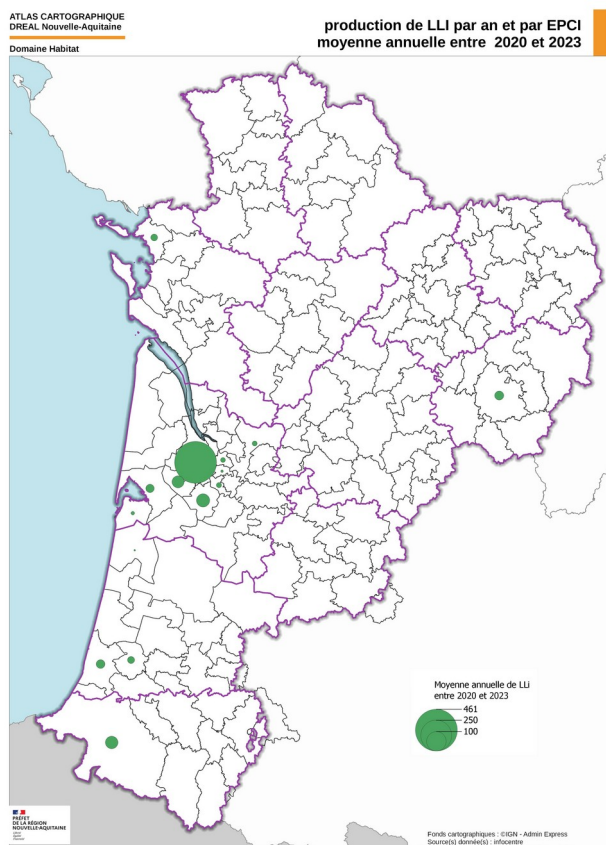
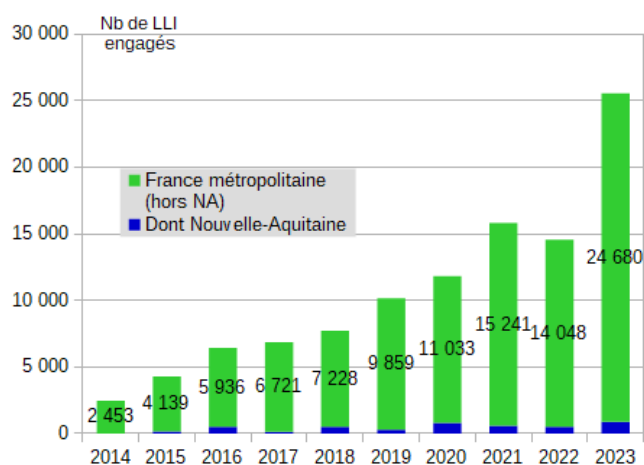
Ces dernières années, le dispositif de Logement Locatif Intermédiaire (LLI) a connu une dynamique significative en France, avec une moyenne de **15 600 LLI engagés** par an entre 2020 et 2022, et près de **29 000 LLI** produits en 2023. Cette tendance à la hausse témoigne d'une volonté d'accroître l'offre de logements intermédiaires dans un contexte de forte demande. Selon les données du ministère en charge du logement, un objectif ambitieux de **20 à 30 000 LLI** est fixé pour l'année 2024 au niveau national.

Cependant, la région **Nouvelle-Aquitaine reste relativement peu concernée par ce dispositif**, en raison de son faible poids par rapport à la production nationale.

La majorité de la production de LLI se concentre principalement en Île-de-France, où la demande est particulièrement forte.

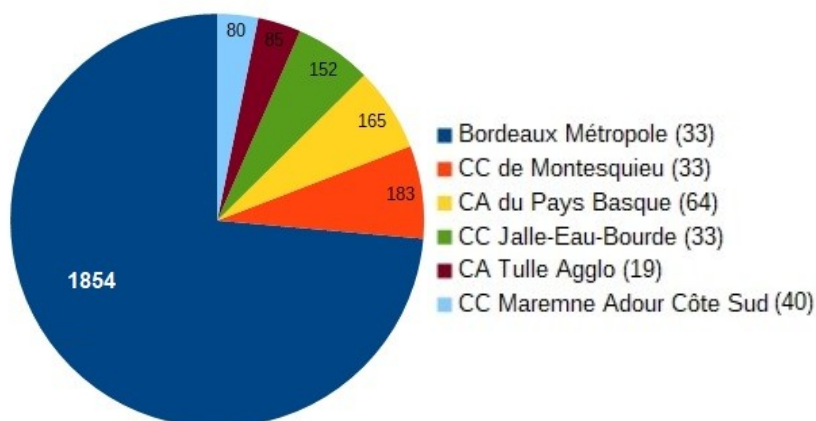
La métropole bordelaise se distingue comme le principal pôle de production de LLI, représentant trois quarts de la production de LLI entre 2020 et 2023. Quelques opérations de LLI ont également été réalisées dans les Landes et les Pyrénées-Atlantiques.

Nombre de logements locatifs intermédiaires investisseurs institutionnels engagés depuis 2014



2 759 logements LLI ont été engagés dans la région de 2020 à 2023 (années comprises) dont 882 en 2023, soit une moyenne annuelle de 690 logements par an avec 420 logements LLI par an en moyenne en Gironde, 55 par an en moyenne dans les Pyrénées Atlantiques et 40 par an dans les Landes.

LLI engagés sur la région de 2020 à 2023 (années comprises) par EPCI

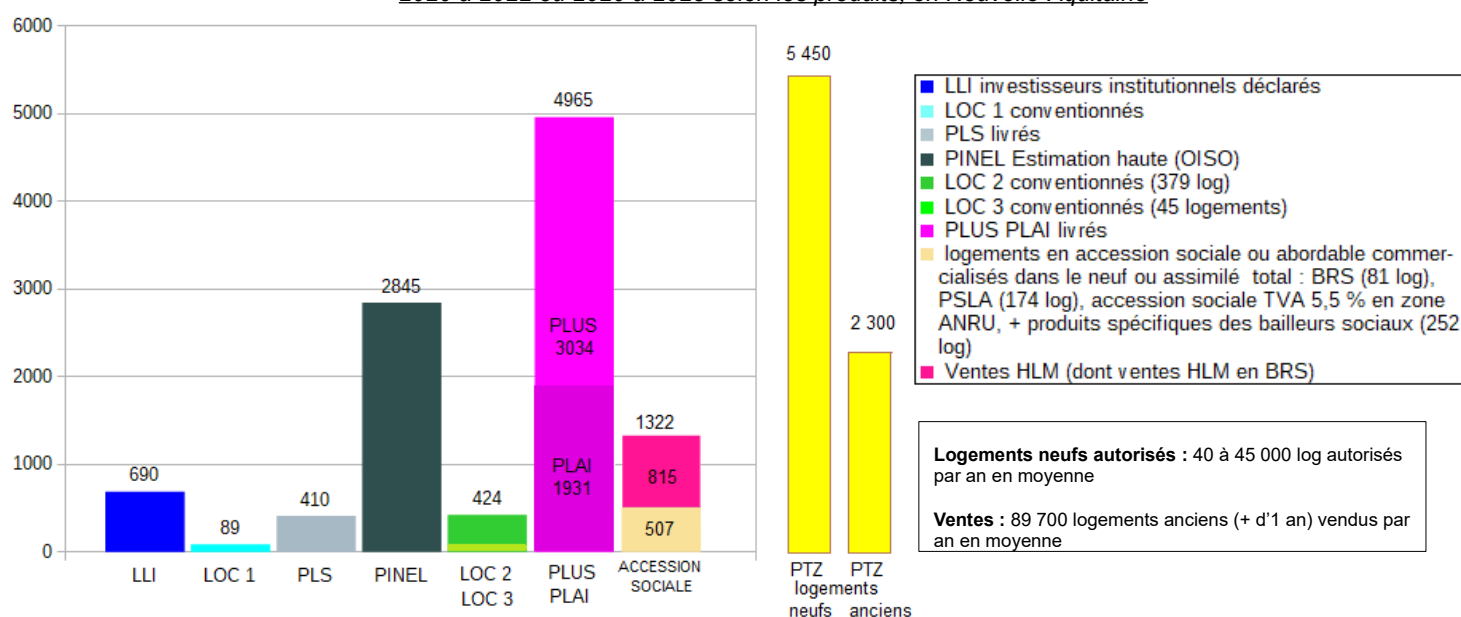


Le volume de LLI produit sur la région, essentiellement en logements neufs, constitue une part très modérée de la production totale de logements neufs au niveau régional qui s'évalue à 40/45 000 logements neufs autorisés par an. La **part des logements intermédiaire, tous produits confondus (LLI, PINEL, PLS, accession sociale à la propriété), en location ou en accession, représente 22 % de la production de logements neufs**

Les LLI (seuls) représentent 1,7 % de la production neuve. Plus globalement, les produits locatifs encadrés destinés aux classes moyennes en location (LLI et logements PINEL) concernent au mieux 8 % de la production neuve (les logements PINEL étant très difficiles à comptabiliser). Cette proportion est bien inférieure aux logements sociaux et très sociaux livrés (7 700 à 10 000 logements locatifs sociaux PLUS PLA1 PLS engagés par an de 2020 à 2023 et 5 500 logements sociaux PLUS PLA1 PLS familiaux livrés par an).

Nombre de logements livrés, commercialisés ou déclarés en moyenne annuelle
2020 à 2022 ou 2020 à 2023 selon les produits, en Nouvelle-Aquitaine

Nb de logements par an



Le chiffrage des logements PINEL n'est pas directement disponible et se base sur des estimations hautes, il convient de considérer ces chiffres avec réserves.

70 % des LLI en stock à Bordeaux Métropole

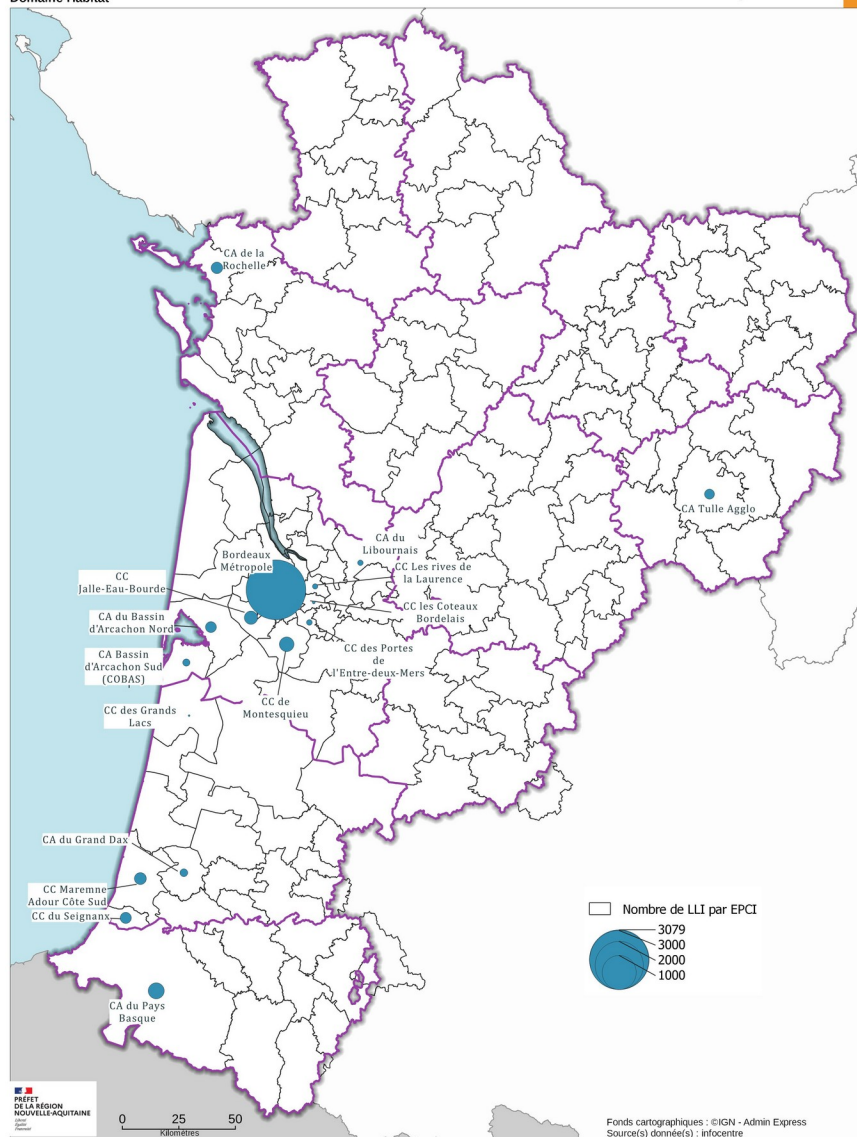
En Nouvelle-Aquitaine, entre 2014 et 2023, on compte 4 392 logements locatifs intermédiaires des investisseurs institutionnels livrés ou, pour les plus récents, mis en chantier. Théoriquement, aucun LLI ne peut être vendu avant la 11ème année. La production comme le stock de LLI ne concernent quasiment que la métropole (3 079 LLI) et quelques EPCI tendus du littoral (CA du Pays Basque, mais aussi Marennes Adour Côte Sud et la COBAN notamment où la production de LLI n'a pas été négligeable). D'autres EPCI sont concernés par une production notable de LLI : le Grand Dax et des EPCI en périphérie de la métropole (notamment la communauté de communes de Montesquieu avec une production très importante de LLI à l'échelle de cet EPCI ces dernières années). La seule exception hors territoires tendus est l'agglomération de Tulle (commune de Saint-Paul) avec une opération d'une vingtaine de LLI réalisée.

La production de LLI représente une part minoritaire mais assez conséquente de la production des promoteurs privés et de la production de logements neufs en général, cette part tend à augmenter.

A titre de comparaison, il y a en moyenne plus de LLI engagés sur la métropole chaque année (420 logements) que de ventes de logements HLM, de PSLA et de BRS réunies (respectivement 260 logements par an dont les ventes de HLM en BRS, 83 logements par an en PSLA, 10 logements par an en BRS). La production de LLI peut aussi être comparée avec le nombre de logements locatifs sociaux engagés (PLUS, PLA, PLS) sur Bordeaux métropole qui s'élèvent de 1 700 à 1 900 logements par an de 2020 à 2022.

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
DREAL Nouvelle-AquitaineLes LLI produits de 2014 à 2023
par EPCI

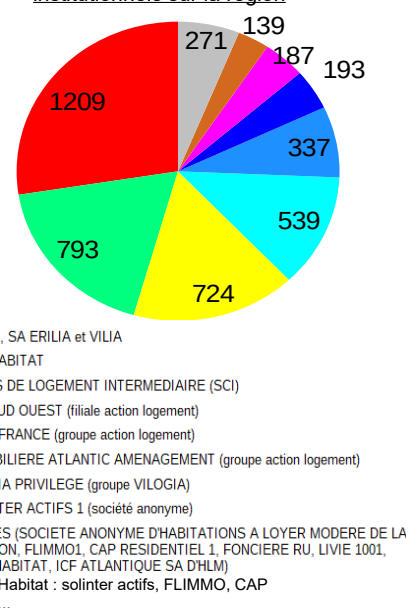
Domaine Habitat



Les porteurs de projet les plus importants sont ERILIA (dont VILIA et SA ERILIA) avec 1200 LLI réalisés depuis 2014. La CDC habitat (filiale de la banque des territoires) a produit 793 LLI, le fonds de logement intermédiaire* a produit 724 LLI. Des filiales d'action logement (IN'LI, DOMOFRANCE, Immobilière Atlantique aménagement) ont réalisé à elles trois plus de 1060 logements depuis 2014.

Le détail de la production par porteurs de projets et par EPCI est présenté en **annexe 3**.

Les principaux investisseurs institutionnels sur la région



* Le Fonds de logement intermédiaire est une société civile immobilière liée à la CDC Habitat comptant plusieurs actionnaires dont des assureurs (ABEILLE VIE Société Anonyme, AMPERE Gestion - lié à CDC Habitat, CAP 310 IMMO FRANCE, CARDIF ASSURANCE VIE) et la CDC Habitat.

Directeur de publication : Vincent JECHOUX

Rédacteur : Antoine Germereau, Département habitat, Service ménagement, habitat, paysage et littoral
<https://www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr/habitat-et-territoires-r637.html>

Courriel : pole-privé.dh.sahpl.dreal-na@developpement-durable.gouv.fr

ISSN : 2648-0964

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement Nouvelle-Aquitaine

15 rue Arthur Ranc
BP 60539 - 86020 Poitiers CEDEX
Tél : 05 49 55 63 63 - Fax : 05 49 55 63 01

www.nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr

Annexe 1 : les produits pour le logement en location à des niveaux de loyers intermédiaires (loyers et plafonds de revenus des ménages)

Pour rappel, le logement en location à des niveaux de loyers intermédiaires, destinés aux classes « moyennes », regroupe tous les logements qui se situent théoriquement entre les logements du parc social et les locations du marché libre concernant leurs loyers et leurs plafonds de revenus des locataires ; Les loyers et plafonds de revenus des locataires de ces logements sont encadrés réglementairement (alinéa du III de l'article 199 novovicie du code des impôts renvoyant à un décret). Les dispositifs sont présentés dans le tableau ci-après.

Dispositifs locatifs	Éligibilité selon la zone (zonage utilisé)	Nature et niveau des aides	Niveau/plafonds des loyers	Plafonds de ressources (locataires)
LLI investisseurs institutionnels	Zones A et B1 mais élargissement en 2024 à de nombreux territoires spécifiques	Avantages fiscaux (TVA réduite, crédits d'impôts sur les sociétés)	Mêmes plafonds de loyers, selon zonage A, B, C	Mêmes plafonds de ressources, selon zonage A, B, C
PLI « classiques »	Zones A et B, zone C avec autorisation	Avantages fiscaux (réduction d'impôts)		
Pinel	Zones A et B1	Avantages fiscaux (réduction d'impôts)		
Denormandie	Les logements doivent être situés dans -les communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué (Arrêté du 26 mars 2019 relatif à la liste des communes ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue au 5° du B du I de l'article 199 novovicies du code général des impôts) -ou dans les communes ayant signé une opération de revitalisation du territoire (ORT).	Avantages fiscaux (réduction d'impôts sur les travaux de rénovation)	Les loyers Loc'avantage se basent sur les loyers réels observés dans chaque commune, fixés par décret, avec une décote selon une formule (loc 1, 2, 3)	
Loc'Avantages	Pas de zonage : un décret fixe des niveaux de loyers à la commune	Avantages fiscaux (réduction d'impôts) définis selon une formule		
PLS	Tous les territoires. Répartition selon programmation nationale puis régionale LLS.		Zonage A, B, C	zonage : Paris et communes limitrophes, île de France hors Paris et le reste de la France

PLAFONDS 2023 DE RESSOURCES DES MENAGES PAR PRODUIT ET PAR ZONE

LLI, PINEL, DeNormandie, PLI et LOC 1 (PLAFONDS DE RESSOURCES DU DISPOSITIF D'AIDE A L'INVESTISSEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE POUR LES BAUX CONCLUS EN 2023)					PLS	Pour comparaison PLUS	
Composition du foyer	Plafonds de ressources (en €)				Catégorie de ménages	Tous les territoires hors Ile de France	Tous les territoires hors Ile de France
	Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C			
Personne seule	41855	34155	30703	30703	1	28441	21878
Couple	62555	45558	41001	41001	2	37982	29217
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	75194	54785	49307	49307	3	45676	35135
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	90071	66139	59525	59525	4	55142	42417
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	106626	77805	70025	70025	5	64867	49898
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	119987	87685	78918	78917	6	73107	56236
Majoration pour personne à charge complémentaire	13369	9782	8801	8801	par personne supplémentaire	8155	6273

PLAFONDS 2023 DE LOYERS PAR PRODUIT ET PAR ZONE

LLI, PINEL, DeNormandie, PLI			
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
13,56 €/m ²	10,93 €/m ²	9,50 €/m ²	9,50 €/m ²

PLS			
Zone A	Zone B1	Zone B2	Zone C
10,93 €/m ²	9,42 €/m ²	9,02 €/m ²	8,37 €/m ²

Pour calculer le loyer mensuel du locataire réel, le plafond de loyer (national ou modulé, le cas échéant) est multiplié par la surface du logement et le coefficient multiplicateur suivant :

$$0,7 + 19/S$$

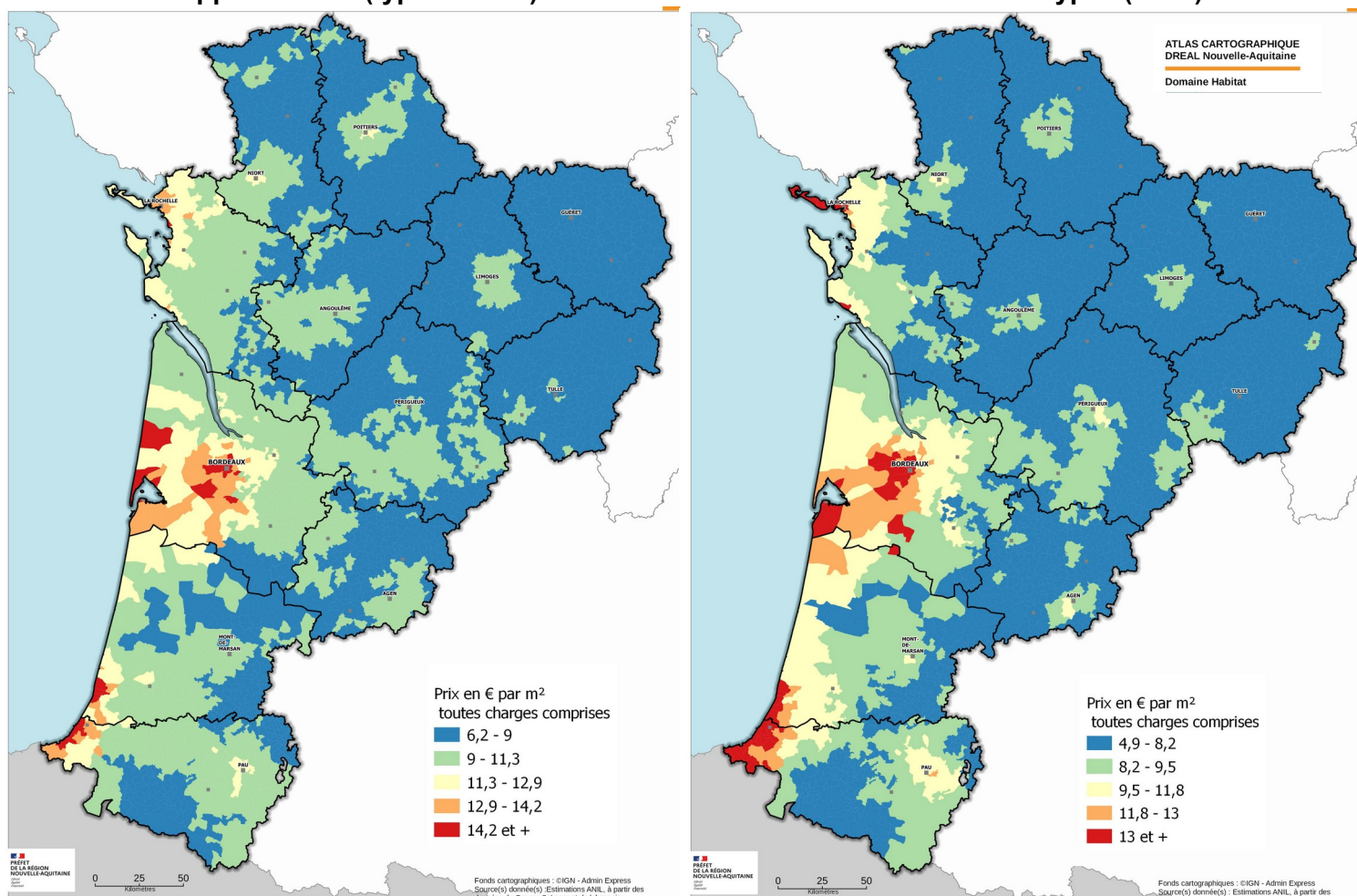
S = surface du logement

Le coefficient ainsi obtenu est arrondi à la deuxième décimale la plus proche et ne peut excéder 1,2

Le loyer réel = loyer plafond de la zone x (0,7 + 19/S)
Concrètement, pour un logement de 49 m² en zone A, le loyer réel d'un LLI ou d'un logement PINEL sera au m² de :
13,56 x (0,7 + 19/49) = 14,75 €/m²

Annexe 2 : Niveaux de loyers du parc privé et comparaison aux niveaux de loyers PLI (prêt locatif intermédiaire)

Les loyers du parc privé en 2023 selon la carte nationale des loyers, par commune
Appartements (types : 49m²) Maisons types (92m²)



Loyers de comparaison :

En €/m ²	Loyers LLI pour un logement de 49m ²	Loyers LLI pour un logement de 92m ²	Loyers plafonds LLI ou PINEL théoriques avant application du coefficient multiplicateur
Zone A	14,26	11,9	13,09
Zone B1	11,5	9,6	10,55
Zones B2 et C	9,97	8,31	9,17

Les différentes cartes comparées au tableau permettent de comparer les plafonds de loyer des LLI et les niveaux de loyers moyens dans le parc locatif libre (pour un logement de 49m² et un logement de 92m²) .

Ainsi, on peut constater que les loyers plafonds des LLI théoriques calculés selon les zones sont supérieurs aux loyers dans le parc privé sur la plupart des territoires ruraux et sur des territoires peu tendus dont certaines agglomérations moyennes hors littoral (couleurs vertes et bleues)

Par exemple, un LLI de 49 m² en zone A permet un loyer de 14,26 €/m², il est théoriquement en dessous du marché libre dans les communes rouges voire orange sur la carte des logements de 49m² (à gauche).

Les LLI sont intéressants car inférieurs aux prix du marché sur les communes où le marché locatif est tendu (communes rouges et oranges). Sur les territoires dans une situation de tension intermédiaire (les communes en jaune), soit les agglomérations moyennes hors littoral et des territoires tendus en rétro-littoral, littoral ou périphérie de la métropole, l'intérêt du LLI est plus contrasté. Il peut y avoir un intérêt autre à produire des LLI sur ces territoires comme de débloquer des opérations plus globales et offrir des logements neufs de bonne qualité mais leur niveau de loyer ne sera pas forcément très compétitif (sauf à revoir le loyer à la baisse pour ne pas le plafonner au maximum permis, un loyer plafond n'étant pas une obligation à atteindre). La production de LLI (ou de PINEL) sur ces secteurs est à étudier au cas par cas, en fonction des besoins et il faut la maîtriser pour ne pas risquer de sur-produire ce type de logements au regard de la demande comme ce fût le cas par le passé avec certains dispositifs de défiscalisation (logements De Robien).

Annexe 3 : LLI produits par EPCI de 2014 à 2023 et investisseurs institutionnels concernés

EPCI	Nb de LLI engagés de 2014 à 2023	Investisseur institutionnel (raison sociale)	Nb de LLI engagés 2014 2023 par investisseur
Bordeaux métropole	3079	1001 VIES HABITAT	16
		CAP RESIDENTIEL 1	38
		CDC HABITAT	658
		DOMOFRANCE	260
		ERILIA	207
		FLIMMO1	76
		FONCIERE RU 01/2014	22
		FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE	603
		FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE (FLI)	12
		IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	127
		IN'LI SUD OUEST	409
		LIVIE	10
		S.A. ERILIA	208
		SOLINTER ACTIFS 1	49
		VILIA	236
		VILOGIA PRIVILEGE	148
CA Pays Basque	220	ERILIA	158
		FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE	55
		IN'LI SUD OUEST	7
CC de Montesquieu	183	DOMOFRANCE	70
		ERILIA	78
		IN'LI SUD OUEST	19
		VILIA	16
CC Jalle Eau Bourde	152	DOMOFRANCE	4
		ERILIA	67
		S.A. ERILIA	81
CC Maremne Adour Cote Sud	123	CDC HABITAT	45
		ERILIA	36
		IN'LI SUD OUEST	32
		LIVIE	10
CA de La Rochelle	114	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	10
		S.A. ERILIA	38
		SOLINTER ACTIFS 1	66
CC du Seignanx	107	CDC HABITAT	61
		FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE	22
		SOLINTER ACTIFS 1	24
COBAN	102	CDC HABITAT	29
		IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	34
		VILOGIA PRIVILEGE	39
CA Tulles Agglo	85	SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE DE LA REUNION	85
CC les portes de l'entre-deux-mers	69	ERILIA	41
		S.A. ERILIA	28
CA du Grand Dax	52	IN'LI SUD OUEST	52
COBAS	45	FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE	32
		ICF ATLANTIQUE SA D'HLM	4
		IN'LI SUD OUEST	9
CA du Libournais	26	IMMOBILIERE ATLANTIC AMENAGEMENT	22
		IN'LI SUD OUEST	4
CC Les Rives de la Laurence	25	ERILIA	14
		S.A. ERILIA	11
CC Les Coteaux Bordelais	7	IN'LI SUD OUEST	7
CC des Grands Lacs	3	DOMOFRANCE	3