

## PRODUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLES

### LE LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE EN ÎLE-DE-FRANCE

DYNAMIQUES DE PRODUCTION ET D'OCCUPATION



Crédit Photo : Héliène Joinet, Institut Paris Region

## L'INSTITUT PARIS REGION

Campus Pleyad – Pleyad 4  
66-68 rue Pleyel 93200 Saint-Denis  
[www.institutparisregion.fr](http://www.institutparisregion.fr)

Directeur général : Nicolas Bauquet

Département Habitat et Société (DHS) : Léo Fauconnet (directeur de département)

Étude réalisée par Hélène Joinet (DHS) et Philippe Pauquet (DHS)

Cartographie : Dimitri Canton

Maquettage : Dimitri Canton

Crédit photo de couverture : Hélène Joinet - L'Institut Paris Region

Date de publication : mai 2026

## DIRECTION RÉGIONALE ET INTERDÉPARTEMENTALE DE L'HÉBERGEMENT ET DU LOGEMENT

5 Rue Leblanc 75015 PARIS  
[www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr](http://www.drihl.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr)

Directeur : Laurent Bresson

Directeurs adjoints : Guillaume Mangin et Jacques-Bertrand de Reboul

Service des observatoires, des études et des évaluations (SOEE) : Antoine Pelletier (actuel chef de service) et Romain Parent (chef de service en place durant la réalisation de l'étude)

Étude réalisée par Dimitri Canton (SOEE)

Remerciements : Nous tenons à remercier l'ensemble des personnes nous ayant accordé un entretien dans le cadre de notre enquête et qui nous ont livré un aperçu précieux de la manière dont se développe le logement locatif intermédiaire en Île-de-France. Nous remercions également l'ensemble des opérateurs LLI ayant fourni des données dans le cadre de l'enquête : IN'LI, CDC Habitat, Polylogis-Logirep, Paris Habitat, Hauts-de-Seine Habitat, Seqens, Immobilière 3F et Immobilière 3F Seine-et-Marne et la Régie Immobilière de la Ville de Paris. Nous remercions aussi les membres du comité de pilotage : l'AORIF, la direction régionale d'Île-de-France de la Banque des Territoires, la direction régionale d'Action Logement et le conseil régional d'Île-de-France. Merci aux membres du service connaissance de la DRIEAT et aux membres du service des observatoires des études et des évaluations de la DRIHL pour leur appui statistique et technique. Merci enfin à l'ensemble des relecteurs de ce rapport.

## Résumé

Instauré en 2014, le logement locatif intermédiaire (LLI) est une offre locative destinée aux classes moyennes qui vise à combler l'écart, particulièrement important dans les zones tendues, entre les niveaux de loyer des logements locatifs sociaux (LLS) et ceux du marché locatif privé. En contrepartie d'un régime fiscal avantageux (TVA à 10 % et créance d'impôt sur les sociétés équivalent au montant de la TFPB), ce dispositif impose aux bailleurs des loyers plafonnés et des niveaux maximaux de ressources, identiques à ceux établis à l'origine pour le dispositif Pinel, pour les ménages accédant aux logements intermédiaires. Les opérations, situées obligatoirement dans les zones A bis, A et B1 du zonage ABC, peuvent être produites par construction ou acquisition de logements neufs, par acquisition - amélioration de logements existants et par transformation de locaux d'activité en logements. L'engagement de location est de 20 ans pour le bailleur, qui peut néanmoins mettre un terme à ses avantages s'il décide de vendre les LLI produits : il a en effet la possibilité de revendre la moitié des logements d'une opération dès la 11<sup>ème</sup> année de mise en service et la totalité des logements à partir de la 16<sup>ème</sup> année.

En Île-de-France où la tension sur le parc de logements est particulièrement élevée, la production annuelle de LLI, principalement portée par les filiales d'Action Logement et de la Caisse des Dépôts et Consignations, est en croissance continue depuis 2014. Avec plus de 81 000 logements agréés et déclarés par les opérateurs, les LLI représentent près de 9,5 % de l'ensemble des logements autorisés sur la période 2014 - 2025.

Avec 89 % des opérations de LLI mises en service produites à travers des ventes en état futur d'achèvement (VEFA), opérateurs LLI et promoteurs immobiliers apparaissent étroitement liés. En 2023 et 2024, le LLI a ainsi joué un rôle contracyclique dans le cadre du plan de relance lancé pour soutenir la filière de la promotion immobilière. En outre, l'implantation des LLI est principalement liée aux opportunités foncières et aux dynamiques des marchés immobiliers locaux. Les territoires dont les prix d'achat des opérations sont trop élevés sont souvent écartés car la viabilité économique des opérations intermédiaires y est contrainte par l'application des loyers plafonnés. Tout en tenant compte de ce paramètre, les opérateurs LLI privilégient les zones attractives et bien desservies, avec 58 % des opérations LLI situées à

proximité des transports collectifs - les LLI sont ainsi situés dans les zones de loyers les plus accessibles de l'agglomération parisienne. Par conséquent, parmi les 21 000 LLI mis en service comptabilisés via l'enquête de la Drihl et l'IPR, 60 % sont en petite couronne dont 27 % en Seine-Saint-Denis. L'implantation des LLI dépend enfin de celle des logements locatifs sociaux (LLS) puisque près d'une opération LLI sur deux comporte aussi des logements sociaux. Cette mixité de produit confirme l'effet de levier des LLI pour la production de LLS, notamment dans les zones tendues.

Les LLI en T2 et T3 représentent trois quarts de l'ensemble des logements enquêtés et les ménages occupants des LLI sont principalement jeunes et de petite taille : 57 % des locataires sont âgés de moins de 35 ans et 74 % sont des ménages d'une ou 2 personnes.

Les loyers des LLI respectent un positionnement intermédiaire entre ceux du parc locatif social PLS et du parc locatif privé. En petite couronne (hors Paris), le loyer moyen pour un T3 en LLI s'établit à 15,1 €/m<sup>2</sup> par mois, soit 19 % de plus que pour un logement social PLS et 13 % de moins qu'un logement locatif privé de la même typologie.

Les données partielles obtenues sur les revenus des ménages LLI à l'entrée dans les lieux (échantillon restreint de 4 000 ménages provenant uniquement de deux opérateurs) montrent que les locataires LLI disposent de revenus « moyens supérieurs ». En moyenne, les ménages constitués de personnes seules affichent un revenu moyen net de 2 827 € par mois dans les LLI, un niveau 27 % supérieur à celui des mêmes ménages ayant récemment emménagé dans le parc locatif privé et 17 % supérieur à celui des locataires récents du parc locatif social en PLS.

Compte-tenu des niveaux de ressources des ménages LLI et des loyers plafonnés, le taux d'effort (part du revenu consacré à la dépense logement) hors charges des locataires LLI est maîtrisé avec 75 % des ménages LLI (3<sup>ème</sup> quartile) qui affichent un taux d'effort inférieur à 25 % de leurs revenus. Comme, par ailleurs, 75 % des locataires du parc privé affichent un taux d'effort inférieur à 38 %, on peut en conclure à ce stade que les LLI permettent aux ménages intermédiaires, non éligibles au logement social, de bénéficier d'un logement avec un niveau de loyer maîtrisé, bien inférieur à celui du parc privé.

## Table des matières

<b>Résumé</b>	<b>3</b>
<b>Table des matières</b>	<b>4</b>
<b>Sigle et Acronymes</b>	<b>8</b>
<b>Introduction</b>	<b>9</b>
<i>Cadre de l'enquête LLI 2025 menée par l'IPR et la DRIHL</i>	10
<i>Qu'est-ce que le LLI ?</i>	11
<b>Une production de LLI croissante en Île-de-France</b>	<b>12</b>
<i>Plus de 81 000 logements locatifs intermédiaires agréés ou déclarés entre 2014 et 2025</i>	12
<i>Plus du quart des logements LLI livrés sont situés en Seine-Saint-Denis</i>	14
<i>Les objectifs de production de LLI dans les PLH, les PLU et autres programmes d'intervention</i>	16
<i>Des dynamiques de productions différentes selon les groupements d'opérateurs LLI</i>	17
<b>Stratégies d'implantation des opérateurs de LLI en Île-de-France, principaux enseignements des entretiens qualitatifs</b>	<b>18</b>
<i>Privilégier des territoires attractifs et une implantation proche des transports collectifs</i>	18
<i>Trouver des localisations adaptées au LLI tant sur le prix d'acquisition que sur les niveaux de loyers applicables</i>	18
<i>Favoriser la diversification</i>	19
<i>Venir directement en soutien au développement du parc social</i>	19
<i>Une implantation des LLI liée aux opportunités proposées par les promoteurs immobiliers</i>	19
<b>Un rôle récent de soutien au marché</b>	<b>20</b>
<i>Le LLI représente 9,5 % des logements autorisés sur la période 2014-2025</i>	20
<i>Un rôle contracyclique en 2023 - 2024</i>	22
<i>89 % des opérations de LLI livrées ont été acquises dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement</i>	23
<b>Une offre de logements locatifs intermédiaires complémentaire à celle des logements locatifs sociaux</b>	<b>24</b>
<i>À l'échelle régionale 38,4 % des logements produits sur 2014 - 2025 sont des LLS et 9,5 % des LLI</i>	24
<i>Près de la moitié des opérations de LLI comportent aussi des logements sociaux</i>	26
<b>Une implantation des LLI dépendantes des marchés immobilier et locatif</b>	<b>28</b>
<i>Les territoires avec un prix du foncier élevé sont moins propices à la réalisation des opérations de LLI</i>	28
<i>78 % des LLI sont situés dans les zones de loyers les plus accessibles de l'agglomération parisienne</i>	30
<b>L'implantation des LLI dans les territoires de projet</b>	<b>32</b>
<i>15 % des opérations de LLI produites en ZAC</i>	32
<i>Près d'une opération de LLI sur trois réalisée dans ou à proximité d'un QPV</i>	32
<i>58 % des opérations de LLI sont situées proche d'une gare de transports collectifs ferrés</i>	33
<b>Nombre de pièces et surface des logements du parc de LLI</b>	<b>34</b>

<i>Nombre de pièces des logements</i> _____	34
Près de trois quarts de T2 et de T3 dans le parc de LLI, dont 42 % de T3 _____	34
Un peu plus de T4 ou plus parmi les LLI produits en acquisition-amélioration (AA) _____	35
<i>Comparer le parc LLI avec les parcs locatifs privé et social, éléments méthodologiques</i> _____	35
Forte proportion de studios et de grands logements à Paris et des très grands logements dans les Hauts-de-Seine _____	36
<i>Grands logements et loyers intermédiaires : une équation souvent complexe</i> _____	37
<i>Surface des logements</i> _____	38
Des surfaces moyennes relativement proches de celles des autres parcs locatifs _____	38
Un peu plus d'espace dans les grands logements (T3 et T4 ou plus) du parc LLI des bailleurs sociaux _____	39
<b>La commercialisation des LLI, entre commission d'attribution et plateforme digitale, un éventail de pratiques en cours d'ajustements</b> _____	<b>40</b>
<i>Des modalités d'attribution parfois encore calées sur les process du logement social</i> _____	40
<i>Des modes de commercialisation qui évoluent pour s'adapter à la clientèle LLI</i> _____	40
<i>Des dispositifs de scoring pour atteindre le public ciblé</i> _____	41
<i>Loger les salariés des entreprises via Action Logement Services</i> _____	41
<i>Prégnance des accords avec les grandes entreprises et les grands comptes : APHP, RATP, ministères...</i> _____	41
<i>Loger les travailleurs clés grâce au LLI, entre théorie et pratique</i> _____	42
<i>S'adapter aux exigences du locataire LLI</i> _____	42
<i>De nouveaux outils et prestataires pour fluidifier la commercialisation et les visites</i> _____	43
<i>Des collectivités en retrait ou parties prenantes de la commercialisation des LLI ?</i> _____	43
<b>Le profil des locataires du parc de LLI</b> _____	<b>44</b>
<i>Des ménages jeunes : 52 % sont âgés de 25 à 35 ans</i> _____	44
<i>Plus de jeunes ménages dans le parc des filiales LLI</i> _____	45
<i>Un profil par âge assez homogène sur le territoire régional</i> _____	46
<i>La taille et le type des ménages</i> _____	46
Des ménages de petite taille : près des trois quarts comptent une ou deux personnes _____	47
Plus de familles monoparentales dans le parc LLI des bailleurs sociaux, plus de couples avec enfants chez les filiales LLI _____	49
<i>Une bonne adéquation entre la taille du ménage et celle du logement</i> _____	49
Une structure de ménages peu différenciée selon les territoires _____	50
<b>Le niveau des loyers du parc LLI</b> _____	<b>51</b>
<i>Des loyers mensuels moyens qui s'échelonnent de 537 € pour un T1 à 1 124 € pour un T4 ou plus</i> _____	51
<i>En euro par m<sup>2</sup>, les loyers moyens varient de 13,5 €/m<sup>2</sup> pour un T4 ou plus à 17,7 €/m<sup>2</sup> pour un T1</i> _____	52
<i>Un écart de 24 à 30 % entre les zones A bis et A selon le nombre de pièce(s)</i> _____	52
<i>Une hiérarchie départementale des loyers identique à celle du marché locatif libre</i> _____	53
<i>Des niveaux de loyers qui se situent entre le parc social et le parc locatif privé</i> _____	55
<b>Le revenu des ménages locataires du parc LLI (panel restreint)</b> _____	<b>57</b>
<i>Une approche par le revenu à l'entrée dans les lieux (versus le revenu fiscal de référence)</i> _____	57
<i>Le revenu fiscal de référence (RFR) de l'année N-2</i> _____	57

<i>Le revenu moyen des occupants du LLI s'échelonne de 2 830 € à 5 015 € selon la taille du ménage</i>	58
<i>Une approche comparative avec le revenu dans les autres secteurs locatifs (emménagés récents)</i>	60
<i>Les ménages d'une personne sont plus aisés en LLI que ceux du parc locatif privé (emménagés récents)</i>	60
<i>Les revenus des couples avec enfants sont 11 % inférieurs pour les locataires du LLI que pour ceux du parc privé</i>	62
<i>Des revenus inférieurs à ceux des locataires du parc privé pour les couples sans enfant</i>	63
<i>Des revenus plus homogènes pour les ménages locataires du LLI</i>	63
<i>Les locataires LLI ont un revenu moyen 20 % supérieur en zone A bis qu'en zone A</i>	64
<i>Une hiérarchie des revenus plus marquée en petite couronne et plus resserrée en grande couronne</i>	65
<b>Le taux d'effort des ménages locataires du LLI</b>	<b>67</b>
<i>Les occupants du parc LLI consacrent 21 % de leur revenu pour se loger</i>	67
<i>Selon le type de ménage, le taux d'effort moyen varie de 19,6 % à 22,7 %</i>	68
<i>Des taux d'effort légèrement plus élevés dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis</i>	69
<i>Les charges et le calcul du taux d'effort charges comprises dans le parc LLI</i>	71
<i>En incluant les charges, le taux d'effort augmente en moyenne de 3,6 points</i>	71
<i>Une hausse du taux d'effort assez homogène selon le type de ménage</i>	71
<i>Pour les ménages chauffés collectivement, les charges mensuelles s'élèvent à 144 €</i>	72
<i>Des niveaux de charges plus élevés en petite couronne</i>	72
<i>Charges comprises, les écarts se creusent légèrement entre départements mais la hiérarchie des taux d'effort reste identique</i>	73
<b>La rotation dans le parc de LLI</b>	<b>74</b>
<i>En 2024, le taux de rotation s'élève à 14 %</i>	74
<i>Un taux de rotation plus élevé en grande couronne, notamment en Seine-et-Marne et dans les Yvelines</i>	75
<i>Un niveau de rotation plus élevé au sein du parc des filiales LLI</i>	75
<b>La vacance dans le parc de LLI</b>	<b>76</b>
<i>Un taux de vacance qui s'élève à 5,5 % du parc...</i>	76
<i>... et qui touche un peu plus les très grands logements</i>	76
<i>La moitié des logements vacants le sont depuis moins de trois mois et demi</i>	77
<i>Une vacance principalement conjoncturelle</i>	77
<i>Peu d'écarts dans les taux de vacance selon la géographie, sauf en grande couronne</i>	78
<i>Une vacance relativement concentrée...</i>	79
<i>... et plus élevée pour les LLI commercialisés par les bailleurs sociaux</i>	79
<b>La revente à terme, une perspective inégalement intégrée</b>	<b>80</b>
<i>Des échéances à venir, des modalités à définir</i>	80
<i>Des reventes systématiques ou une conservation durable ?</i>	81
<i>De multiples incertitudes, d'ordre économique, politique, technique</i>	81
<i>Une autre issue ? Les ventes inter-bailleurs</i>	82
<b>Conclusion</b>	<b>83</b>

<b>Annexes</b>	<b>87</b>
<i>Zonage ABC</i>	87
<i>Fiche d'identité du LLI</i>	88
<i>Comparaison du LLI avec les autres produits de logements aidés à vocation intermédiaire</i>	90
<i>Les financeurs institutionnels</i>	91
<i>Les opérateurs LLI</i>	91
<i>Tableau annexe : nombre de LLI déclarés annuellement par les 25 principaux opérateurs LLI en Île-de-France selon les groupements d'opérateurs</i>	93
<i>Carte annexe : analyse bivariée du volume de LLI déclarés selon la part des LLI dans les autorisations de logements</i>	94
<i>Carte annexe : opérations de LLI mises en service selon la part des emplois franciliens accessibles (Modus)</i>	95
<b>Données d'occupation des LLI relatives aux intercommunalités</b>	<b>96</b>
<i>Focus territorial de la typologie des LLI</i>	97
<i>Focus territorial de l'âge des locataires LLI</i>	99
<i>Les parcs LLI des CA Saint-Quentin en Yvelines et Paris Saclay accueillent une part importante de jeunes locataires</i>	100
<i>L'EPT T4 Paris Ouest La Défense et la CA de Cergy Pontoise : des territoires avec des proportions élevées de ménages plus âgés dans le parc LLI</i>	100
<i>Focus territorial du type de ménage LLI</i>	100
<i>Des proportions élevées de personnes seules dans les villes nouvelles ou à proximité...</i>	102
<i>...et de couples sans enfant dans la partie sud de la Métropole du Grand Paris</i>	102

## Sigle et Acronymes

AA	Acquisition-Amélioration
CCH	Code de la Construction et de l’Habitation
Filiale LLI	Société qui peut produire des LLI sans limitation de nombre (à la différence des bailleurs sociaux qui sont limités à une production de LLI qui ne doit pas excéder 10 % de leur parc de logements sociaux)
GPE	Grand Paris Express
LLI	Logement Locatif Intermédiaire
LLS	Logement Locatif Social
MGP	Métropole du Grand Paris
MOD	Maîtrise d’Ouvrage Directe
OLAP	Observatoire des Loyers de l’Agglomération Parisienne
Opérateur LLI	Société (personne morale) qui produit des opérations de LLI soit en maîtrise d’ouvrage soit par l’acquisition de logements en VEFA ou dans l’ancien.
pb	Point de Base
PLAI	Prêt Locatif Aidé d’Intégration
PLH	Programme Local de l’Habitat
PLI	Prêt Locatif Intermédiaire
PLS	Prêt Locatif Social
PLUi	Plan Local d’Urbanisme intercommunal
PLUS	Prêt Locatif à Usage Social
QPV	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville
RER	Réseau Express Régional
SH	Surface Habitable
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbains
TFPB	Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie
VEFA	Vente en État Futur d’Achèvement
ZAC	Zone d’Aménagement Concerté

## Introduction

Les difficultés d'accès au logement sont particulièrement prégnantes en Île-de-France. Elles s'inscrivent dans un contexte marqué par une pression croissante de la demande sur l'offre locative disponible tant dans le secteur social que sur le marché privé. Cette tension est matérialisée par une raréfaction des logements locatifs sociaux disponibles et une augmentation des loyers dans le parc locatif privé. Ces tendances, exacerbées par le ralentissement de la production de logements, les déséquilibres territoriaux et les contraintes économiques, appellent une action publique adaptée pour garantir un accès au logement aux ménages modestes mais également aux classes moyennes.

À l'échelle nationale, avec l'ordonnance de 2014, les pouvoirs publics ont instauré une offre de logements locatifs intermédiaires (LLI). Destiné aux classes moyennes, le LLI vise à combler l'écart, particulièrement important dans les zones tendues, entre les niveaux de loyer des logements locatif sociaux (LLS) et ceux du marché locatif libre. Ce dispositif ouvert aux personnes morales (un des objectifs étant de faire revenir les investisseurs institutionnels dans le secteur du logement) propose des loyers plafonnés par l'État qui permettront aux opérateurs de développer du logement abordable avec un modèle économique performant.

L'intérêt pour le segment intermédiaire s'est encore renforcé ces dernières années, sous l'effet de plusieurs évolutions majeures. Les pactes signés par les ministres du logement avec les acteurs du LLI, à savoir le « pacte pour le logement intermédiaire » en mars 2024<sup>1</sup>, puis le « pacte pour le logement abordable » en mars 2025<sup>2</sup>, ont confirmé la volonté de l'État de s'appuyer sur ce dispositif pour répondre aux besoins des classes moyennes, tout en soutenant par un plan de rachat en LLI les opérations d'un secteur immobilier en difficulté.

En Île-de-France, les enjeux de tension sur le parc de logements revêtent une acuité particulière puisque la

région est confrontée à une demande locative soutenue et à une pression foncière importante. Dans ce contexte, le logement locatif intermédiaire est devenu un outil complémentaire de la politique du logement, avec plus de 81 000 logements agréés et déclarés par les opérateurs entre 2014 et 2025. En 2023 et 2024, le LLI a notamment joué un rôle contracyclique dans le cadre du plan de relance lancé pour soutenir les promoteurs immobiliers. Alors que la production de logements sociaux avait atteint son niveau d'étiage et que les autorisations de logements chutaient, les déclarations de LLI ont augmenté fortement, démontrant la capacité de ce produit à soutenir ponctuellement la filière immobilière.

Cependant, le développement du LLI soulève plusieurs questionnements. Son positionnement dit « intermédiaire » interroge son articulation avec les autres segments du parc locatif (privé et social). Or, l'analyse des seules données de production (agrément et déclarations des LLI, en amont des mises en service effectives) ne permet pas d'évaluer un des objectifs du SRHH 2024 - 2030, à savoir l'accompagnement du « développement d'une offre de logements intermédiaires entre parc locatif social et parc privé pour favoriser la mixité et la mobilité résidentielle ». Ces manques de données justifiaient pour la Drihl, l'Aorif, la Caisse des Dépôts, Action Logement, le Conseil Régional et les membres de l'observatoire régional de l'habitat et de l'hébergement (ORHH) le besoin d'engager avec l'appui de l'Institut Paris Region un travail de mise à jour de l'étude réalisée en 2019<sup>3</sup>. Dans le prolongement des travaux qui ont jalonné le déploiement de ce produit<sup>4</sup>, cette étude vise à approfondir la connaissance du LLI, produit encore relativement récent.

L'objectif est double :

- Analyser les dynamiques de production du LLI en Île-de-France, en identifiant les territoires d'implantation et les évolutions qui ont façonné

<sup>1</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/presse/gouvernement-signe-pacte-operateurs-du-secteur-renforcer-loffre-logements-intermediaires>

<sup>2</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/presse/logement-locatif-intermediaire-cap-maintenu-resultats-encourageants>

<sup>3</sup> Une étude intitulée « Territoires stratégiques pour le développement du segment intermédiaire » réalisée en 2019 proposait une première analyse des caractéristiques du parc francilien de LLI et de son occupation, tout en posant les bases d'une géographie prioritaire pour le développement du logement locatif intermédiaire (LLI).

<sup>4</sup> L'Institut Paris Region, « Le logement locatif intermédiaire s'installe dans le paysage francilien », Note rapide, n° 803, mars 2019 ; « Le

logement locatif intermédiaire : quel atterrissage en Île-de-France ? », Note rapide, n° 879, novembre 2020 ; « Logement locatif intermédiaire : comment mieux répondre aux besoins des ménages et des territoires franciliens ? », Note rapide, n° 961, octobre 2022 ;

Métropole du Grand Paris et l'Institut Paris Region, « Le logement locatif intermédiaire dans la Métropole du Grand Paris – Constats, perspectives, préconisations », décembre 2020.

L'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR), « Les logements intermédiaires de CDC Habitat en Île-de-France », note n° 151, mai 2019.

son développement, en particulier les logiques de mixité avec le logement social ;

- Étudier l'occupation, la typologie et les niveaux de loyers des logements, afin d'appréhender le rôle de ce parc dans le parcours résidentiel des franciliens et son insertion dans les marchés locatifs locaux.

L'originalité et le matériau de cette étude résultent de l'enquête menée auprès de 15 opérateurs de LLI représentant 75 % de la production francilienne (cf. encadré ci-dessous) sans la disponibilité et la mobilisation desquels ce travail n'aurait pu aboutir.

### Cadre de l'enquête LLI 2025 menée par l'IPR et la DRIHL

L'enquête de l'IPR et de la Drihl a été menée en 2025 auprès d'un échantillon de 15 opérateurs LLI : dans cet échantillon figurent 8 des principaux opérateurs franciliens (parmi ceux qui ont agréé/déclaré le plus de LLI sur 2014-2025) ainsi que 3 de leurs filiales et 4 opérateurs présentant une dimension plus locale. Ces opérateurs sont : IN'LI, IN'LI Property Management, CDC Habitat et ses filiales (Cap Résidentiel, Solinter, le fonds Lamartine, les Fonds du logement intermédiaire I et II), Polylogis-Logirep, Paris Habitat, Hauts-de-Seine Habitat, Seqens, Immobilière 3F et Immobilière 3F Seine-et-Marne et la Régie Immobilière de la Ville de Paris. Ils ont agréé ou déclaré 60 023 logements locatifs intermédiaires, soit près de 75 % de l'ensemble des LLI agréés/déclarés sur la période 2014 - 2025 par tous les opérateurs LLI franciliens.

L'enquête a comporté une phase quantitative de collecte de données sur les caractéristiques des programmes et des logements, qui a été complétée par une série d'entretiens qualitatifs auprès des opérateurs pour appréhender leur stratégie en matière de LLI.

L'enquête quantitative comporte deux volets. Le premier concerne la production et les mises en service des opérations de LLI (localisation, dates d'agrément/de déclaration et de mise en service, filière de production et niveau de mixité LLI-LLS). Le second volet porte sur les logements (nombre de pièces, surface, niveau de loyer) et le profil de leurs occupants (date d'arrivée, âge, type de ménage, revenu).

Les entretiens ont permis, pour leur part, d'éclairer les pratiques des opérateurs LLI. Les sujets abordés ont notamment traité des critères d'implantation des LLI, des pratiques de commercialisation ainsi que des stratégies patrimoniales, en particulier sur le sujet de la vente des LLI.

L'enquête menée par l'IPR et la Drihl en 2025 a finalement permis de recueillir des données sur près de 21 000 logements locatifs intermédiaires mis en service entre 2016 et 2024, ce qui constitue une ressource inédite offrant un état des lieux détaillé des opérations, des logements et des occupants du parc LLI francilien.

## Qu'est-ce que le LLI ? <sup>5</sup>

Depuis son instauration en 2014, le LLI désigne un logement à loyer plafonné par l'État positionné entre les plafonds de loyers du logement social et les loyers libres pratiqués dans le parc locatif privé.

Historiquement, les LLI sont produits par des filiales d'Action Logement et de la Caisse des Dépôts et Consignations et par des bailleurs sociaux. Le dispositif ne s'applique que dans les zones tendues d'un point de vue de l'offre locative, soit les zones A bis, A et B1 du zonage ABC (cf. annexe). Les opérations peuvent être produites via trois grandes filières : la construction ou l'acquisition de logements neufs, l'acquisition-amélioration de logements existants et la transformation de locaux en logements.

Le régime fiscal du LLI permet de bénéficier des avantages suivants : un taux de TVA intermédiaire à 10 % et une créance d'impôt équivalent au montant de TFPB (taxe foncière sur la propriété bâtie) d'une durée maximale de 20 ans (cette exonération prend fin lorsque le logement est cédé).

En contrepartie, l'engagement de location est de 20 ans pour le bailleur, qui peut néanmoins mettre un terme à ses avantages s'il décide de vendre les LLI produits. Il est permis de revendre la moitié des logements d'une opération dès la 11<sup>ème</sup> année de mise en service et la totalité des logements à partir de la 16<sup>ème</sup> année. Le dispositif est conditionné au respect de plafonds de loyer et de ressources du locataire qui garantissent ainsi le caractère intermédiaire du dispositif. Ces plafonds sont identiques à ceux fixés initialement pour le dispositif Pinel. Les loyers pratiqués sont inférieurs à ceux observés sur le marché du logement locatif libre et pour se voir attribuer un logement intermédiaire, le ménage locataire doit avoir à son entrée dans les lieux des ressources inférieures aux plafonds de ressources applicables.

Crédit Photo : Hélène Joinet, Institut Paris Region



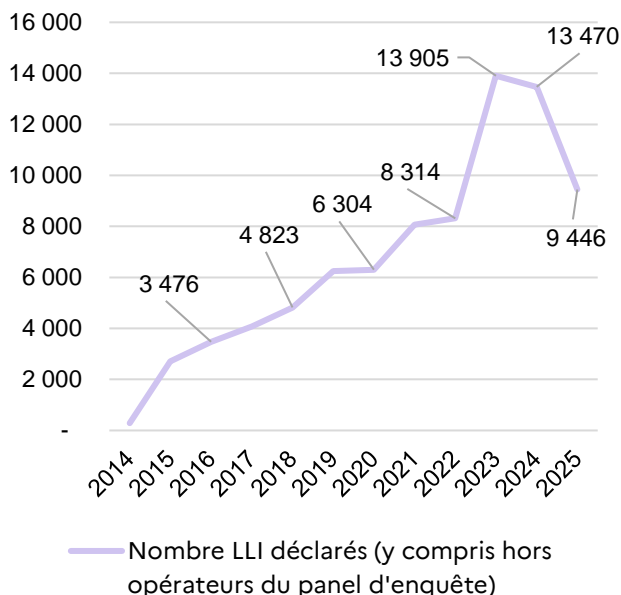
<sup>5</sup> Cf. annexe « Fiche d'identité du LLI » et « Comparaison du LLI avec les autres produits de logements aidés à vocation intermédiaire »

## Une production de LLI croissante en Île-de-France

### Plus de 81 000 logements locatifs intermédiaires agréés ou déclarés entre 2014 et 2025

Depuis 2014, 81 137 logements locatifs intermédiaires ont été agréés ou déclarés par les opérateurs auprès de l'administration (y compris les opérateurs qui n'ont pas été intégrés au panel de l'enquête DRIHL/IPR). Entre 2015 et 2022, les agréments et déclarations de LLI ont connu une augmentation annuelle moyenne d'environ 1 000 logements supplémentaires chaque année (cf. figure n° 1). Cette dynamique a notamment été portée par les territoires de petite couronne (hors Paris), sur lesquels la part de LLI agréés/déclarés pour 100 logements autorisés est passée de 5 entre 2016 et 2018 à près de 20 entre 2022 et 2025.

Figure n° 1 : évolution du nombre de LLI déclarés par l'ensemble des opérateurs LLI franciliens



Sources : DRIHL, SISAL (agréments), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020)

En l'espace de sept ans, le nombre de LLI agréés et déclarés annuellement au niveau régional a triplé, passant d'environ 2 700 en 2015 à 8 300 en 2022. Plusieurs évolutions réglementaires ont accompagné le développement du dispositif depuis sa création :

- la révision du zonage ABC dès 2014 conduisant à élargir les territoires d'implantation du LLI ;
- l'assouplissement de l'obligation de mixité sociale du LLI : dès 2015, les programmes LLI situés dans des communes déjà fortement dotées en logements sociaux (taux de logements sociaux - au sens de l'article L.302-5 du code de la construction

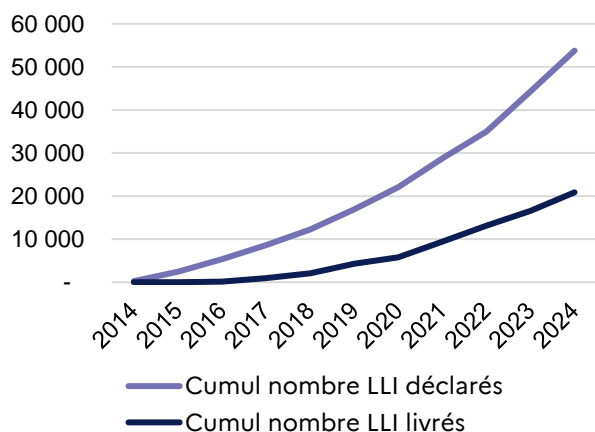
et de l'habitation - supérieur à 50 %) ont été exemptés de l'obligation d'intégrer au moins 25 % de logements sociaux ; le périmètre de cette exemption a ensuite été élargi, en s'appliquant en 2019 aux communes comptant plus 35 % de logements sociaux, puis en 2022, aux communes à plus de 25 % de logements sociaux ;

- la suppression de l'agrément LLI en 2021, remplacé par une déclaration des LLI auprès du Ministère du logement, simplifiant ainsi les procédures ;
- la fin en 2022 de l'exonération de la taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) qui opérait comme un frein à l'acceptation du LLI par les communes, les opérateurs de LLI bénéficiant désormais d'une créance d'impôt sur les sociétés d'un montant équivalent au montant acquitté de TFPB ;
- l'élargissement en 2023 du périmètre des opérations éligibles : aux ensembles de logements meublés, aux résidences services et aux opérations en acquisition-amélioration ;
- l'ouverture en 2023 à l'ensemble des personnes morales ;
- l'extension du zonage LLI en 2023 : aux communes de réindustrialisation où sont réalisés des projets d'intérêt national majeur, aux périmètres des grandes opérations d'urbanisme comportant la transformation d'une zone d'activité économique ou une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) ou une opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCoD) et aux communes qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement ou une convention d'opération de revitalisation de territoire.

De plus, entre 2020 et 2024, un dispositif d'aide régionale en faveur du LLI a permis d'affecter 9,5 millions d'euros pour accompagner la production de 1 861 LLI, sous la forme d'une subvention d'investissement plafonnée à 5 000 € par logement. Cette aide visait à développer une offre de logements adaptés aux personnels qui assurent un service fondamental pour le fonctionnement de l'Île-de-France dans des domaines « clés » (santé, éducation, sécurité, transports...).

Pour les opérateurs intégrés au panel de l'enquête DRIHL/IPR, 53 782 logements locatifs intermédiaires ont été déclarés sur la période 2014 – 2024. À la date de l'enquête, soit début 2025, 20 951 logements locatifs intermédiaires avaient effectivement été mis en service par les opérateurs du panel sur cette même période allant de 2014 à 2024. Le nombre de logements livrés par ces opérateurs représentait alors 40 % du nombre de logements locatifs intermédiaires agréés/déclarés (cf. figure n° 2).

Figure n° 2 : évolution du nombre cumulé de LLI déclarés et livrés depuis 2014 par les opérateurs du panel d'enquête



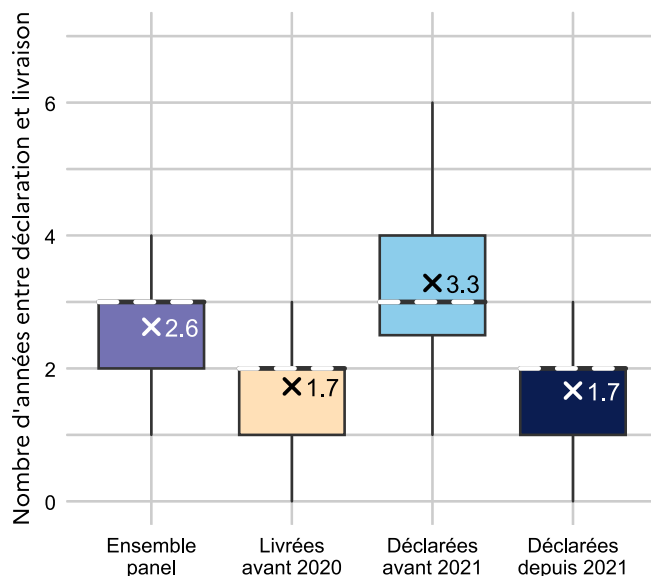
Sources : DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020) ; IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

Si les opérateurs LLI n'ont pas fourni d'informations quantitatives sur le taux de chute des opérations en LLI, cet écart entre déclaration et livraison semble principalement refléter un décalage temporel entre l'engagement des opérations (agrément ou déclaration) et leur livraison effective (mise en service) : la durée entre ces deux phases est d'en moyenne 2,6 années pour l'ensemble des opérations.

Cette « loi d'écoulement » avait augmenté à près de 3,3 années pour les opérations déclarées avant la crise du COVID-19 et livrées après. Depuis 2021, la durée entre déclaration et livraison a retrouvé les standards pré-crise sanitaire avec une moyenne de 1,7 année environ. De surcroît l'allongement moyen de la durée

des opérations durant la crise s'est accompagné d'une plus forte dispersion des délais d'opérations. Alors qu'avant la crise du COVID-19 la moitié des opérations étaient mises en service entre 1 et 2 ans, après la crise cette moitié était réalisée entre 2,5 ans et 4 ans (cf. figure n° 3).

Figure n° 3 : répartition de la loi d'écoulement des opérations livrées de LLI



Sources : DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020) ; IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

Note de lecture : ce graphique est une représentation de la répartition de la loi d'écoulement (durée entre agrément/déclaration et mise en service) de différents échantillons d'opérations de LLI. Par exemple, le diagramme bleu ciel représente les opérations déclarées avant 2021 (avant la crise du COVID-19) et livrées après la crise. Dans cet échantillon, le diagramme permet de lire que le 1<sup>er</sup> quartile (bas de la boîte) est de 2,5 années (25 % des opérations ont une loi d'écoulement inférieure à cette durée), la médiane (ligne en pointillé blanc) est de 3 années (la moitié des opérations a une loi d'écoulement inférieure à cette durée), le 3<sup>e</sup> quartile (haut de la boîte) est de 4 années (25 % des opérations ont une loi d'écoulement supérieure à cette durée) et la moyenne (croix dans la boîte) est de 3,3 années. Pour les autres diagrammes, la valeur de la médiane est égale à celle du 3<sup>e</sup> quartile, ce résultat est fréquent lorsque les données sont très discrètes (1, 2, 3 ou 4) et groupées.

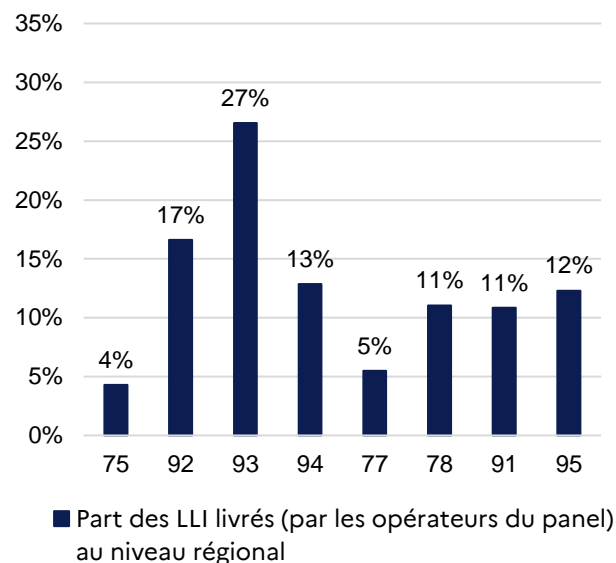
### Plus du quart des logements LLI livrés sont situés en Seine-Saint-Denis

Plus du quart (27 %) des logements locatifs intermédiaires (LLI) mis en service en Île-de-France par les opérateurs du panel l'a été sur le territoire de la Seine-Saint-Denis, 17 % dans les Hauts-de-Seine, 13 % dans le Val-de-Marne et moins de 5 % à Paris (cf. figure n° 4). L'implantation des livraisons reflète largement la géographie de la production globale de logements en Île-de-France (cf. carte n° 1).

La quasi-totalité des LLI livrés sont situés dans les zones tendues : 98 % l'ont été en zone A et A bis, dont 60 % en zone A et 38 % en zone A bis (cf. carte n° 2). Les LLI sont donc majoritairement localisés dans la zone A, signe d'une difficulté à implanter des programmes dans les communes où l'offre locative est en extrême tension (la zone A bis) et où les opportunités foncières sont moins nombreuses et particulièrement coûteuses.

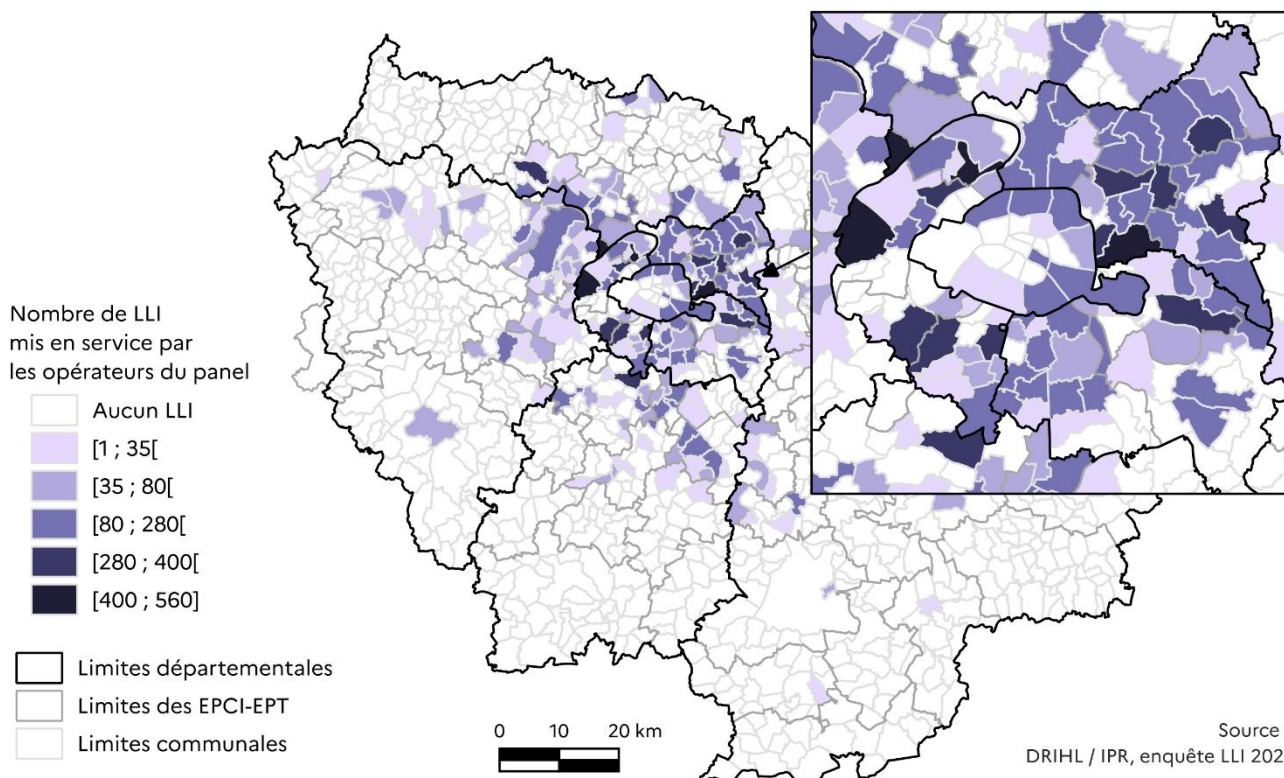
Pour rappel, le zonage administratif ABC traduit le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Il illustre le niveau de tension sur le parc locatif<sup>6</sup>, la zone A bis étant la plus tendue, suivent la zone A puis les zones B1, B2 et C (cf. annexe n° zonage ABC). Les zones tendues sur lesquelles la production de LLI est possible sont les zones A bis, A et B1.

Figure n° 4 : répartition départementale des LLI livrés par les opérateurs du panel



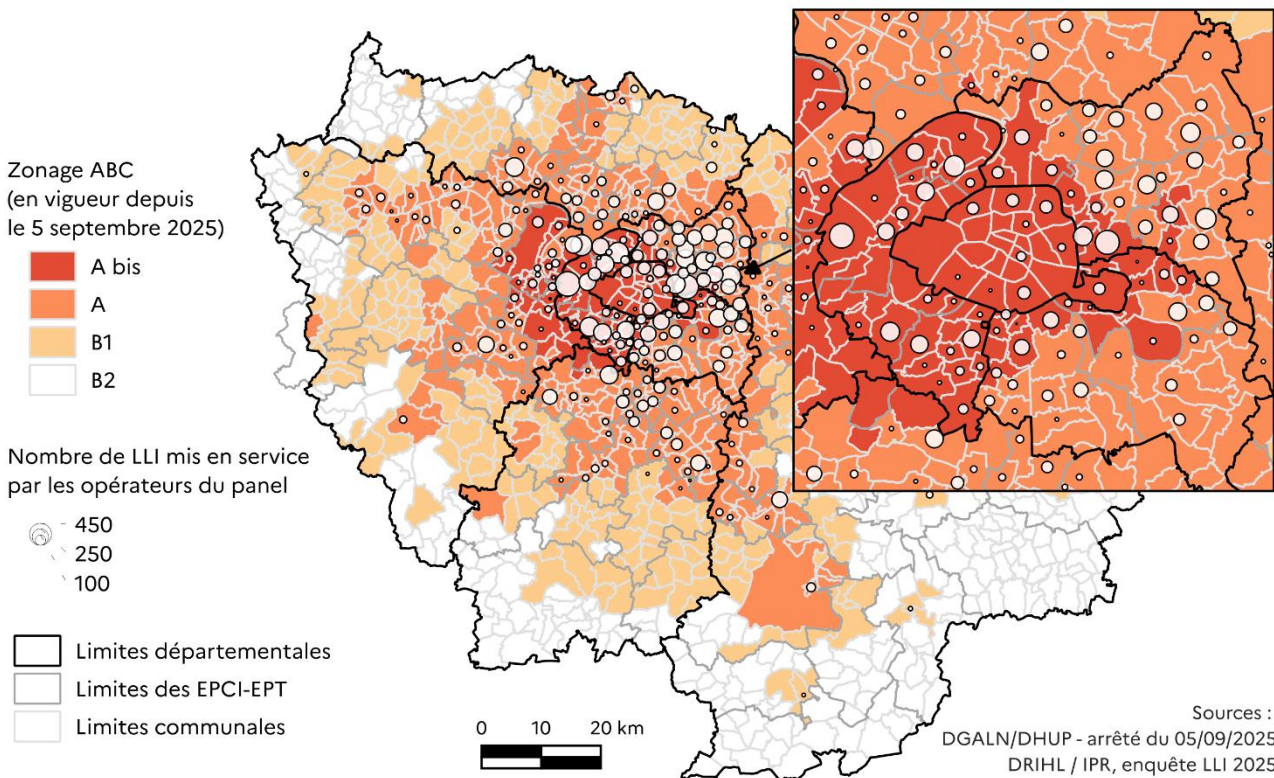
Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

Carte n° 1 : implantation des LLI mis en service par les opérateurs du panel depuis 2014



<sup>6</sup> <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/zonage-b-c>

Carte n° 2 : implantation des LLI mis en service selon le zonage ABC en vigueur depuis septembre 2025



Crédit Photo : Héléne Joinet, Institut Paris Region



## Les objectifs de production de LLI dans les PLH, les PLU et autres programmes d'intervention

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) dispose que la typologie de logements figurant dans le programme local de l'habitat (PLH) « peut également préciser l'offre de logements intermédiaires ». Cette précision est obligatoire pour les communes relevant des zones tendues (c'est-à-dire situées en zone A bis ou A à l'intérieur du périmètre de la taxe sur les logements vacants) et dont la liste est établie par le décret n° 2019-483 du 21 mai 2019 (il s'agit principalement de communes situées en Île-de-France).

Les PLH intercommunaux (PLHi) franciliens intègrent ainsi progressivement des objectifs en termes de production de LLI, parfois spécifiquement identifiés ou bien agrégés au sein d'une catégorie plus globale d'offre abordable comprenant d'autres produits à vocation intermédiaire comme l'accession sociale à la propriété (prêt social de location-accession, bail réel solidaire).

Dans les PLH, le LLI est souvent mentionné comme un levier pour favoriser les parcours résidentiels, diversifier l'offre proposée, répondre aux besoins des jeunes salariés en début de parcours résidentiel et professionnel. Toutefois, sont également mis en exergue le risque d'un produit inadapté à certains marchés locaux et la perspective d'une population de passage qui ne s'ancre pas durablement sur le territoire.

Le PLH 2022-2027 de l'EPT Plaine Commune, en Seine-Saint-Denis, prévoit dans son programme d'actions de mieux encadrer la production de logements intermédiaires avec 5 % de LLI maximum sur l'objectif global de production de 3 500 logements par an, à mettre en regard avec l'objectif de 25 % de logements sociaux familiaux, de 50 % en accession libre et 20 % en accession sociale sécurisée (le PLHi de Plaine Commune cherchant à augmenter la part des propriétaires occupants pour favoriser l'ancrage local des habitants).

Toujours en Seine-Saint-Denis, l'OAP Habitat (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du PLUi d'Est Ensemble prévoit un développement de 5 à 10 % de logements intermédiaires pour étoffer l'offre de logements abordables et débloquent les parcours résidentiels des ménages dans les secteurs qui subissent la plus forte pression foncière.

En grande couronne, dans les Yvelines, la communauté urbaine Grand Paris Seine et Oise (73 communes) fixe dans son PLHi 2025 - 2030 un objectif de construction de 2 418 logements par an minimum, dont 6 % de LLI, inclus dans un objectif plus global de 10 % de logements intermédiaires (comprenant également la production en PSLA, BRS, Prime Anru...). Pour l'heure, ce même PLHi n'a pas inscrit d'objectif territorialisé de LLI et évoque « des questionnements sur le calibrage, le bon niveau d'adaptation de ce produit [le LLI] aux différents marchés du territoire » qui appellent un travail spécifique pour pouvoir décliner par commune des objectifs planchers ou plafonds en milieu de PLHi.

Enfin, dans son programme pluri annuel d'intervention (PPI 2021-2025) l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) prévoyait que le segment du logement intermédiaire représenterait de 10 à 15 % du potentiel de production annuelle - estimé à 13 000 logements - sur les fonciers acquis par ses soins, puis cédés.

## Des dynamiques de productions différentes selon les groupements d'opérateurs LLI

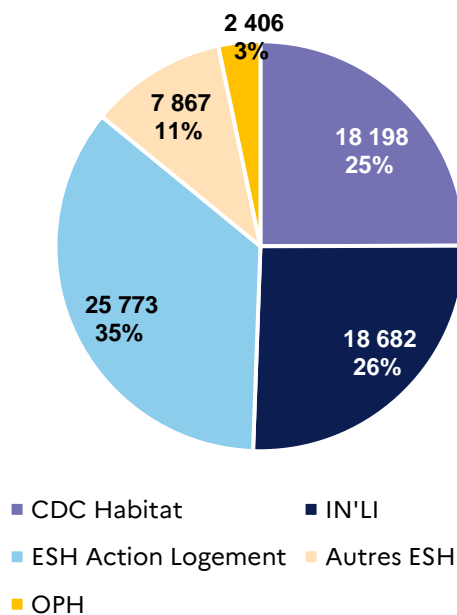
25 opérateurs de logements locatifs intermédiaires (LLI) ont déclaré près de 90 % des LLI recensés en Île-de-France entre 2014 et 2025. Quatre typologies d'acteurs se distinguent, témoignant de la diversité des opérateurs participant au déploiement de cette offre nouvelle : les filiales dédiées au LLI (CDC Habitat et IN'LI), les bailleurs sociaux filiales d'Action Logement, les autres ESH et les bailleurs sociaux relevant d'une collectivité (OPH ou SEM).

Les filiales LLI de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement, concentrent à elles seules plus de la moitié des logements déclarés sur la période considérée. Les bailleurs sociaux filiales du groupe Action Logement totalisent quant à eux 35 % des logements déclarés parmi les 25 principaux opérateurs (cf. figure n° 5).

L'évolution de l'activité de ces opérateurs présente toutefois des dynamiques différenciées. CDC Habitat qui a été pionnier sur le segment, maintient une production stable autour de 1 500 logements LLI par an. IN'LI, créé en 2016, a connu une phase d'investissement soutenue entre 2019 et 2022, avec environ 3 000 logements LLI agréés chaque année. Cette dynamique a toutefois marqué un net ralentissement depuis 2023. Sur les années 2023 et 2024, le groupe Action Logement a initié un programme d'acquisition de 30 000 logements, mobilisant ainsi principalement ses bailleurs sociaux, qui ont déclaré 12 700 logements LLI sur ces deux exercices. Enfin, il convient de souligner la relative

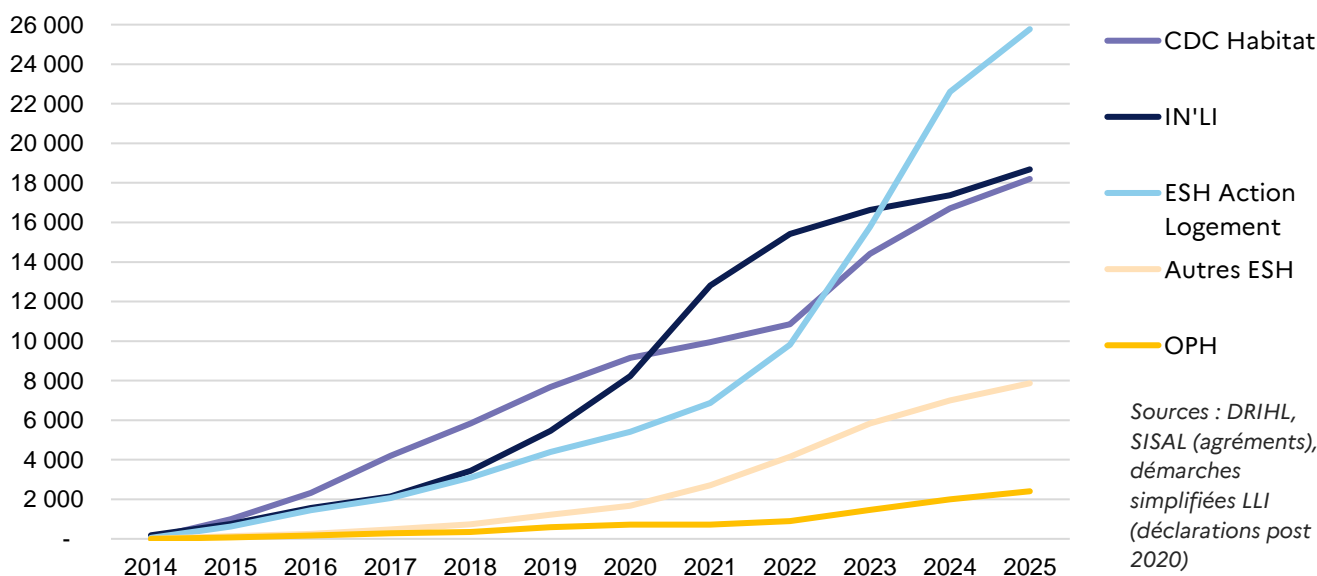
discretion des autres bailleurs sociaux sur l'ensemble de la période, même si une hausse des déclarations de logements LLI est observée à compter de 2022 (cf. figure n° 6 et tableau annexe du nombre de LLI déclarés annuellement par les 25 principaux opérateurs LLI en Île-de-France selon les groupements d'opérateurs).

Figure n° 5 : répartition des LLI déclarés en Île-de-France entre 2014 et 2025 par les 25 principaux opérateurs selon leur groupe



Sources : DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020)

Figure n° 6 : évolution du nombre de LLI déclarés en Île-de-France par grandes familles d'opérateurs (en cumulé sur la période 2014 - 2025, données portant sur les 25 principaux producteurs)



Sources : DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020)

## **Stratégies d'implantation des opérateurs de LLI en Île-de-France, principaux enseignements des entretiens qualitatifs**

Le développement du logement locatif intermédiaire en Île-de-France résulte de la conjugaison d'impératifs réglementaires et économiques, de stratégies territoriales et d'une attention constante à l'équilibre entre offre sociale et diversification résidentielle. Cette dynamique se décline de manière plurielle selon les opérateurs, chacun mobilisant une série de critères pour guider ses choix d'implantation. Dans les faits, les différences sont parfois marquées entre les communes pressenties et celles effectivement retenues. La localisation des opérations de LLI résulte tout autant de choix stratégiques que d'opportunités liées aux propositions des promoteurs immobiliers (VEFA).

### **Privilégier des territoires attractifs et une implantation proche des transports collectifs**

La question de l'accessibilité émerge comme un point central dans la sélection des sites : « *la proximité des transports en commun est cruciale avec une préférence en grande couronne pour les sites proches d'une gare de Transilien ou idéalement d'une future gare du Grand Paris Express* ». Il s'agit de répondre efficacement à la demande des ménages cibles du LLI (jeunes actifs) en permettant une bonne accessibilité aux bassins d'emploi. Lorsque la desserte en transports en commun apparaît insuffisante, notamment en grande couronne ou dans les quartiers faiblement connectés, il devient parfois difficile de commercialiser les logements.

### **Trouver des localisations adaptées au LLI tant sur le prix d'acquisition que sur les niveaux de loyers applicables**

Se concentrer sur les territoires attractifs et les zones proches des bassins d'emplois assure également une valorisation pérenne du patrimoine immobilier. Néanmoins, pour la plupart des opérateurs, la viabilité financière de l'opération repose principalement sur leur capacité à négocier un prix d'achat compatible avec les plafonds de loyers réglementaires du LLI. Les opérateurs témoignent alors d'une certaine prudence en écartant les territoires où le prix du foncier ou de l'immeuble est trop élevé par rapport à la cible locative.

*« Au-delà d'un certain prix d'acquisition un opérateur LLI n'est plus en capacité d'injecter suffisamment de fonds propres ; il y a donc des marchés exclus, comme Boulogne, Neuilly, Charenton, Saint-Maur... ».*

En plus du prix d'acquisition ou des coûts de revient d'opérations, les opérateurs ciblent également les territoires où les niveaux de loyers applicables permettent au LLI de trouver sa place. L'écart entre les loyers du parc locatif privé et du parc locatif social doit donc être suffisamment important pour que les loyers du LLI soient significativement inférieurs à ceux du marché libre (entre 10 et 20 % inférieurs selon les opérateurs) sans pour autant s'approcher trop des loyers PLS.

### **Favoriser la diversification**

Les opérateurs de LLI privilégient les secteurs « où les prix de marché de l'accession n'entrent pas en concurrence avec le LLI. Ce sont souvent des territoires avec beaucoup de LLS et où le LLI est bienvenu dans le cadre de la diversification ». Le LLI prend ainsi tout son sens dans les communes qui, ayant atteint les quotas de la loi SRU, souhaitent aujourd'hui diversifier leur offre résidentielle.

*« Globalement, les communes qui aiment bien le LLI sont celles qui bénéficient de quelques programmes de ventes en VEFA des promoteurs, qui ont déjà atteint leur niveau de LLS et qui souhaitent diversifier leur offre. »*

Dans ce cadre, l'articulation entre logements sociaux et intermédiaires et l'insertion des opérations dans la programmation des élus locaux, structurent la logique d'intervention. La dimension partenariale demeure centrale dans la réussite des opérations de LLI. De la négociation avec les promoteurs à l'accord des collectivités, l'implantation du LLI se joue dans une logique de dialogue et de compromis.

*« Depuis toujours, on s'attache à obtenir l'accord "franc et entier" des élus pour développer des logements LLS comme LLI. Si les élus ne sont pas d'accord, y compris en 2023 avec le plan de soutien, on ne se positionne pas. »*

### **Venir directement en soutien au développement du parc social**

Pour les bailleurs sociaux, le LLI n'est pas seulement un produit destiné à diversifier l'offre, il joue aussi un rôle d'équilibrage financier dans les opérations mixtes (LLS + LLI). Ils utilisent le LLI pour équilibrer des programmes où le LLS seul serait déficitaire, en particulier pour les opérations coûteuses (en zone très tendue, en maîtrise d'œuvre directe, en réhabilitation ou en transformation d'actifs).

*« Le LLI permet de soutenir l'équilibre économique des opérations de LLS, en particulier dans les secteurs les plus tendus où la seule production de LLS ne serait pas viable. »*

Plusieurs bailleurs sociaux témoignent également d'une volonté de diminuer à terme la production de LLI au profit de celle de LLS, qui constitue leur cœur de métier et prévoient systématiquement une part de LLS dans les opérations de LLI (y compris dans les communes où l'obligation de mixité visant à introduire 25 % de LLS aux opérations de LLI ne s'applique pas).

### **Une implantation des LLI liée aux opportunités proposées par les promoteurs immobiliers**

L'offre de LLI dépend largement des propositions des promoteurs, qui cèdent en bloc (VEFA) des logements invendus ou des programmes mixtes composés de logements en accession libre, en logements sociaux et en LLI. Plusieurs opérateurs, soulignent que leur développement repose sur ces opportunités dans des communes où les promoteurs peinent à écouler des logements en accession libre et où les élus sont favorables à la diversification de l'offre locative, notamment dans les communes ayant déjà atteint leurs objectifs SRU.

*« Le développement du LLI repose en grande partie sur des opportunités de VEFA disponibles. En tant qu'opérateur LLI, on est d'ailleurs souvent identifié par les promoteurs qui nous sollicitent directement. »*

Cependant, ce mode de production peut conduire à des localisations jugées *in fine* peu satisfaisantes, avec un risque de commercialisation difficile, une offre de LLI devenant trop abondante sur certains territoires et des loyers en inadéquation avec les revenus des ménages locaux.

C'est pourquoi aujourd'hui de nombreux opérateurs de LLI analysent avec une exigence croissante les programmes proposés par les promoteurs immobiliers en appliquant une série de critères permettant d'évaluer la pertinence des projets de LLI.

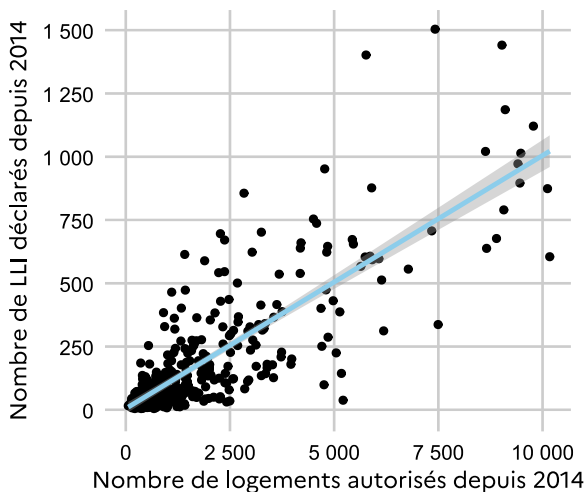
*« Depuis l'année dernière, on utilise un outil d'aide à la décision pour évaluer l'intérêt de saisir une opération immobilière pour proposer une offre LLI. [...] Cet outil reprend les niveaux de solvabilité de la demande, les écarts entre loyers sociaux et privés et la proximité des transports. »*

## Un rôle récent de soutien au marché

### Le LLI représente 9,5 % des logements autorisés sur la période 2014-2025

Les choix d’implantation des logements locatifs intermédiaires sont principalement liés aux opportunités foncières et aux dynamiques des marchés immobiliers locaux. Les volumes de logements locatifs intermédiaires déclarés et le nombre de logements autorisés présentent une corrélation forte<sup>7</sup> (cf. figure n° 7). La production de LLI découle donc de la production générale de logements.

Figure n° 7 : répartition des communes selon le nombre de LLI déclarés et le nombre de logements autorisés depuis 2014.

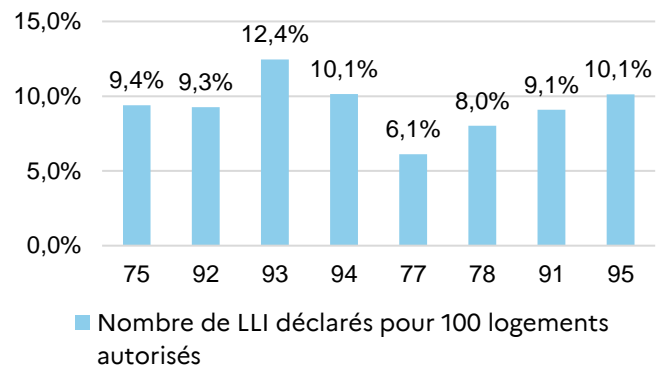


Sources : DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020) ; SDES, Sit@del2

Note de lecture : chaque point représente le positionnement d’une commune selon son nombre de logements autorisés depuis 2014 et son nombre de LLI déclarés depuis 2014. La courbe bleue est une courbe de tendance exprimant pour toutes les communes d’Île-de-France, le rapport moyen entre le nombre de LLI déclarés et le nombre de logements autorisés.

En Île-de-France, les LLI déclarés entre 2014 et 2025 représentent 9,5 % des logements autorisés. Ce ratio est relativement homogène sur l’ensemble du territoire francilien, avec un poids plus fort de la production LLI pour le département de Seine-Saint-Denis (12 LLI déclarés pour 100 logements autorisés) et plus faible en Seine-et-Marne (cf. figure n° 8).

Figure n° 8 : part des LLI déclarés dans l’ensemble des logements autorisés par département (2014-2025)



Sources : DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020) ; SDES, Sit@del2

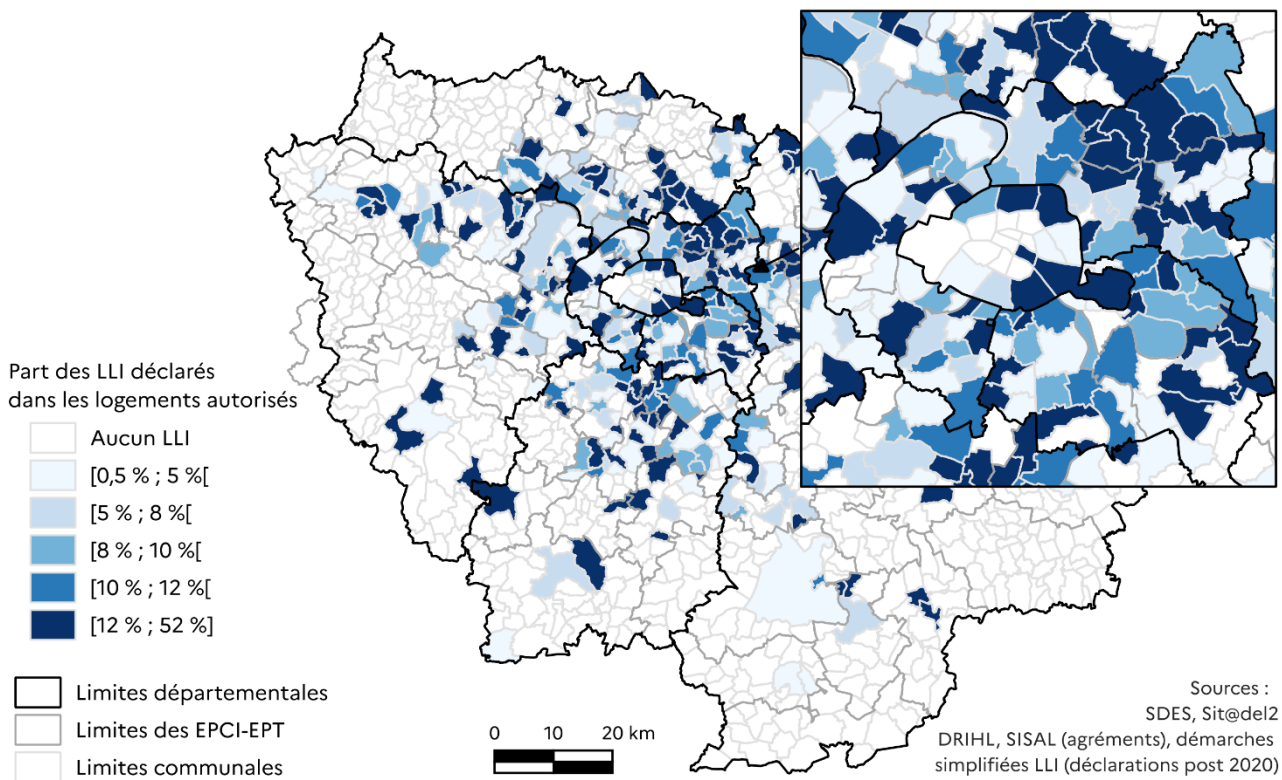
Note de lecture : pour la Seine-Saint-Denis 12,4 % des logements autorisés sont des LLI.

La production LLI atteint 11 % de la production totale de logements sur le territoire de la Métropole du Grand Paris (MGP) et 8 % pour l’ensemble des départements de grande couronne.

À l’échelle des EPT, cette proportion varie de 7 % à 12 %. Paris Terres d’Envol se démarque avec une proportion de LLI nettement plus élevée (19 LLI déclarés pour 100 logements autorisés). Cette part est beaucoup plus faible dans les communautés d’agglomération et les communautés de communes (cf. carte n° 3 et carte annexe de l’« analyse bivariable du volume de LLI déclarés selon la part des LLI dans les autorisations de logements »).

<sup>7</sup> R<sup>2</sup> = 0,81

Carte n° 3 : part des LLI déclarés dans les logements autorisés (2014 – 2025) par commune



Crédit Photo : Hélène Joinet, Institut Paris Region

## Un rôle contracyclique en 2023 - 2024

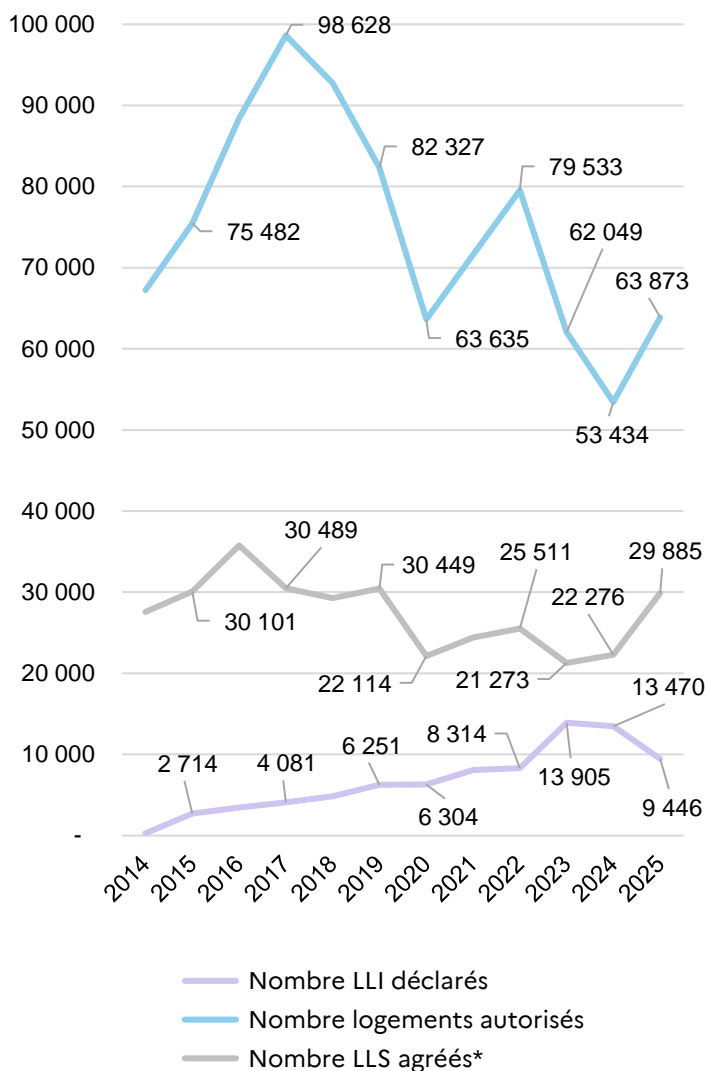
En 2023 et 2024, face à une conjoncture immobilière dégradée (marquée notamment par une remontée du taux du livret A à 3 % – une première depuis 2008 – et par une hausse de 22 % des coûts de construction entre les 1<sup>ers</sup> trimestres 2022 et 2024<sup>8</sup>), les principaux acteurs institutionnels, Action Logement et CDC Habitat, ont joué un rôle de soutien déterminant pour la filière, en engageant des plans massifs de rachat d'opérations de promotion immobilière suspendues, acquises en logements intermédiaires. Afin de garantir la continuité de la production, 30 000 logements sont notamment commandés par Action Logement au niveau national<sup>9</sup> (dont 40 % en Île-de-France) alors que CDC Habitat s'engage pour sa part à reprendre près de 17 000 unités<sup>10</sup> (dont 12 000 LLI).

Avec 13 905 logements déclarés en 2023 et 13 470 en 2024, ces deux années correspondent à un niveau d'engagement historiquement élevé et marquent une étape importante pour la filière LLI. S'il tient en partie à de nouvelles évolutions réglementaires<sup>11</sup>, l'essor de la production LLI s'explique principalement par son rôle contracyclique : tandis que le nombre d'autorisations de logements a diminué de 33 % entre 2022 et 2024 et que le nombre d'agrément de logements sociaux a reculé de 13 %, le logement locatif intermédiaire a vu sa dynamique s'accélérer avec une hausse de 62 % des logements déclarés sur la même période (cf. figure n° 9).

En 2025, alors que le nombre de logements autorisés et de logements sociaux agréés est reparti à la hausse, premiers témoins d'une sortie de crise, le nombre de LLI s'est maintenu à un niveau certes élevé mais inférieur à ceux constatés en 2023 et 2024 pour faire face aux difficultés du secteur immobilier.

Les opérateurs interrogés dans le cadre de l'enquête confirment que le LLI a joué le rôle d'amortisseur en 2023 et 2024, permettant la réalisation d'opérations immobilières initialement prévues en accession libre en les transformant en LLI : « la plupart des opérations reprises en LLI en 2023 et 2024 étaient initialement des opérations d'accession ».

Figure n° 9 : évolution du nombre de logements autorisés, de LLS agrés et de LLI déclarés depuis 2014.



Sources : DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020) ; SDES, Sit@del2 ; SIAP, IODA

NB : \*nombre de logements locatifs sociaux agréés en droit commun (FNAP) et en reconstitution de l'offre (RO) de logements démolis dans le cadre du NPNRU.

<sup>8</sup> Indice du coût de la construction des immeubles à usage d'habitation (ICC), INSEE, [ici](#)

<sup>9</sup> <https://groupe.actionlogement.fr/action-logement-s-engage-acquerir-30-000-logements-pour-soutenir-le-secteur-de-l-immobilier>

<sup>10</sup> <https://groupe-cdc-habitat.com/actualites/plan-de-soutien-au-logement-cdc-habitat-lance-un-nouveau-plan-dinvestissement-pour-la-production-de-17-000-logements/>

<sup>11</sup> Introduction en 2024 de la possibilité de produire du LLI en meublés et en résidences services et nouvel élargissement du périmètre géographique en 2025.

## 89 % des opérations de LLI livrées ont été acquises dans le cadre d’une vente en état futur d’achèvement

La production de logements locatifs intermédiaires et la production générale de logements sont fortement liées (cf. supra). Opérateurs LLI et promoteurs immobiliers apparaissent ainsi indissociables. En effet, une très grande majorité des opérations de LLI livrées ont été produites à travers des ventes en état futur d’achèvement (VEFA), confirmant la dépendance forte de la production LLI au marché de la promotion immobilière (cf. figure n° 10). Seulement 6 % ont été réalisées en maîtrise d’ouvrage directe (MOD) et en construction neuve et moins de 5 % sont des opérations dites d’acquisition et amélioration (AA). À titre de comparaison, la répartition par filière de production des agréments de logements locatifs sociaux (LLS) depuis 2014 est plus équilibrée avec 49 % de constructions neuves produites en VEFA, 31 % en MOD et 20 % en acquisition-amélioration<sup>12</sup>.

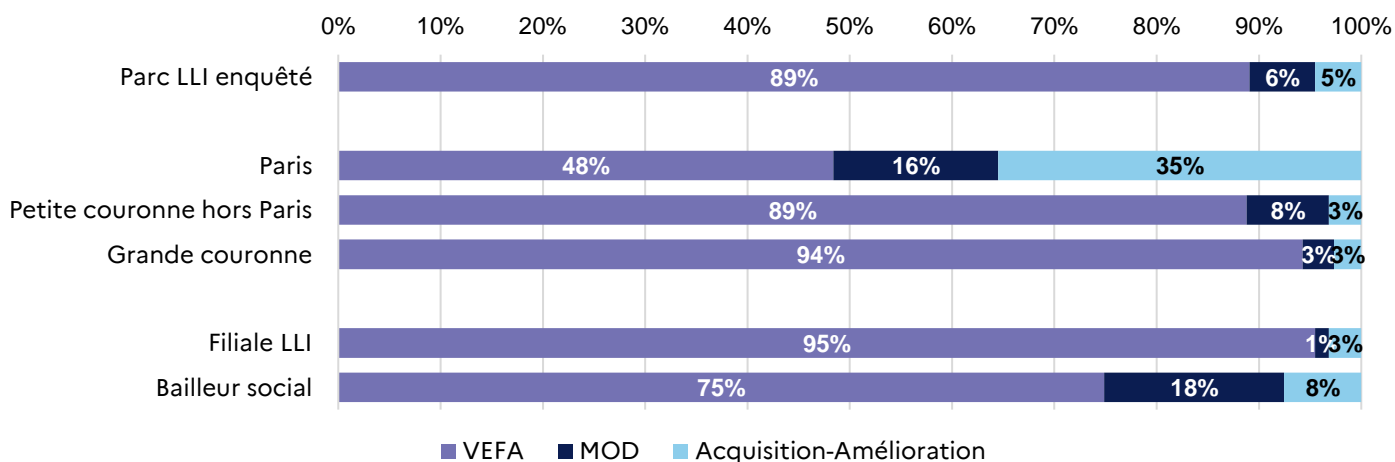
La répartition des LLI par filière de production varie selon les territoires. Dans l’ensemble de la Métropole du Grand Paris, la part de MOD est légèrement plus

importante qu’au niveau régional. En grande couronne, la part des opérations produites en VEFA atteint 94 %, 5 points de plus que sur l’ensemble de la région. Et enfin, l’acquisition de logements existants concerne principalement la ville de Paris avec près de 35 % des opérations livrées.

Certaines intercommunalités se démarquent également avec notamment, l’EPT 4 Paris Ouest La Défense et la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart dont la part d’opérations acquises-améliorées atteint respectivement 15 % et 10 %. La CA Versailles Grand Parc et l’EPT 11 Grand Paris Sud Est Avenir comportent pour leur part respectivement 27 % et 24 % d’opérations réalisées en MOD.

La nature des opérations de LLI varie également selon le type d’opérateurs. La part de la VEFA atteint 95 % pour les filiales spécifiquement dédiées à la production LLI (IN’LI et CDC Habitat) contre 75 % pour les bailleurs sociaux.

Figure n° 10 : répartition des opérations de LLI du panel d’enquête selon leur géographie et leur filière de production



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

<sup>12</sup>Agréments de droit commun de 2014 à 2024 dont l’information sur la filière de production existe.

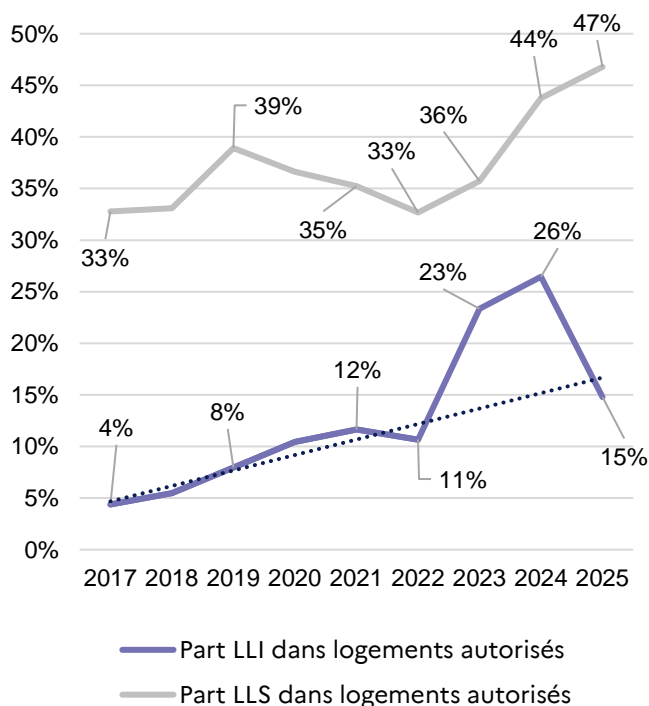
## Une offre de logements locatifs intermédiaires complémentaire à celle des logements locatifs sociaux

### À l'échelle régionale 38,4 % des logements produits sur 2014 - 2025 sont des LLS et 9,5 % des LLI

Sur la période 2014 - 2025, le nombre de LLS agréés pour 100 logements autorisés est bien supérieur à celui des LLI. En moyenne, la part des agréments LLS atteint 38,4 % des logements autorisés<sup>13</sup>, tandis que la part des LLI déclarés est, comme présenté précédemment, d'environ 9,5 %.

Le nombre de LLI pour 100 logements autorisés a toutefois connu une progression continue depuis son instauration, passant de 4 % en 2017 à 15 % en 2025 (cf. figure n° 11).

Figure n° 11 : évolution de la part des LLI et des LLS par rapport au nombre de logements autorisés



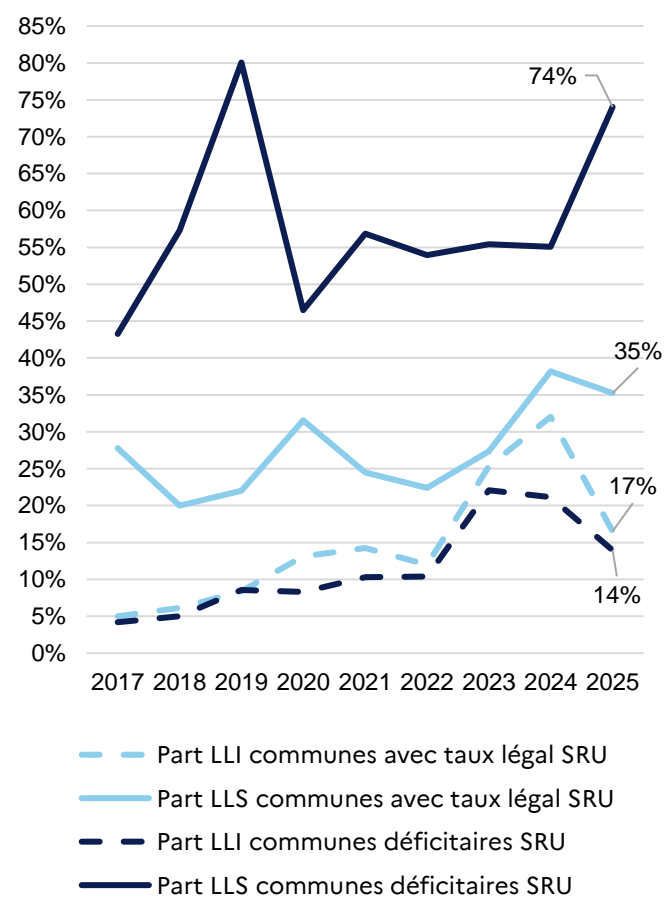
Sources : DRIHL, SISAL (agréments), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020) ; SDES, Sit@del2 ; SIAP, IODA

Cette part des LLI dans la production globale a singulièrement augmenté en 2023 et 2024, dans le cadre du plan de soutien au secteur de la promotion immobilière. En 2025, la part des LLI est retombée à un niveau en accord avec la tendance déjà constatée entre 2017 et 2022 (cf. la droite en pointillé sur la figure 11). Il est donc probable que la production LLI dans les années à venir suive davantage la dynamique

de la période 2017 - 2022, soit une part qui se situerait entre 10 % et 20 % de la production globale de logements.

La répartition entre production de LLI et de LLS diffère néanmoins selon les communes et leur niveau d'atteinte des obligations fixées par la loi SRU. Entre 2017 et 2025, dans les communes déficitaires au sens SRU, environ 57 LLS ont été agréés pour 100 logements autorisés. Cette proportion tombe à 27 agréments LLS en moyenne pour les communes ayant atteint le taux légal (cf. figure n° 12). Sur la même période, la part des LLI déclarés dans les logements autorisés est restée quant à elle similaire quel que soit le statut SRU des communes.

Figure n° 12 : évolution de la part des LLI et des LLS par rapport au nombre de logements autorisés selon le statut SRU des communes



Sources : DRIHL, SISAL (agréments), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020) ; SDES, Sit@del2 ; SIAP, IODA

<sup>13</sup> Tous les logements locatifs sociaux (LLS) agréés ne représentent pas un nombre équivalent de logement autorisé au sens de Sit@del2. Les LLS produits en acquisition-amélioration ne nécessitent pas

systématiquement une autorisation préalable inscrite dans Sit@del2. Ainsi, l'indicateur du nombre de LLS pour 100 logements autorisés constitue surtout un point de comparaison entre des territoires.

Cette dynamique de production de LLI dans les logements autorisés impacte directement le nombre de LLI mis en service depuis 2014. Ainsi, 67 % des LLI livrés sont situés sur des communes ayant atteint le taux légal de l'article 55 de la loi SRU. En particulier, 40 % des LLI mis en service sont implantés sur des communes dont le taux SRU est supérieur à 35 % (cf. carte n° 4).

En synthèse, le LLI participe surtout à la diversification de l'offre locative des territoires déjà fortement dotés en LLS puisqu'au niveau régional, les communes déficitaires (taux SRU inférieur à 25 %) accordent moins de permis de construire aux LLI que les communes ayant atteint le taux légal SRU (cf. figure n° 13).

Carte n°4 : implantation des LLI mis en service selon le taux relatif à l'article 55 de la loi SRU

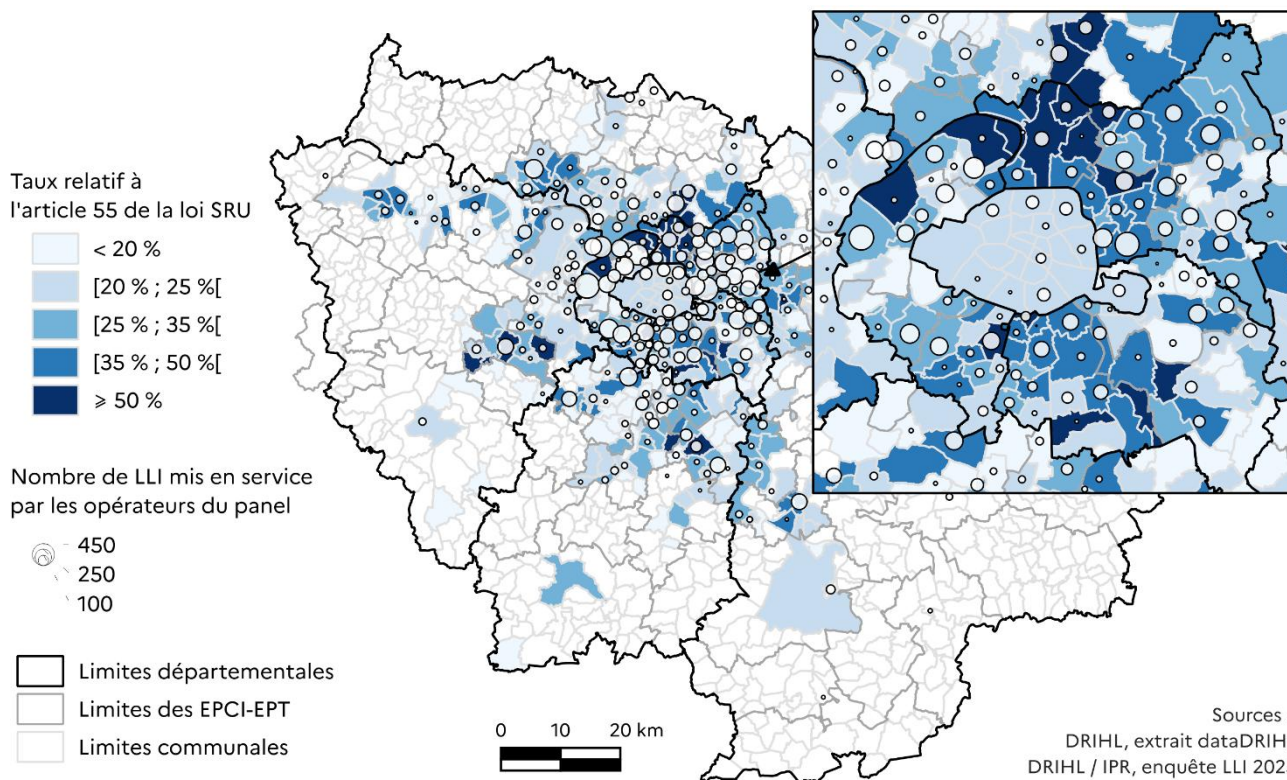
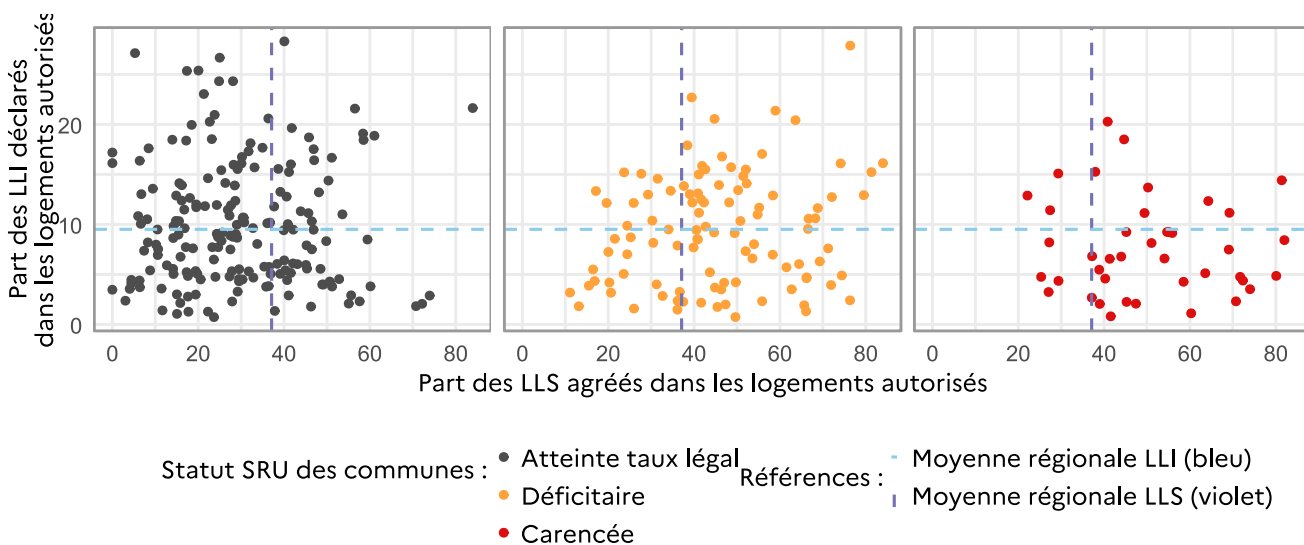


Figure n° 13 : répartition des communes franciliennes selon la part des LLI et des LLS par rapport au nombre de logements autorisés selon le statut SRU des communes



Sources : DRIHL (SISAL et démarche simplifiée) ; SDES, Sit@del2 ; SIAP, IODA ; DRIHL (dataDRIHL)

## Près de la moitié des opérations de LLI comportent aussi des logements sociaux

Lors des entretiens, les opérateurs de LLI, en particulier les bailleurs sociaux, confirment que le LLI permet d'équilibrer financièrement des opérations de logements locatifs sociaux (LLS), notamment les opérations coûteuses en zone très tendue, en MOD, en réhabilitation ou en transformation d'actifs.

*« Le LLI permet de soutenir l'équilibre économique des opérations de LLS, en particulier dans les secteurs les plus tendus où seule la production de LLS ne serait pas viable. »*

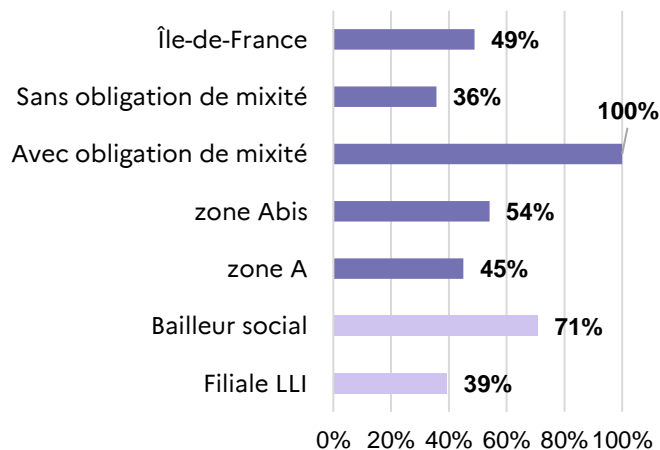
Les données recueillies dans l'enquête sur le nombre de logements locatifs sociaux associés aux programmes LLI, croisées avec le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS) ont permis de le vérifier<sup>14</sup>.

Ainsi, 49 % des opérations de LLI livrées relevant du panel de l'enquête sont des opérations mixtes, c'est-à-dire comportant au moins 1 logement locatif social. La mixité des opérations étudiées ici s'intéresse exclusivement à la production concomitante de logements intermédiaires et sociaux et non à celle liée à la présence de logements privés.

Dans 52 % des cas, ces opérations mixtes LLI-LLS découlent de l'obligation de mixité des programmes LLI qui prévoit qu'au moins 25 % des logements de l'ensemble immobilier soient des logements locatifs sociaux. Pour rappel, sont exonérées de cette obligation les opérations de LLI localisées dans des communes disposant de plus de 25 % de logements sociaux au sens de la loi SRU (règle en vigueur depuis 2022)<sup>15</sup>. Néanmoins, la part des opérations mixtes reste importante dans les communes où l'obligation de mixité ne s'applique pas (dans lesquelles les programmes composés entièrement de LLI sont possibles) puisqu'elle atteint près de 36 % des opérations de LLI mises en service (cf. figure n° 14).

La part d'opérations mixtes varie légèrement selon le territoire considéré, cette proportion atteint 54 % en zone A bis contre 45 % en zone A<sup>16</sup> (elle est de 49 % pour l'ensemble de la Métropole du Grand Paris). La part des opérations mixtes est donc plus importante dans les territoires les plus tendus (zone A bis) du fait de la volonté de profiter de l'effet de levier du LLI pour équilibrer les plans de financement des opérations de LLS. La part d'opérations mixtes parmi les opérations des bailleurs sociaux est de près de 71 % contre 40 % chez les filiales LLI, témoignant également de leur vocation première et de leur intérêt d'utiliser le LLI pour soutenir la production de LLS.

Figure n° 14 : part des opérations mixtes LLI-LLS parmi les opérations de LLI



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; RPLS ; DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020)

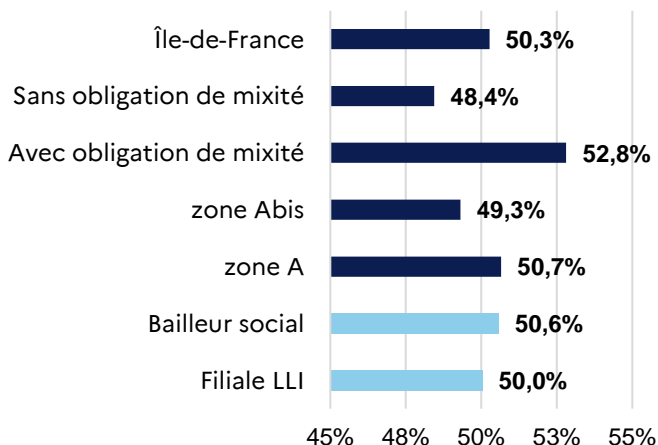
<sup>14</sup> Le travail a consisté à croiser géographiquement les opérations du LLI et celles du RPLS, en considérant des opérations réalisées par les mêmes personnes morales ou appartenant au même groupe, mises en services dans un intervalle de 3 ans et distantes de moins de 75 mètres.

<sup>15</sup> Cf. annexe « fiche d'identité du LLI ».

<sup>16</sup> Sans les communes avec obligations de mixité, la part d'opérations mixtes atteint 38 % en zone Abis et 34 % en zone A.

Dans ces programmes mixtes, la répartition du nombre de LLI et de LLS est équilibrée : 49,7 % de LLI et 50,3 % de LLS. Pour les opérations réalisées avec une obligation de mixité, la part des LLS est légèrement supérieure à 52,8 % de l'ensemble des logements (cf. figure n° 15).

Figure n° 15 : part de LLS dans l'ensemble des logements des opérations mixtes LLI-LLS



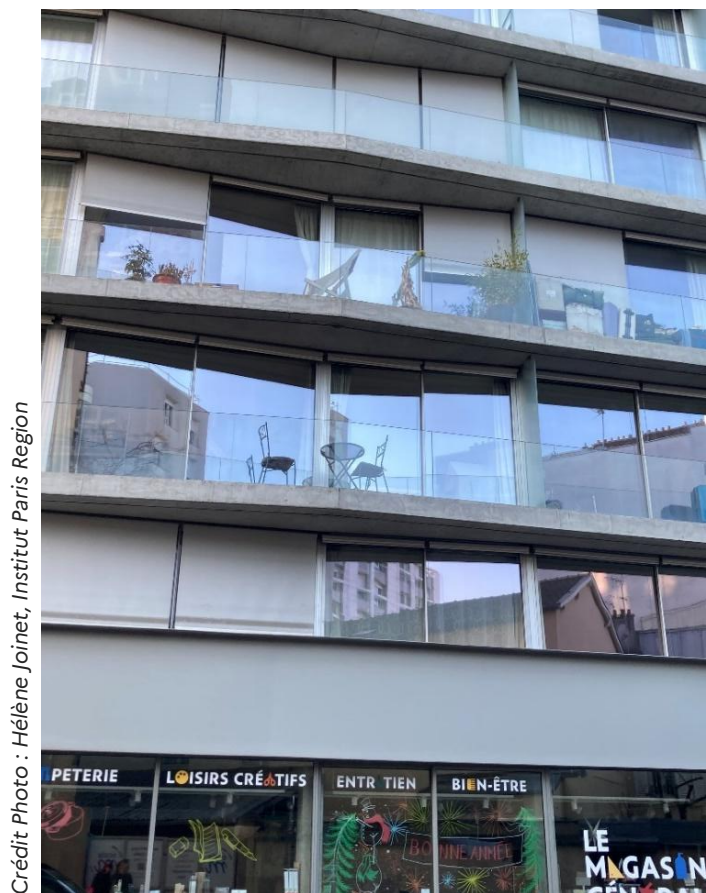
Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; RPLS ; DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020)

La proportion de LLS est également un peu plus importante dans les opérations mixtes localisées en zone A que celles en zone A bis (50,7 % en zone A contre 49,3 % en zone A bis), sans doute en partie liée à nouveau à l'équilibre économique plus complexe à atteindre en zone très tendue.

Dans les programmes LLI mixtes, 21 % des LLS ont été financés en PLAI, 36 % en PLUS et de 43 % en PLS (à titre de comparaison, pour les opérations de LLS agréées depuis 2014<sup>17</sup>, la répartition des PLAI, PLUS et PLS est de respectivement 24 %, 41 % et 35 %).

La typologie des logements sociaux des programmes mixtes LLI-LLS suit une répartition de 11 % de T1, 32 % de T2, 39 % de T3, 18 % de T4 ou plus, proche de la production de logements locatifs sociaux<sup>18</sup> (pour les agréments LLS la répartition par typologie est de 12 % de T1, 35 % de T2, 35 % de T3, 18 % T4 ou plus).

Enfin, les opérations mixtes affichent une taille plus importante : elles comptent en moyenne 64 logements, contre 27 logements pour les opérations 100 % LLS et 33 logements pour les opérations 100 % LLI.



Crédit Photo : Hélène Joinet, Institut Paris Region

<sup>17</sup> Opérations agréées en logement ordinaire en construction neuve en VEFA entre 2014 et 2024

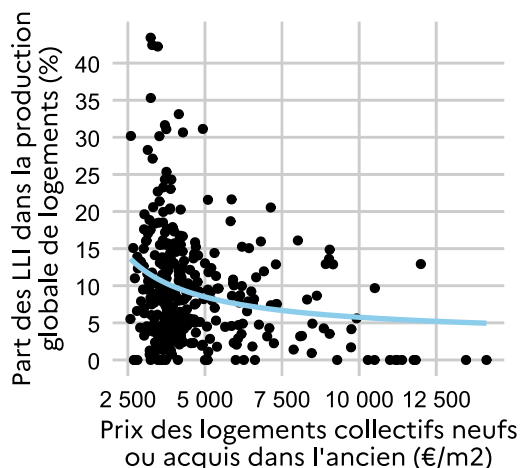
<sup>18</sup> Opérations agréées en logement ordinaire en construction neuve en VEFA entre 2014 et 2024

## Une implantation des LLI dépendantes des marchés immobilier et locatif

### Les territoires avec un prix du foncier élevé sont moins propices à la réalisation des opérations de LLI

L'implantation des logements locatifs intermédiaires dépend des opportunités immobilières en VEFA (cf. supra) et, comme le rappellent les opérateurs LLI, des dynamiques des marchés immobiliers locaux. Pour la plupart des opérateurs, la viabilité financière d'une opération de LLI repose principalement sur leur capacité à négocier un prix d'achat compatible avec les plafonds de loyers réglementaires du LLI. Les territoires où le prix du foncier ou de l'immeuble est trop élevé par rapport à la cible locative sont écartés.

Figure n° 16 : répartition des communes selon la part de LLI dans la production globale de logements et le prix des logements collectifs neufs ou acquis dans l'ancien



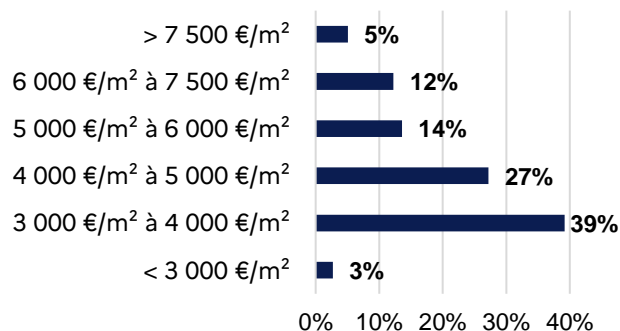
Sources : DRIHL, SISAL (agrément), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020) ; DV3F (traitement DRIHL)

Note de lecture : chaque point représente le positionnement d'une commune selon sa part de LLI déclarés dans le nombre de logements autorisés depuis 2014 et selon le prix médian (en € par m<sup>2</sup>) des opérations de logements collectifs neufs ou acquis dans l'ancien par des personnes morales (opérations proches de celles acquises par les opérateurs LLI). La courbe bleue est une courbe de tendance exprimant la production de LLI dans la production de logements selon le prix immobiliers des opérations semblables aux opérations de LLI.

Ainsi, la part des LLI déclarés dans l'ensemble des logements autorisés décroît avec la hausse des prix des logements collectifs neufs ou acquis dans l'ancien<sup>19</sup> (cf. figure n° 16).

En volume de logements intermédiaires, cela signifie que l'immense majorité (92 %) des logements locatifs intermédiaires mis en service l'a été sur des communes dont le prix médian au m<sup>2</sup> des opérations de logements collectifs (neuves ou acquises dans l'ancien par des personnes morales) se situe entre 3 000 €/m<sup>2</sup> et 7 500 €/m<sup>2</sup> (cf. carte n° 5). Plus précisément, 39 % des LLI livrés sont situés sur des communes dont les prix de l'immobilier des opérations se situent entre 3 000 €/m<sup>2</sup> et 4 000 €/m<sup>2</sup> et 27 % des LLI sont sur des communes dont les prix varient entre 4 000 €/m<sup>2</sup> et 5 000 €/m<sup>2</sup> (cf. figure n° 17).

Figure n° 17 : répartition des LLI mis en service selon les prix immobiliers médians des logements collectifs neufs ou acquis dans l'ancien (cf. note de bas de page)

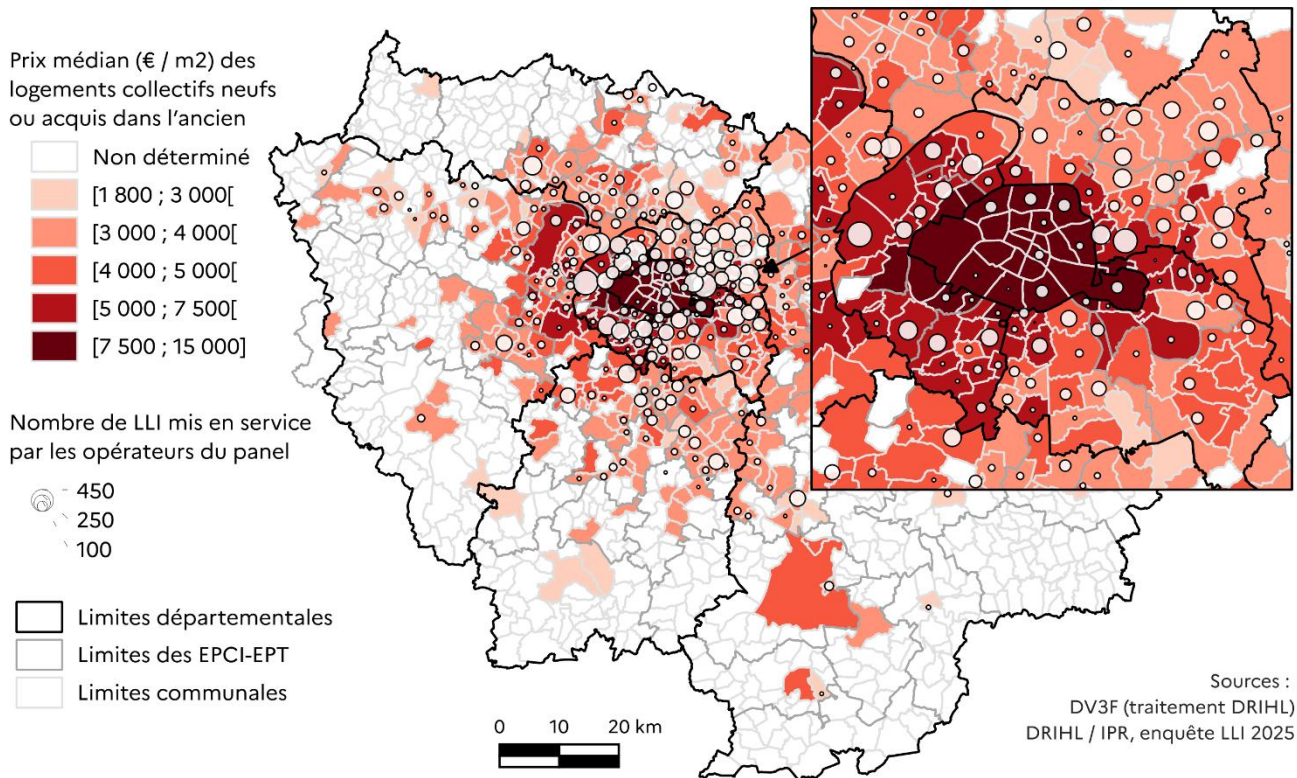


Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; DV3F (traitement DRIHL)

Note de lecture : 39 % des LLI mis en service sont implantés sur des communes pour lesquelles le prix médian des opérations de logements collectifs neufs ou acquis dans l'ancien par des personnes morales se situe entre 3 000 €/m<sup>2</sup> et 4 000 €/m<sup>2</sup>.

<sup>19</sup> Programmes de logements collectifs en construction neuve (tous acheteurs confondus) et programmes d'acquisition par des personnes morales d'au moins 3 logements anciens.

Carte n° 5 : implantation des LLI mis en service selon le prix médian (€/m<sup>2</sup>) des logements collectifs neufs ou acquis dans l'ancien



Crédit Photo : Héliène Joinet, Institut Paris Region

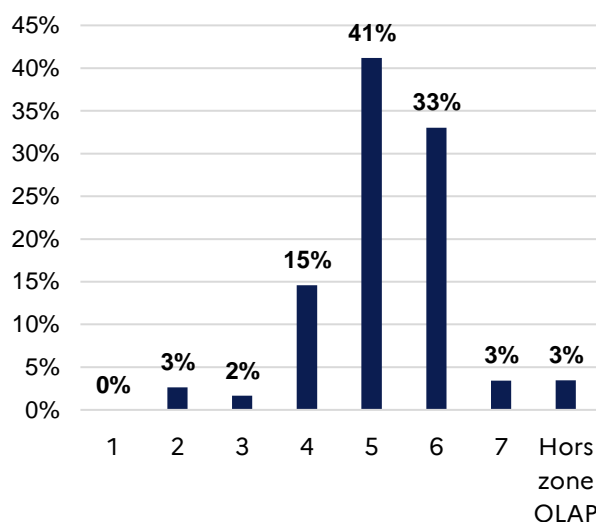
## 78 % des LLI sont situés dans les zones de loyers les plus accessibles de l'agglomération parisienne

Concernant le positionnement des logements locatifs intermédiaires dans les marchés locatifs locaux, spécifiquement dans ceux du parc privé, le zonage retenu est celui de l'OLAP (Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne). Cet observatoire a établi 7 zones qui rendent compte des niveaux de loyers dans le parc privé des communes de l'agglomération parisienne (la zone 1 étant la plus chère et la zone 7 la moins chère).

Au niveau régional, 78 % des LLI ont été mis en service sur les zones 5 à 7, soit les zones les plus accessibles en termes de niveaux de loyers (cf. figure n° 18). 15 % des LLI sont implantés sur la zone 4 qui concentre une grande partie des communes de l'ouest des Hauts-de-Seine. 4,3 % des LLI livrés sont sur les zones 2 à 3 qui concernent surtout les arrondissements de Paris. Et aucun LLI livré n'est implanté sur la zone 1, qui regroupe quatre arrondissements parisiens (6, 7, 8 et 16) et Neuilly-sur-Seine (cf. carte n° 6). Enfin, 3,5 % des LLI livrés sont situés en dehors de l'agglomération parisienne, là où l'OLAP ne dispose pas de données sur les loyers du parc privé.

Si le nombre de LLI est faible dans les zones de loyers 1 à 3, au regard du poids des déclarations de LLI dans les autorisations de logements il y a cependant une surreprésentation du LLI dans les territoires tendus au sens des zones de loyers. En effet, la production de LLI correspond à près de 13 % des logements autorisés depuis 2014 sur la zone 3, soit 4 points de plus que le taux constaté à l'échelle régionale (9 %) et 3 points au-dessus du taux à l'échelle des départements de Paris et de la petite couronne (10 %). Le LLI atteint donc encore mal les zones où les loyers sont les plus élevés, mais la production dans ces zones est malgré tout plus dynamique que dans les autres zones de loyers de l'agglomération parisienne.

Figure n° 18 : répartition des LLI mis en service selon les zones de loyer de l'Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP)

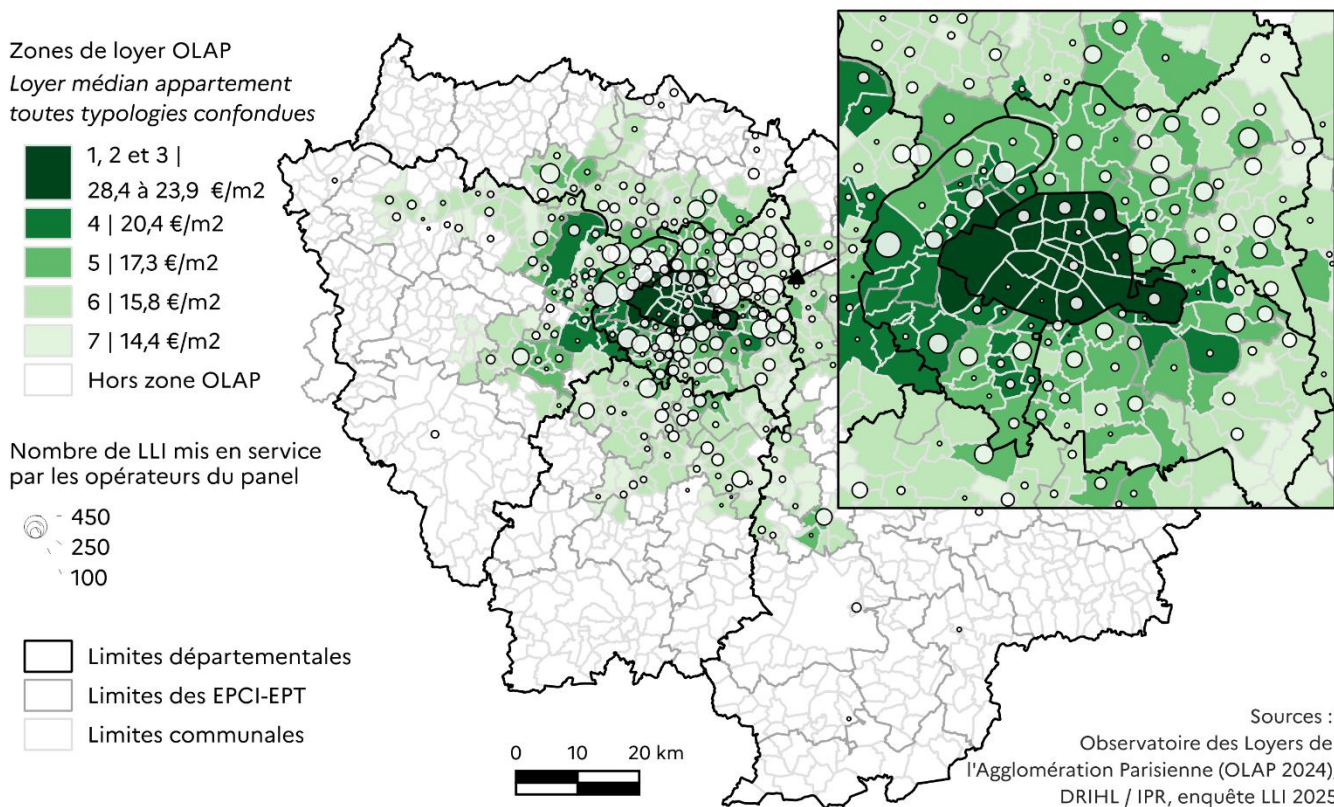


Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; OLAP 2024

Les opérations de LLI des zones OLAP 2 et 3 sont pour moitié celles des bailleurs sociaux de la Ville de Paris (16 opérations sur 31). Le poids des filiales LLI est moindre sur ces zones que sur l'ensemble de la région (39 % des opérations sur les zones 2-3 contre 69 % au niveau régional). Ces opérations sont réalisées à 35 % en acquisition-amélioration contre seulement 5 % des opérations de LLI au niveau régional.

Les opérations réalisées dans la zone 4, constituée de communes plutôt valorisées limitrophes de Paris et de l'ouest parisien, sont quant à elles relativement similaires à celles de l'ensemble des opérations de LLI franciliennes. Elles sont globalement réalisées par les mêmes opérateurs et principalement en VEFA comme au niveau francilien. Cependant, les opérations de la zone 4 sont plus souvent mixtes (68 % contre 49 % au niveau régional). Ce qui traduit à nouveau la volonté des acteurs de recourir au LLI pour équilibrer le LLS en zones tendues (cf. supra).

Carte n° 6 : implantation des LLI mis en service selon les zones de loyer de l'observatoire des loyers de l'agglomération parisienne



Crédit Photo : ©Atelier INVIT

## L’implantation des LLI dans les territoires de projet

### 15 % des opérations de LLI produites en ZAC

À l’échelle régionale, environ 15 % des opérations de logements locatifs intermédiaires mises en service depuis 2014 ont été réalisées dans des zones d’aménagement concerté, ce qui représente 16 % des LLI livrés. À titre de comparaison, environ 25 % des logements neufs réalisés depuis 2014 ont été construits en ZAC<sup>20</sup>.

Les communautés d’agglomération de Versailles Grand Parc et de Cergy-Pontoise se distinguent des autres territoires franciliens puisque près de la moitié des

### Près d’une opération de LLI sur trois réalisée dans ou à proximité d’un QPV

Au niveau régional, 8 % des opérations de logements locatifs intermédiaires mises en service ont été réalisées dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) de la période 2015-2023 et 24 % des opérations de LLI sont situées dans un périmètre de 300 m autour d’un QPV<sup>21</sup> (cf. figure n° 19). Ces proportions s’élèvent respectivement à 10 % et 26 % en considérant la nouvelle géographie des QPV en vigueur depuis 2024. À titre de comparaison avec l’ensemble des logements neufs construits entre 2014 et 2023, 9 % ont été réalisés dans un QPV de la période 2015-2023 et 27 % sont situés dans la zone de 300 m autour d’un QPV.

La part des opérations de LLI réalisées à proximité ou dans un QPV atteint ainsi 32 % au niveau régional (35 % pour la géographie actualisée). Cette proportion s’élève à 55 % pour le département de la Seine-Saint-Denis (67 % pour le périmètre actuel des QPV). En comparaison, 79 % de l’ensemble des logements neufs construits entre 2014 et 2023 sont situés dans ou à proximité d’un QPV.

L’EPT 6 Plaine Commune et l’EPT 8 Est Ensemble se démarquent avec respectivement 100 % et 73 % d’opérations de LLI réalisées à proximité ou dans un QPV.

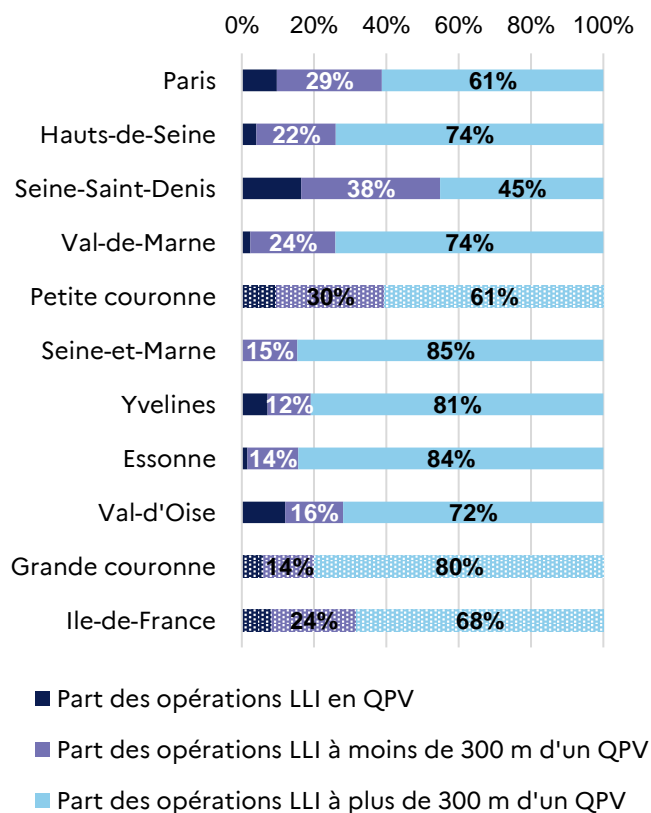
Le poids non négligeable de la production de LLI dans et plus encore à proximité des QPV laisse entendre que ce nouveau produit investit ces quartiers où il participe des politiques de diversification de l’offre (au même titre que les programmes en accession sociale à la propriété) et trouve sa place dans les nouveaux

opérations de LLI de ces deux EPT a été réalisée en ZAC.

Parmi les opérations de LLI en ZAC, 89 % ont été réalisées en vente en état futur d’achèvement (VEFA), soit une proportion semblable à l’ensemble des opérations au niveau régional. Enfin, dans le parc enquêté, la production de LLI en ZAC est plus fréquente pour les filiales LLI (18 % de leurs opérations) que pour les bailleurs sociaux (8 % des opérations).

programmes immobiliers issus des opérations de démolition et reconstruction réalisées dans le cadre des programmes de renouvellement urbain.

Figure n° 19 : répartition des opérations de LLI selon leur implantation dans ou à proximité d’un QPV (périmètre 2015-2023)



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; ANCT (QPV de la période 2015-2023)

<sup>20</sup> Traitement DRIEAT des Fichiers Fonciers et de la base de données régionale de l’aménagement (Badora).

<sup>21</sup> Seuil à partir duquel la TVA est réduite à 5,5 % pour l’accession à la propriété immobilière (non applicable par les opérateurs LLI).

## 58 % des opérations de LLI sont situées proche d'une gare de transports collectifs ferrés

Sur le territoire francilien, 58 % des opérations de logements locatifs intermédiaires mises en service sont situées à moins de 800 m d'une gare de transports collectifs ferrés (RER, train SNCF, métro ou tramway). À titre de comparaison cette part est similaire (57 %) pour l'ensemble des logements construits depuis 2014<sup>22</sup>. Dans les départements de Paris et de petite couronne, composés de territoires particulièrement bien desservis, les programmes à proximité d'une gare représentent même 68 % des opérations livrées. Dans les départements de grande couronne cette part diminue en revanche à 45 % des opérations de LLI mises en service (cf. figure n° 20).

Parmi les intercommunalités, l'EPT 3 Grand Paris Seine Ouest est l'un des seuls territoires, avec la ville de Paris, sur lequel la totalité des opérations de LLI ont été réalisées à proximité d'une gare existante. En grande couronne, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise se distingue avec une part de 70 % d'opérations de LLI proches d'une gare.

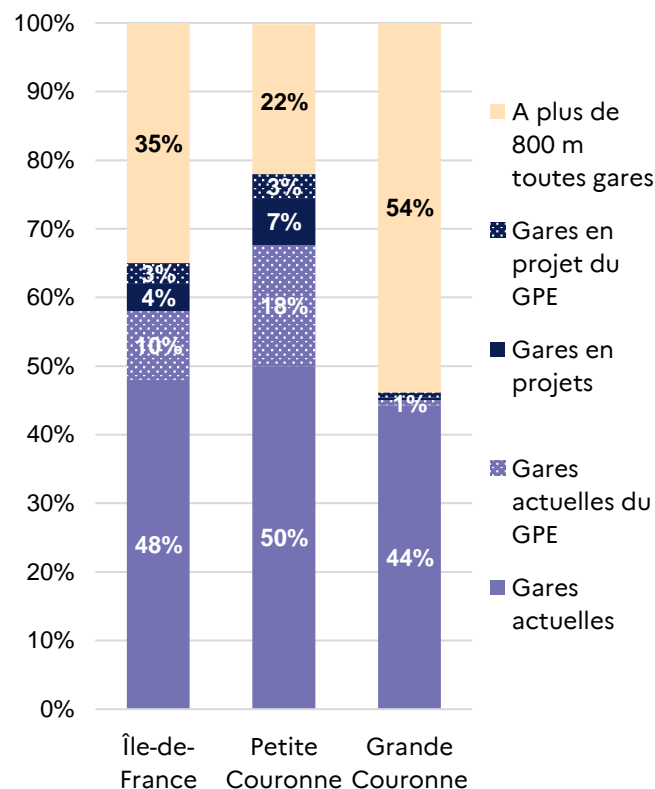
En prenant en compte les projets de création ou d'extension du réseau de transports en commun ferrés prévus pour 2035, la part des opérations de LLI situées à moins de 800 m d'une gare actuelle ou en projet pourrait atteindre 65 % des opérations livrées (cette proportion est de 61 % pour l'ensemble des logements construits depuis 2014<sup>23</sup>). Pour Paris et la petite couronne cette part s'élèverait à près de 78 % contre 46 % pour la grande couronne.

À l'échelle francilienne, 11 % des opérations de LLI mises en service sont situées dans les quartiers de gare prévus dans le cadre du Grand Paris Express (GPE). Cette proportion pourrait atteindre près de 13 % en tenant compte des gares du GPE qui sont encore en cours de réalisation (cette part est de 14 % pour l'ensemble des logements construits depuis 2014<sup>24</sup>).

L'implantation des opérations de LLI dans les quartiers de gare du Grand Paris Express est en particulier

importante pour l'EPT 4 Paris Ouest La Défense en petite couronne (53 %) et pour la communauté d'agglomération Paris Saclay en grande couronne (19 %).

Figure n° 20 : répartition des opérations de LLI selon la proximité d'une gare de RER, SNCF, métro ou tramway



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; DRIEAT (IDFM, Société des Grands Projets)

Du fait du positionnement des opérations de LLI à proximité des transports en commun, en particulier les transports ferrés, 45 % de celles-ci sont ainsi situées dans des zones qui desservent au moins 25 % des emplois de la région Île-de-France<sup>25</sup> (cf. carte « modus » en annexe). Les opérations de LLI sont donc implantées dans des territoires attractifs au regard des emplois accessibles.

<sup>22</sup> Traitement DRIEAT des fichiers fonciers (DGFiP) et du réseau ferré d'Île-de-France (IDFM).

<sup>23</sup> Traitement DRIEAT des fichiers fonciers (DGFiP) et des projets de gares et de lignes de transports collectifs (IDFM, avril 2024).

<sup>24</sup> Traitement DRIEAT des fichiers fonciers (DGFiP) et des gares du Grand Paris Express (Société des Grands Projets).

<sup>25</sup> 75 % des opérations de LLI sont situées dans des zones qui desservent au moins 12 % des emplois de la région.

## Nombre de pièces et surface des logements du parc de LLI

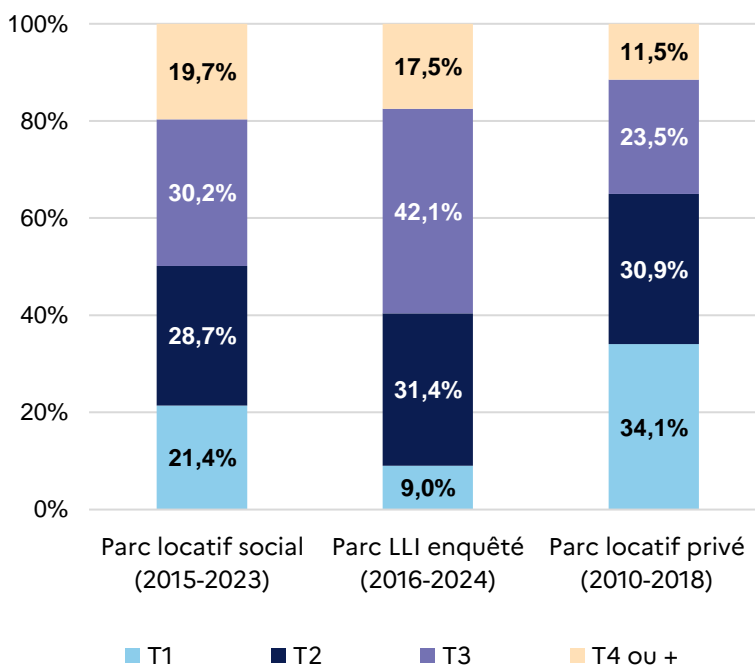
### Nombre de pièces des logements

#### Près de trois quarts de T2 et de T3 dans le parc de LLI, dont 42 % de T3

Parmi les 20 951 LLI mis en service en Île-de-France entre 2016 et 2024, l'enquête menée auprès des opérateurs a permis de récupérer des données sur 16 311 logements<sup>26</sup>. Ce panel réduit de logements locatifs intermédiaires présente 42 % de T3, 31 % de T2, 18 % de grands logements (T4 ou plus) et 9 % de studios. À ce titre, le T3 pourrait être considéré comme le produit « phare » des programmes de LLI. Cette répartition est très similaire quel que soit le type d'opérateur, bailleur social produisant du LLI ou filiale LLI (cf. tableau n° 1).

En comparaison avec la structure des parcs locatifs privé et social (cf. figure n° 21), celle du LLI compte nettement moins de studios (9 % contre 34 % dans le parc privé et 21 % dans le parc social) mais bien plus de T3 (42 % contre respectivement 24 % et 30 %).

Figure n° 21 : nombre de pièce(s) selon le parc locatif



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; INSEE, RP2021 (pour le parc locatif privé) ; SDES, RPLS2024 (pour le parc locatif social).

Tableau n° 1 : nombre de pièce(s) du parc LLI selon le type d'opérateur

Type d'opérateur	T1	T2	T3	T4 ou +	Total	T1 (%)	T2 (%)	T3 (%)	T4 ou + (%)	Total
Bailleur social	567	1 718	2 424	1 027	5 736	9,9%	30,0%	42,3%	17,9%	100%
Filiale LLI	903	3 399	4 441	1 832	10 575	8,5%	32,1%	42,0%	17,3%	100%
Parc LLI enquêté	1 470	5 117	6 865	2 859	16 311	9,0%	31,4%	42,1%	17,5%	100%

Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; INSEE, RP2021 (pour le parc locatif privé) ; SDES, RPLS2024 (pour le parc locatif social).

<sup>26</sup> Le passage de 20 951 LLI à 16 311 s'explique par le fait qu'un des opérateurs du panel dispose de données uniquement sur les logements pour lesquels un locataire est entré au cours de la période 2022-2024

et qu'un autre n'a pu fournir de statistiques que pour la seule partie consacrée aux opérations (pas d'information de niveau logement).

## Un peu plus de T4 ou plus parmi les LLI produits en acquisition-amélioration (AA)

La part plus importante des très grands logements (T4 ou plus) dans les opérations d'acquisition-amélioration (23 %) peut s'expliquer par la configuration déjà existante du bâtiment. Cette part élevée trouve son origine dans le poids plus important

des grands logements dans le parc ancien<sup>27</sup>, ou à l'inverse dans la fusion de petits logements en grands logements au gré des travaux de rénovation lourde menés lors de ces opérations d'acquisition-amélioration.

Tableau n° 2 : nombre de pièce(s) du parc LLI selon la filière de production

Filière de production	T1	T2	T3	T4 ou +	Total	T1 (%)	T2 (%)	T3 (%)	T4 ou + (%)	Total
Acquisition-amélioration (AA)	108	256	375	220	959	11,3%	26,7%	39,1%	22,9%	100%
Maîtrise d'ouvrage directe (MOD)	84	238	279	102	703	11,9%	33,9%	39,7%	14,5%	100%
Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	1 278	4 623	6 211	2 537	14 649	8,7%	31,6%	42,4%	17,3%	100%
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>1 470</b>	<b>5 117</b>	<b>6 865</b>	<b>2 859</b>	<b>16 311</b>	<b>9,0%</b>	<b>31,4%</b>	<b>42,1%</b>	<b>17,5%</b>	<b>100%</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

### Comparer le parc LLI avec les parcs locatifs privé et social, éléments méthodologiques

Les mises en service du parc de logements locatifs intermédiaires s'échelonnent sur neuf années entre 2016 et 2024. Pour effectuer les différentes comparaisons avec le parc locatif privé ou social, seuls les logements livrés récemment dans ces deux segments ont ainsi été considérés.

Concernant la description des logements (typologie et surface), la source mobilisée pour le parc locatif privé est le recensement de la population de 2021 (RP2021, données au 1er janvier 2021) et le répertoire du parc locatif social de 2024 (RPLS 2024, données au 1<sup>er</sup> janvier 2024) pour la comparaison avec le parc locatif social.

Pour l'occupation des logements (âge du locataire, nombre de personnes composant le ménage, CSP...), la source mobilisée est le RP2021, tant pour le parc privé que pour le parc social. Elle est filtrée sur le parc « récent », soit sur les logements dont la date d'achèvement est comprise entre 2006 et 2018.

<sup>27</sup> Cf. le rapport Girometti-Leclercq publié en septembre 2021 (Rapport de la mission sur la qualité du logement - Référentiel du logement de qualité) et l'étude réalisée par Idheal publiée en août 2021 (« Nos

logements, des lieux à ménager ») qui pointent une diminution des surfaces dans la production récente.

### Forte proportion de studios et de grands logements à Paris et des très grands logements dans les Hauts-de-Seine

La répartition géographique des typologies de logements locatifs intermédiaires présente des proportions légèrement plus importantes de T1 dans la zone centrale de la région (10 % à Paris et en petite couronne contre 7 % en grande couronne) et de T3 sur les départements périphériques (43 % en grande couronne versus 41 % en zone centrale).

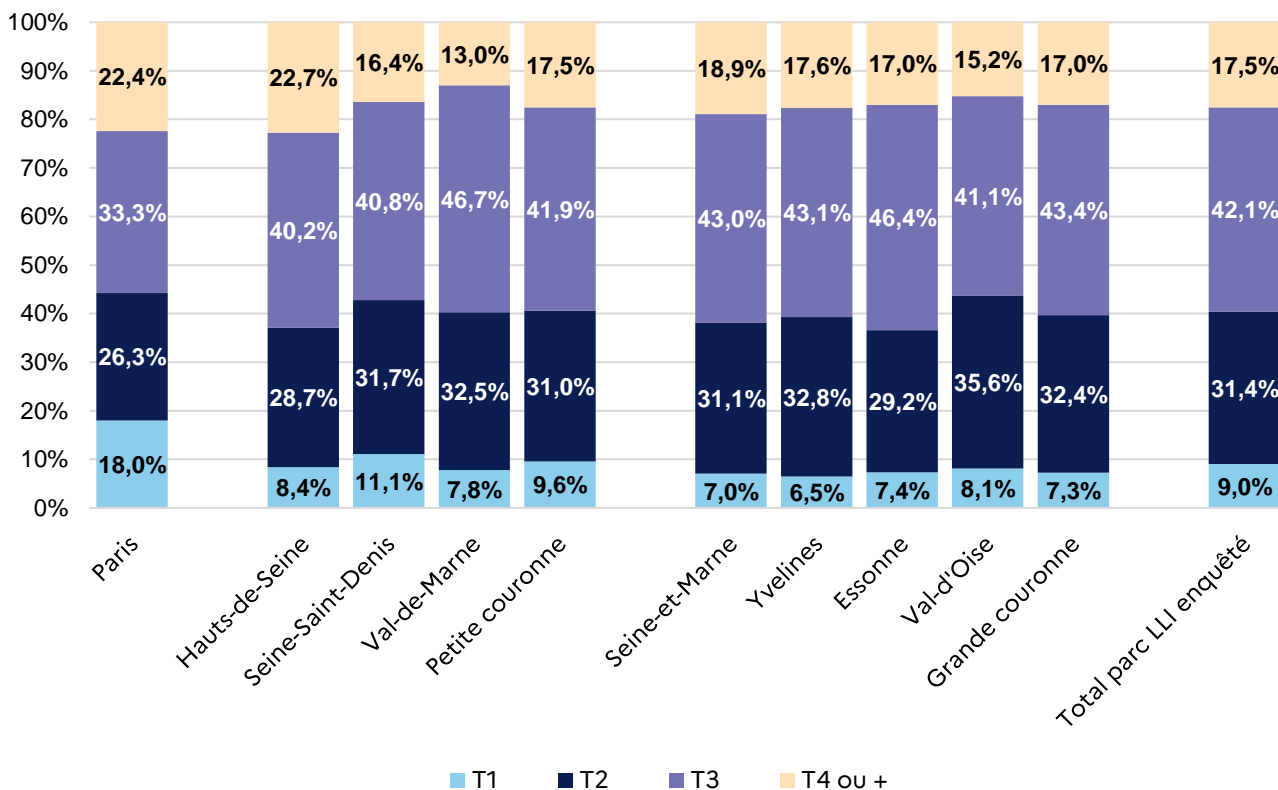
Paris est le département qui compte la proportion de studio la plus importante (18 % de T1, le double du niveau régional)

Dans les Hauts-de-Seine et à Paris, la présence de T4 ou plus est plus importante que dans les autres départements (respectivement 23 % et 22 % contre 18 % au niveau régional). À Paris, elle s'explique notamment par le poids important des opérations en

maîtrise d'ouvrage directe (32 % contre 4 % pour l'ensemble du parc LLI<sup>28</sup>) qui comportent une part importante de grands logements dont l'objectif est de loger des familles. Dans la capitale, la part des T4 ou plus est de 26 % en maîtrise d'ouvrage directe contre 22 % en vente en état futur d'achèvement et 19 % pour les LLI en acquisition-amélioration.

Dans les Hauts-de-Seine, la part élevée de T4 ou plus s'explique par la présence d'opérations en acquisition-amélioration (11 % vs 6 % au niveau régional<sup>29</sup>) qui incluent 40 % de cette typologie peu présente dans le département (20 % de T4 ou plus dans l'ensemble du parc locatif du département) et pour laquelle les opérateurs n'ont pas de difficulté pour trouver des locataires.

Figure n° 22 : nombre de pièce(s) du parc LLI selon le département



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

<sup>28</sup> Les parts des différentes filières (acquisition-amélioration, maîtrise d'ouvrage directe, vente en état futur d'achèvement) dans la production diffèrent de celles indiquées dans la partie consacrée à la description des opérations car elles ne sont pas calculées sur le même

effectif : panel de 20 951 logements pour la partie 'opérations' et panel de 16 311 logements pour la partie 'logements' (cf. note de bas de page supra pour le passage de 20 951 logements à 16 311).

<sup>29</sup> Cf. note de bas de page précédente.

## Grands logements et loyers intermédiaires : une équation souvent complexe

Si la part des grands logements (T4 ou plus) du parc LLI reste globalement mesurée, n'excédant pas 20 % du parc intermédiaire livré (18 % sur le panel de l'enquête), cette proportion peut être ponctuellement plus élevée. Cela s'explique alors par des facteurs multiples : la culture de l'opérateur qui ne souhaite pas pénaliser l'offre à destination des familles, ni démarquer sa production intermédiaire de son offre sociale plus classique ; les exigences de la collectivité locale (à l'image des PLH demandant une part de la production LLI en logements familiaux) et les caractéristiques des ménages du territoire ; le mode de production (acquisition amélioration, maîtrise d'ouvrage directe), voire les aléas de la VEFA et la typologie parfois « subie » des logements acquis dans les périodes de rachat auprès des promoteurs.

*« En 2023, avec les promoteurs, nous n'avons pas eu trop le choix. Nous avons pris du T1 au T6, les commercialisateurs s'en étaient même inquiétés »*

En phase de commercialisation, il n'est pas rare que les grands logements soulèvent des difficultés dont témoignent des durées d'écoulement plus longues. Plusieurs solutions peuvent alors être mises en œuvre. Citons :

- L'expérimentation de la colocation, à l'image des grands logements proposés, dans certains quartiers populaires bien desservis, à un public d'étudiants ou de travailleurs en début de

parcours professionnel (jeunes agents de la préfecture de police).

- La révision du loyer à la baisse :

*« En zone A bis, dans certains territoires, on atteint des niveaux de loyers à 2200 euros hors charges. On fait parler les faits. On lance la commercialisation et s'il n'y a pas beaucoup de candidats, le premier levier sera d'ajuster les loyers à la baisse. »*

- La mise en place de processus de commercialisation *ad hoc*, dépassant le seul cadre de la visite du logement pour informer sur le quartier environnant, ses aménités et opportunités afin d'emporter l'adhésion des familles particulièrement regardantes sur leur cadre de vie.

*« Il y a une montée en compétences des équipes sur la commercialisation. Il faut une commercialisation très fine. Pour les grands logements situés dans les quartiers moins attractifs, on a sans doute mis plus de temps à peupler, mais désormais des cohortes de familles se sont installées avec peu de rotation et un vrai vivre ensemble. »*

Ainsi, la réussite de la location des grands logements LLI dépend en grande partie d'un choix de localisation rigoureux en amont, de la présence d'une clientèle solvable (à l'image de T6 qui ont trouvé preneurs à Courbevoie) ainsi que de politiques de commercialisations adaptées.

## Surface des logements

### Des surfaces moyennes relativement proches de celles des autres parcs locatifs

La surface habitable (SH) moyenne des LLI est de 30 m<sup>2</sup> pour un T1, 44 m<sup>2</sup> pour un T2, 63 m<sup>2</sup> pour un T3 et 83 m<sup>2</sup> pour un T4 ou plus.

En dehors de Paris, les surfaces habitables au niveau départemental sont relativement homogènes selon la typologie des LLI : 30-31 m<sup>2</sup> pour les studios, 44-45 m<sup>2</sup> pour les T2, 62-64 m<sup>2</sup> pour les T3. Les T4 ou plus des Hauts-de-Seine se distinguent avec une surface moyenne légèrement plus élevée (86 m<sup>2</sup> contre 81 à 83 m<sup>2</sup> pour les autres départements). À Paris, à cause du poids des opérations d'acquisition-amélioration et en maîtrise d'ouvrage directe (cf. supra), les surfaces moyennes des LLI sont plus importantes que sur le reste du territoire francilien.

Au global, les surfaces des LLI sont relativement proches de celles constatées dans les parcs de logements locatifs sociaux et privés. Les studios sont en revanche plus petits dans le parc social (24 m<sup>2</sup> contre

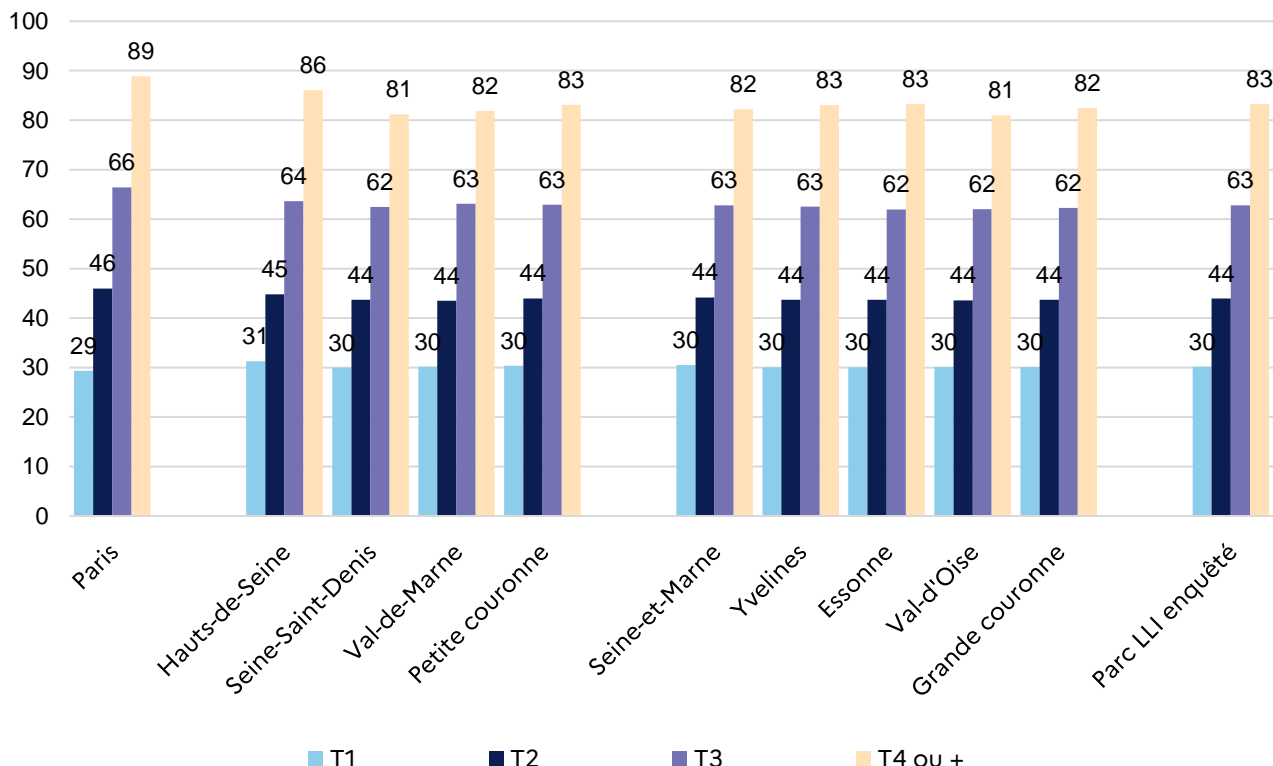
29-30 m<sup>2</sup> dans le parc privé<sup>30</sup> et le parc LLI) et les grands logements (T4 ou plus), plus spacieux dans le parc locatif privé (88 m<sup>2</sup> contre 83-84 m<sup>2</sup> dans les parcs LLI et social).

Tableau n° 3 : surface moyenne par typologie selon le secteur locatif (m<sup>2</sup> de surface habitable -SH-)

Secteur locatif	T1	T2	T3	T4 ou +
Parc LLI enquêté 2016-2024	30,2	44,0	62,8	83,2
Parc locatif social 2015-2023	23,8	45,2	63,9	83,7
Parc locatif privé après 1990	29,0	45,0	65,0	88,0

Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; SDES, RPLS 2024 (pour le parc social) ; OLAP, rapport des loyers 2024 (pour le parc locatif privé).

Figure n° 23 : surface moyenne du parc LLI selon le département et le nombre de pièce (m<sup>2</sup> de SH)



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

<sup>30</sup> Pour le parc locatif privé, les données sont issues de l'OLAP car le recensement ne fournit que des tranches de surface (moins de 30m<sup>2</sup>,

de 30 à moins de 40m<sup>2</sup>...), ce qui ne permet pas de calculer la surface moyenne.

### Un peu plus d'espace dans les grands logements (T3 et T4 ou plus) du parc LLI des bailleurs sociaux

Si les surfaces moyennes du parc LLI sont relativement proches pour les petits logements (T1 et T2) entre les bailleurs sociaux produisant du LLI et les filiales LLI, la surface des T4 ou plus est plus élevée chez les bailleurs sociaux : + 3,7 m<sup>2</sup> (85,6 m<sup>2</sup> contre 81,9 m<sup>2</sup> pour les filiales LLI).

Ces écarts s'expliquent par la part de la production des bailleurs sociaux réalisée en acquisition-amélioration (AA) ou en maîtrise d'ouvrage directe (MOD),

relativement plus importante que celle des filiales LLI : 16 % de l'ensemble de leur production (7,8 % en AA et 8,6 % en MOD) contre 6,8 % (4,8 % en AA et 2,0 % en MOD) pour les filiales LLI. En effet, ces deux filières affichent des surfaces moyennes plus élevées chez les bailleurs sociaux, notamment pour les grands logements : pour un T3, 68,6 m<sup>2</sup> en AA et 64,3 m<sup>2</sup> en MOD contre respectivement 61,2 m<sup>2</sup> et 60,2 m<sup>2</sup> chez les filiales LLI (soit respectivement + 7,4 m<sup>2</sup> et + 4,1 m<sup>2</sup>).

Tableau n° 4 : surface moyenne selon le nombre de pièces, le type d'opérateur et la filière de production (m<sup>2</sup> de SH) - parc LLI

Type d'opérateur	T1	T2	T3	T4 ou +	Total	Poids de la filière de production
Bailleur social	29,7	44,4	63,9	85,6	58,6	100%
Acquisition-amélioration (AA)	30,6	47,0	68,6	94,7	66,6	7,8%
Maîtrise d'ouvrage directe (MOD)	27,7	45,7	64,3	82,5	56,8	8,6%
Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	29,9	44,0	63,6	84,3	58,0	83,6%
Filiale LLI	30,4	43,7	62,2	81,9	57,0	100%
Acquisition-amélioration (AA)	28,0	44,6	61,2	80,7	56,1	4,8%
Maîtrise d'ouvrage directe (MOD)	23,0	42,7	60,2	79,3	51,6	2,0%
Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	30,8	43,7	62,3	82,0	57,1	93,2%
Parc LLI enquêté	30,2	44,0	62,8	83,2	57,5	100%
Acquisition-amélioration (AA)	29,2	45,7	64,0	89,4	61,0	5,9%
Maîtrise d'ouvrage directe (MOD)	26,6	44,5	63,2	81,8	55,2	4,3%
Vente en l'état futur d'achèvement (VEFA)	30,5	43,8	62,7	82,7	57,4	89,8%

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

En rouge : valeur reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

## ***La commercialisation des LLI, entre commission d'attribution et plateforme digitale, un éventail de pratiques en cours d'ajustements***

Les modalités de commercialisation des logements locatifs intermédiaires se caractérisent par une grande diversité. Celle-ci tient à la culture d'entreprise propre à chaque bailleur, à l'inégale importance du LLI dans l'ensemble du patrimoine et au degré de familiarité avec ce produit locatif. Mais au-delà de leur diversité, les politiques de commercialisation ne sont pas figées : elles sont régulièrement questionnées et évoluent progressivement, dans l'objectif de mieux capter le public cible du LLI et d'accompagner l'essor de la production au moyen d'outils adaptés.

### ***Des modalités d'attribution parfois encore calées sur les process du logement social***

Pour les bailleurs sociaux produisant du logement intermédiaire en complément de leur activité principale, les process de commercialisation et d'attribution retenus pour le logement locatif intermédiaire s'adosent encore en partie sur les pratiques habituelles du logement social, avec notamment l'analyse des dossiers de candidature en commission d'attribution et la création – certes très transitoire – d'un numéro unique de demandeur de logement social et aussi le recours aux plateformes d'annonces du logement social (exemple de LOC'annonces à Paris). Ce recours aux dispositifs traditionnels présente des avantages évidents : ils ont fait leurs preuves, ils sont connus des équipes, ils garantissent une analyse vigilante des informations transmises par le candidat, enfin ils sont gages d'économie lorsque le volume du parc intermédiaire reste mesuré par rapport à l'investissement que représenterait la mise en œuvre d'outils spécifiques.

*« Les méthodes du LLS sont dupliquées pour le LLI. »*

*« Nous traitons le LLI comme le logement social, selon une gestion très administrée. »*

*« On est tenu par nos outils. »*

### ***Des modes de commercialisation qui évoluent pour s'adapter à la clientèle LLI***

Pour autant, la similitude dans les modes de faire n'est pas totale tant diffèrent les profils des candidats visés. Ainsi, les critères d'analyse des dossiers ne sont pas les mêmes et sont souvent allégés ; des commissions ad hoc plus fréquentes et sur mesure peuvent être mises en place pour apporter une réponse rapide à des candidats susceptibles « d'aller voir ailleurs » ; des campagnes d'information sur le LLI peuvent également être organisées auprès des locataires HLM en place, ou dans la presse locale ; et les plateformes d'annonces locatives plus généralistes sont largement mobilisées car davantage consultées par les candidats relevant du LLI, dont les profils ne figurent guère sur les fichiers de demandeurs du logement social.

*« Fonctionner avec une commission d'attribution toutes les trois semaines, ce n'est pas possible. On recherche un format plus souple et flexible. »*

*« On s'est désormais départis de la logique initiale très logement social. »*

*« Nous avons fait le choix d'une commission de validation des candidatures asynchrone et dématérialisée. »*

Autrement dit, les process de commercialisation tendent à s'éloigner du schéma d'attribution propre au logement social ordinaire, pour permettre une réactivité accrue, avec parfois des débats internes et des points de vue divergents. Ainsi, selon les cas, ce sont les mêmes équipes qui travaillent sur ces deux produits (les logements sociaux et intermédiaires coexistent souvent dans un même bâtiment) ou bien des équipes spécifiques qui sont dédiées à la commercialisation du LLI.

*« L'équipe commerciale dédiée au LLI va chercher les clients dans le grand public. »*

### *Des dispositifs de scoring pour atteindre le public ciblé*

Les opérateurs qui communiquent et commercialisent leur parc LLI via des canaux plus larges et des plateformes locatives généralistes sont amenés à « passer au tamis » les nombreux candidats qui se positionnent sur un même logement. À l'image des cotations mises en place pour le logement social, des dispositifs de scoring sont adoptés pour sélectionner les candidats dont le profil est en adéquation avec le bien proposé. Car les postulants ne correspondent pas toujours, en termes de solvabilité comme de taille des ménages, aux caractéristiques du logement intermédiaire mis en location.

Les critères sont multiples, au premier rang desquels le respect des plafonds de ressources, les revenus et la composition du ménage. Parmi les facteurs pris en considération selon des pondérations variables, citons également : être déjà locataire du bailleur, être sortant du parc HLM, le rapprochement logement-emploi, le type de contrat de travail... Pour les opérateurs relevant du groupe Action Logement, être salarié d'une entreprise cotisante est primordial.

### *Loger les salariés des entreprises via Action Logement Services*

Les droits de réservation des entreprises cotisantes auprès d'Action Logement jouent un rôle déterminant dans les attributions de logement locatifs intermédiaires. Cela vaut bien sûr pour les bailleurs relevant du groupe Action Logement. Mais aussi pour d'autres bailleurs confrontés à la difficulté de capter des locataires correspondant au « profil LLI » et qui recourent alors à la plateforme d'Action Logement Services pour fluidifier le processus de commercialisation.

Toutefois les locataires adressés par les entreprises n'ont pas toujours des revenus compatibles avec les niveaux de loyers pratiqués dans le LLI. S'ensuivent des logements rendus lorsque le droit de réservation n'aboutit pas, des attributions compliquées qui ne vont pas toujours à leur terme, voire des baisses de loyers pour tenir compte des revenus des salariés (« les loyers sont refroidis »). Ces situations témoignent de la pédagogie nécessaire autour des spécificités du parc LLI, avec - au sein des entreprises - de nouveaux réflexes à acquérir pour adresser un autre profil de salariés vers l'offre de LLI (des cadres moyens et supérieurs...).

### *Prégnance des accords avec les grandes entreprises et les grands comptes : APHP, RATP, ministères...*

Nombre d'opérateurs de LLI travaillent en lien étroit avec des « grands comptes » (via des conventions, des appels à manifestation d'intérêt), à la fois en amont pour financer la production des logements et en aval pour les commercialiser. Les logements sont alors destinés aux salariés d'organismes tels que l'APHP, la Préfecture de Police, la RATP, des ministères, La Poste, la Banque de France, les Musées nationaux, etc.

Selon les cas, ces grands comptes apportent des financements et bénéficient de droits de réservation en retour, ou bien achètent des droits de réservation uniques, voire prennent à bail un programme entier (par exemple l'APHP) qu'ils se chargent ensuite de sous-louer. Ce mécanisme permet de lier l'attribution et le maintien dans un logement LLI à l'emploi exercé et fait donc peser sur le bailleur principal (l'entreprise) l'éventuelle décote de loyer dont bénéficie le locataire.

### *Loger les travailleurs clés grâce au LLI, entre théorie et pratique*

La promotion et la communication autour du logement intermédiaire ont d'emblée mis en avant son rôle pour loger les travailleurs clés qui rendent des services essentiels à la population, le parc LLI permettant d'améliorer leurs conditions de vie, d'atténuer leur difficulté de recrutement et d'améliorer le fonctionnement des services publics et privés. Certes la notion de travailleurs clés est extensive et recouvre des emplois au contenu et au niveau de revenu diversifiés. Mais si l'on s'en tient aux travailleurs, parfois qualifiés de première ligne, dont les niveaux de revenus sont faibles (par exemple dans le secteur de la santé et de l'action sociale), le parc le plus adapté reste bien le logement social ordinaire.

Or, dans le même temps les travailleurs clés aux niveaux de revenus plus élevés ne sont pas nécessairement informés, ni orientés vers le parc de LLI (qui entre d'ailleurs en ballotage avec les projets d'accession à la propriété).

*« Les infirmiers spécialisés, les internes étaient visés en théorie, mais en pratique ce sont des aides-soignantes qui nous sont adressées et qui candidatent. »*

*« On peut parler d'une appétence théorique pour le LLI car, au final, au vu du profil des salariés, les attendus sont souvent plus proches du PLS, voire en deçà. »*

*« Les logements LLI sont refusés au profit de logements PLUS, aux loyers plus abordables. »*

### *S'adapter aux exigences du locataire LLI*

Au dire des services de commercialisation et de gestion, le public LLI s'apparente à un candidat à la location pressé (*« le candidat LLI ne va pas attendre »*), exigeant en termes de localisation, de qualité des parties communes, de prestations et de finition du logement. Il a le choix, n'est pas captif et peut se tourner vers un bailleur concurrent si la réponse tarde ou si le logement ne correspond pas à ses attentes.

Proposer des logements avec une cuisine équipée est ainsi apparu comme un leitmotiv au cours de l'enquête, pour se donner plus de chance, en phase de commercialisation, d'emporter la décision du candidat. Prévu d'emblée par certains opérateurs, cet équipement intégré correspond aux modes de vie de jeunes ménages à la recherche d'un T2-T3 dans lequel ils n'envisagent pas de demeurer durablement : de ce fait, un nombre croissant de bailleurs intègre désormais cet équipement.

De même, certains opérateurs de LLI refusent des programmes proposés en VEFA par les promoteurs lorsque la conception des logements ne semble pas à la hauteur des prérequis de la clientèle pressentie ; ou bien réclament des aménagements et finitions supplémentaires lorsque la qualité des prestations (matériaux des parties communes par exemple) apparaît en deçà des attentes du public LLI visé.

*« Les attentes d'un locataire LLI sont différentes. Le hall doit être plus abouti. Ce n'est pas le même produit. »*

### *De nouveaux outils et prestataires pour fluidifier la commercialisation et les visites*

Pour s'adapter aux spécificités du produit LLI et de son public et accompagner la montée en puissance de la production, des outils de commercialisation ad hoc sont déployés.

*« Sur le mode de commercialisation il faut de la vitesse. »*

*« Le temps est notre pire ennemi. »*

*« Il s'agit d'être plus réactif qu'une commission d'attribution. C'est de la commercialisation pure. ».*

Ainsi, les bailleurs à la peine pour capter des locataires LLI vont faire appel à des opérateurs davantage experts en la matière, qui bénéficient d'une antériorité et sont familiers avec ce produit immobilier. Ces derniers interviennent alors en tant que prestataires de services en mobilisant pour des tiers leur plateforme et process de commercialisation (à l'image des services proposés par IN'LI).

De même, la plateforme déployée depuis le printemps 2025 par Action Logement Services pour la commercialisation des logements intermédiaires vise à terme à mieux prendre en compte la spécificité de ces produits et du public visé, sans encombrer les circuits propres au logement social.

L'organisation des visites est également repensée en se démarquant des pratiques liées au logement social : des visites sont programmées en soirée et en fin de semaine pour s'adapter à la disponibilité des salariés. Pour organiser et prendre en charge ces visites sur mesure, l'opérateur LLI missionne parfois des start-up. Et, au-delà des caractéristiques du logement et de l'immeuble, les informations délivrées aux candidats à la location insistent sur le cadre de vie, les services et les équipements du quartier.

### *Des collectivités en retrait ou parties prenantes de la commercialisation des LLI ?*

Des circuits de commercialisation de plus en plus dissociés des pratiques d'attribution du logement social, le poids des réservations d'Action Logement ainsi que les conventions nouées avec les grands comptes pourraient laisser entendre une mise en retrait des collectivités dans le process de commercialisation et donc le peuplement des programmes LLI.

Or malgré ces spécificités, les collectivités continuent bien souvent d'avoir voix au chapitre. Cela tient tout d'abord à la garantie qu'elles octroient en lien avec les prêts PLI de la Banque des Territoires. De même, les dispositifs de scoring ne manquent pas de donner des « points en plus » au candidat ancré localement (en tant que résident ou salarié du territoire). Pour un opérateur soucieux de continuer à investir un territoire donné, les demandes formulées par la collectivité locale demeurent, de fait, un élément à prendre en considération.

*« La commission de validation des candidatures est composée de quatre membres avec voix délibérative dont un représentant de la collectivité. La collectivité est ainsi pleinement associée. »*

Dans les commissions « calquées » sur les processus du logement social classique comme dans les formats plus légers mis en place pour le logement intermédiaire, l'avis de la collectivité s'exprime. Avec parfois, sur certains patrimoines, des effets de concurrence entre les candidats adressés via Action Logement et les candidats envoyés par la mairie. Lorsque l'opérateur de LLI est un bailleur social, une certaine « confusion » peut d'ailleurs transparaître dans les attentes formulées par la collectivité locale concernant la commercialisation des logements intermédiaires, en se référant parfois encore au processus d'attribution des logements sociaux classiques.

## Le profil des locataires du parc de LLI

### Des ménages jeunes : 52 % sont âgés de 25 à 35 ans

D'après les données relatives à l'âge du titulaire du bail renseignées par les opérateurs du panel, qui concernent 12 766 ménages sur les 16 311 logements enquêtés (soit 78 % du total), à leur entrée dans les lieux les locataires du parc de LLI sont jeunes : 24 % ont entre 25 et 30 ans et 28 % ont entre 30 et 35 ans. C'est donc un peu plus de la moitié des ménages du parc LLI qui est âgée de 25 à 35 ans, une proportion nettement plus élevée que pour les ménages entrés depuis moins d'un an dans le parc locatif privé (43 %) et dans le parc social (35 %).

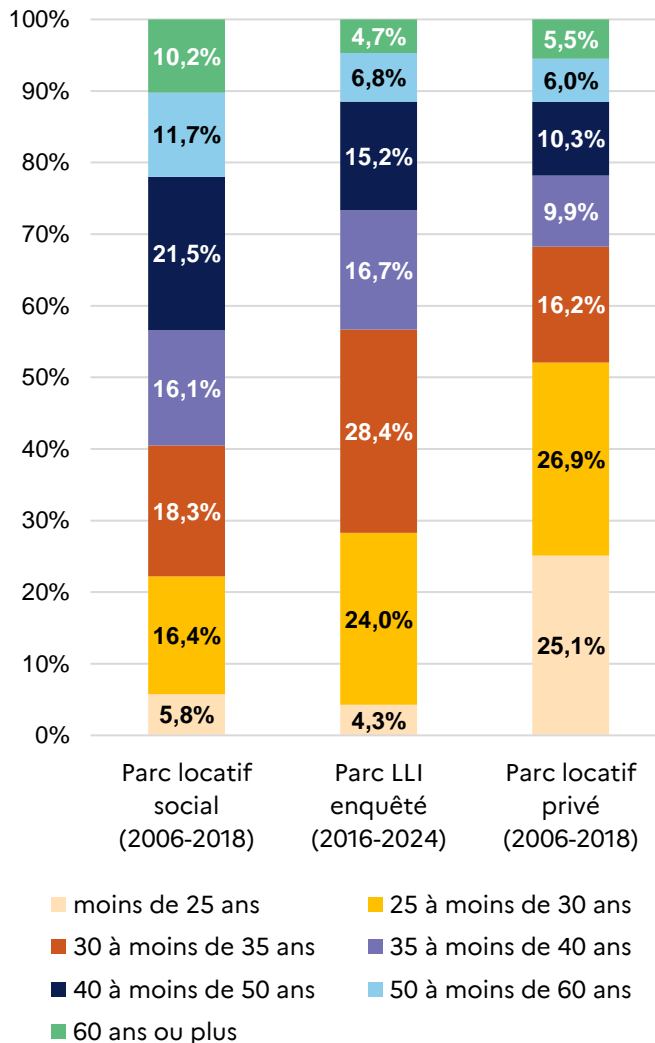
*« Notre cible ce sont les trentenaires en emploi, les jeunes actifs en mobilité résidentielle. »*

La part des ménages plus âgés (au moins 40 ans) est moindre dans le parc LLI que dans le parc locatif social (27 % contre 43 %), mais reste plus importante que dans le parc locatif privé qui ne loge que 22 % de 40 ans ou plus.

*« Nous accueillons aussi plus ponctuellement des quadragénaires et quinquagénaires en recherche de T5 et plus et quelques retraités ayant déménagé. »*

Le parc privé reste néanmoins celui qui accueille les très jeunes ménages avec 25 % de ménages âgés de moins de 25 ans, contre 6 % dans le parc social et 4 % dans le parc LLI.

Figure n° 24 : âge du titulaire du bail (à l'entrée dans les lieux) selon le secteur locatif



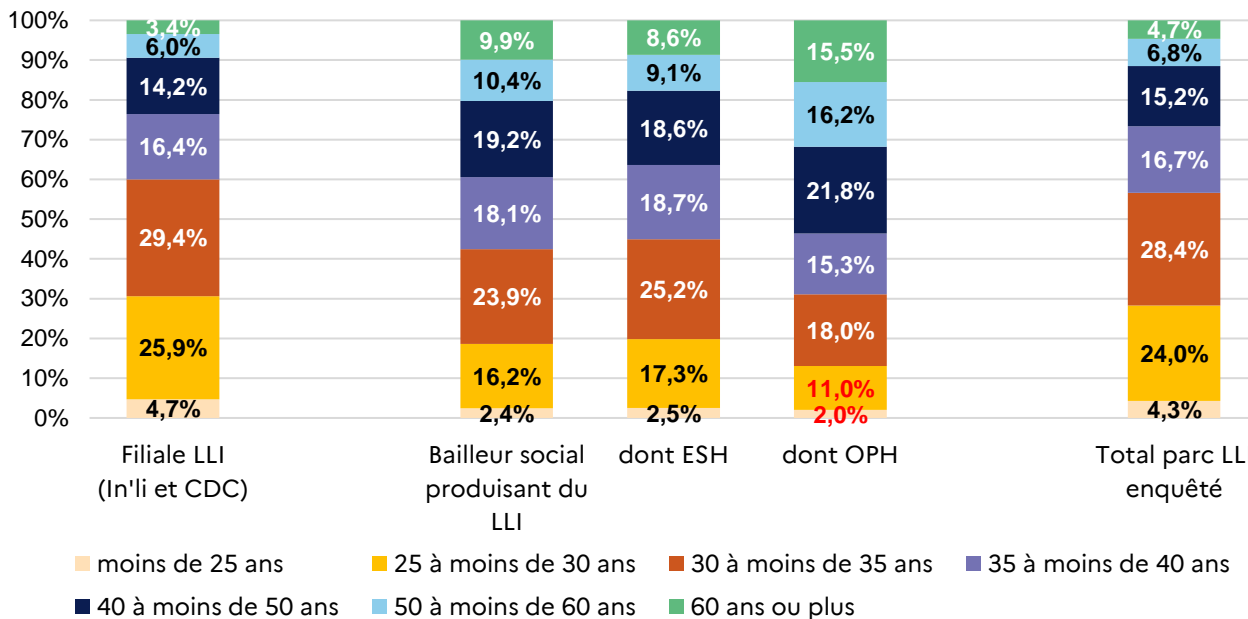
Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; INSEE, RP 2021 (pour le parc locatif privé et le parc locatif social).

### Plus de jeunes ménages dans le parc des filiales LLI

Le parc des filiales LLI (CDC et IN'LI) comporte une part de ménages âgés de 25 à 35 ans nettement plus importante que chez les bailleurs sociaux produisant du LLI : 55 % contre 40 %. Cet écart provient en grande partie des plus jeunes ménages (les 25 à 30 ans), qui représentent 26 % des ménages des filiales LLI contre 16 % de ceux des bailleurs sociaux produisant du LLI.

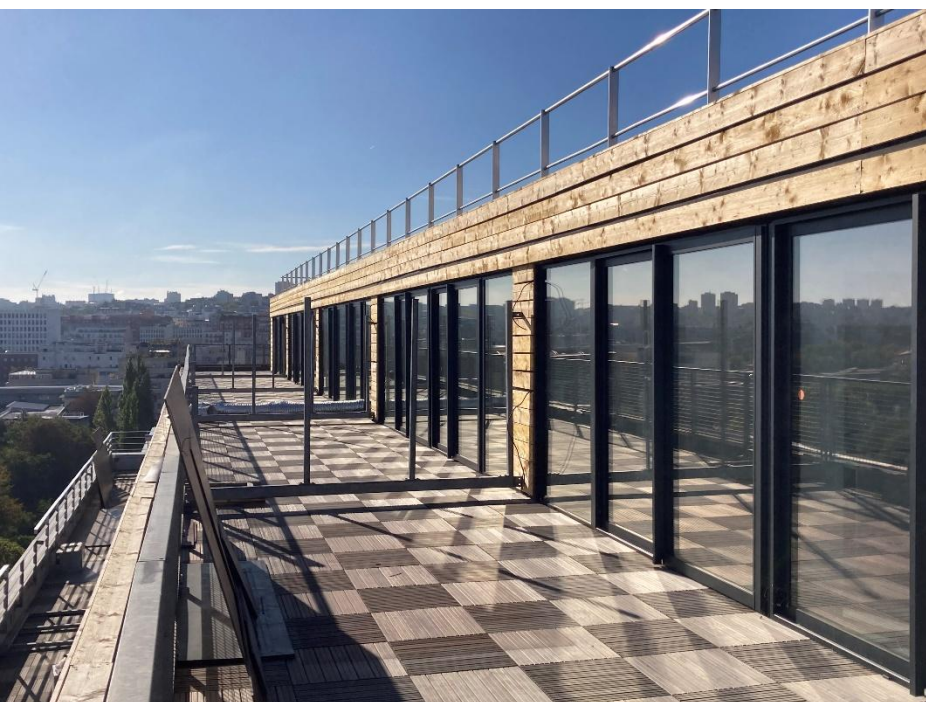
Les bailleurs sociaux présentent des écarts selon la famille d'appartenance : la part des ménages de moins de 35 ans atteint 45 % chez les ESH contre 31 % parmi les OPH. À l'autre bout de l'échelle, la part des ménages plus âgés (50 ans ou plus) est quasiment deux fois moins élevée auprès des ESH (18 %) qu'auprès des OPH (32 %).

Figure n° 25 : âge du titulaire du bail (à l'entrée dans les lieux) selon le type d'opérateur – parc LLI-



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : en rouge, pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).



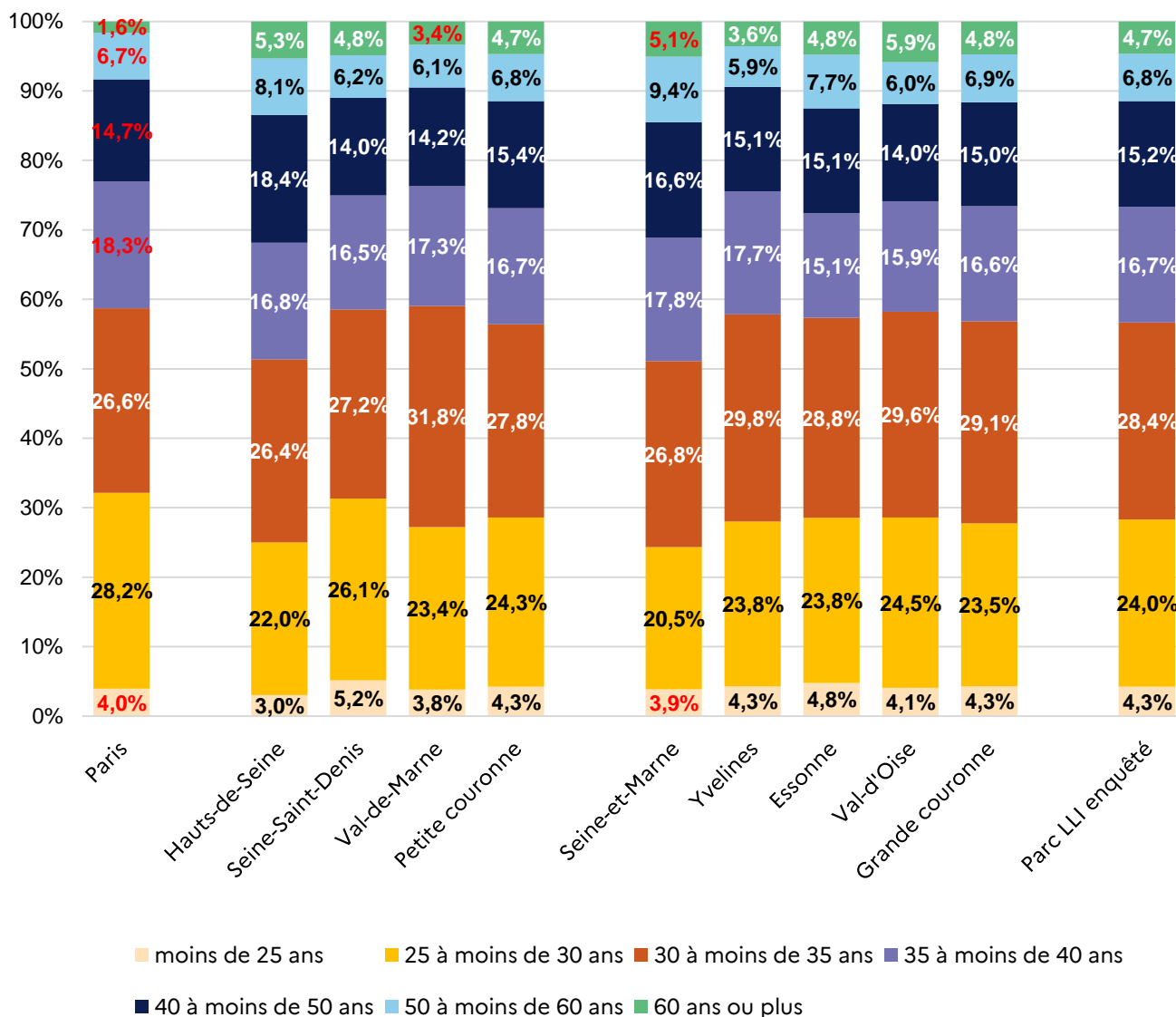
Crédit Photo : Hélène Joinet, Institut Paris Region

### Un profil par âge assez homogène sur le territoire régional

La répartition par âge des ménages LLI est très homogène sur l'ensemble des départements franciliens. Seuls les Hauts-de-Seine et la Seine-et-Marne affichent une proportion de ménage de moins de 35 ans inférieur au niveau régional.

En considérant l'ensemble des logements achevés récemment, le parc de LLI apparaît comme un « pourvoyeur » de jeunes ménages : la part des 25-35 ans y est en effet supérieure de 27 à 30 points selon le département.

Figure n° 26 : âge du titulaire du bail (à l'entrée dans les lieux) selon le département – parc LLI



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : en rouge, pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

## La taille et le type des ménages

Les données renseignées par les opérateurs du panel relatives au nombre de personne(s) et au type de

ménage concernent 12 501 ménages sur les 16 311 logements enquêtés, soit 77 % du total<sup>31</sup>.

### Des ménages de petite taille : près des trois quarts comptent une ou deux personnes

Le parc LLI est occupé aux trois quarts (74 %) par des ménages de petite taille : 36 % sont composés d'une personne et 38 % de deux personnes. Parmi les ménages de deux personnes, 27 % sont des couples 11 % des familles monoparentales avec un seul enfant.

Le quart restant comprend les ménages de trois personnes ou plus, à savoir les couples avec enfant (25 % du total, dont 13 % avec un enfant et 12 % avec deux enfants ou plus) et les familles monoparentales avec deux enfants ou plus (1,1 %). Ce que confirment les opérateurs LLI :

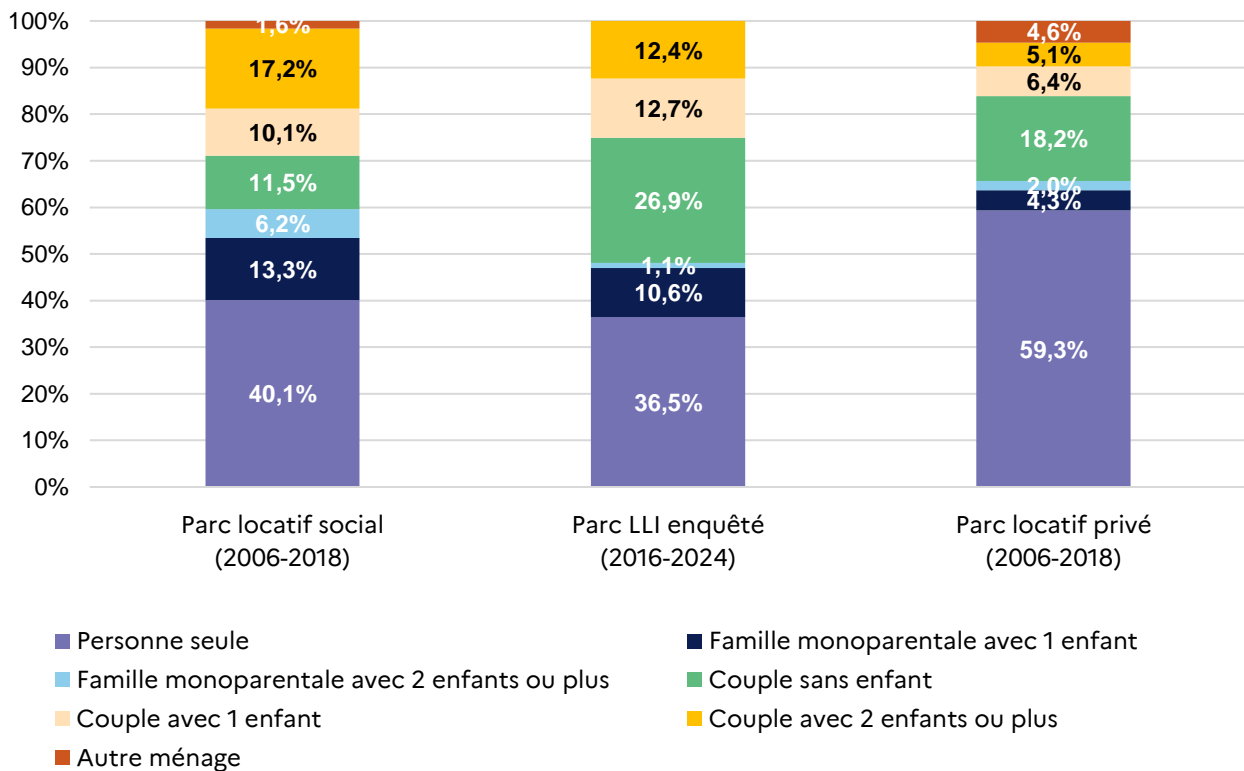
« Plus de 70 % de nos locataires sont sans enfants. »

« Nous logeons avant tout des personnes seules, voire des ménages jusqu'à trois personnes. »

En comparaison avec les ménages entrés depuis moins d'un an dans le parc récent privé et social, le parc LLI endosse également un positionnement « d'entre deux » de l'offre locative. D'un côté, ce parc affiche ainsi la proportion la plus élevée de ménages de deux personnes (37 % de couples sans enfant et familles monoparentales avec un enfant contre 25 % dans le parc social et 23 % dans le parc locatif privé) ; et de l'autre, la proportion la plus faible de personnes seules (37 % contre 40 % dans le parc social et 59 % dans le parc locatif privé) ; enfin, avec 26 % de ménages de trois personnes ou plus, le parc LLI se situe entre le parc locatif privé (14 %) et le parc social (33 %).

Concernant les familles monoparentales, le parc LLI occupe une position intermédiaire, avec une proportion plus élevée (12 %) que dans le parc locatif privé (6 %) et nettement plus faible que dans le parc social (19 %).

Figure n° 27 : type de ménage selon le secteur locatif



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; INSEE, RP 2021 (pour les locataires du parc privé et du parc social).

<sup>31</sup> Pour le type de ménage, certains opérateurs n'ont pu fournir que le nombre de personnes composant le ménage ; des observations ont également été retirées car présentant des incohérences.

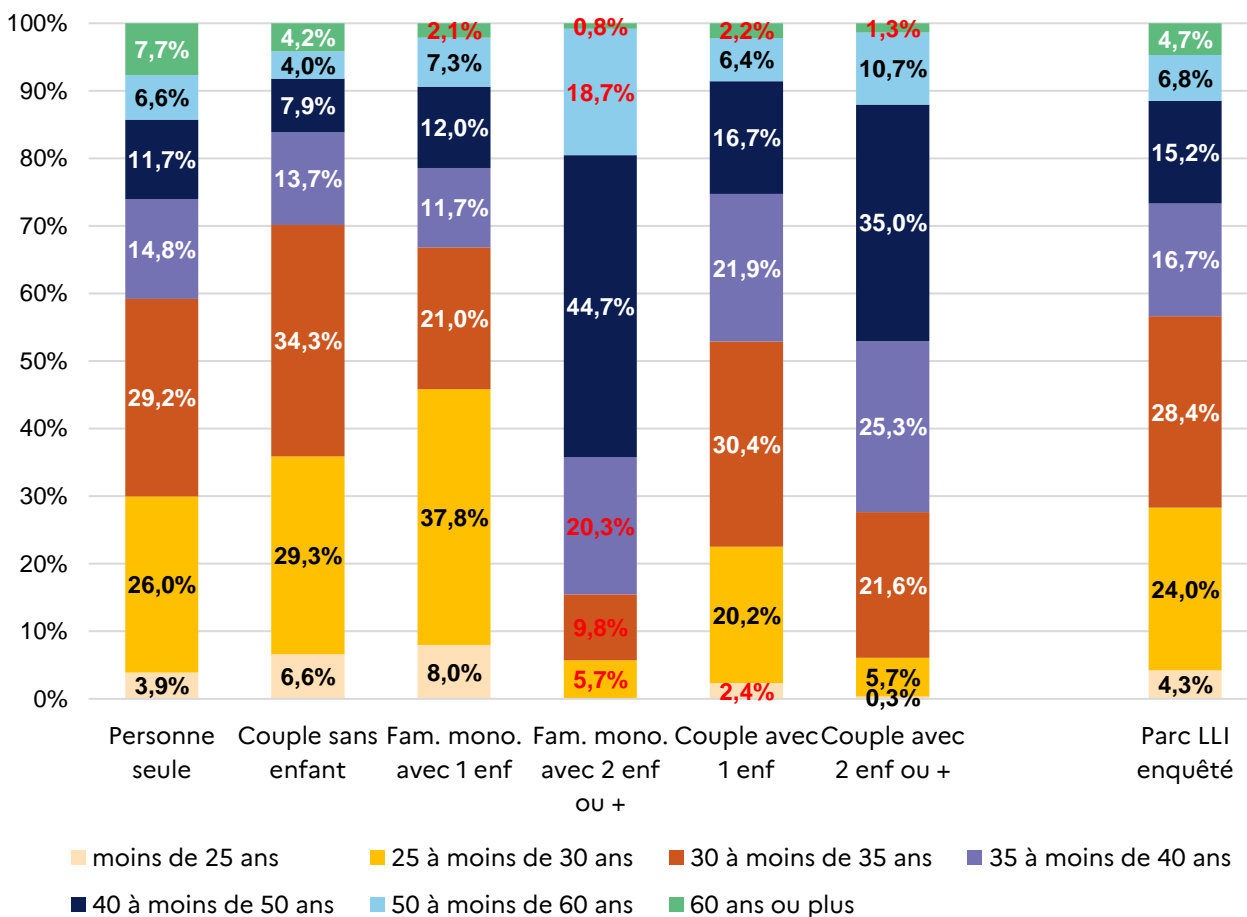
Le croisement entre le type de ménage et l'âge (à l'entrée dans les lieux) du titulaire du bail met en lumière des résultats attendus. Les couples sans enfant et les familles monoparentales avec un enfant sont des ménages jeunes, avec respectivement 70 % et 67 % de ménages de moins de 35 ans (contre 58 % pour l'ensemble des ménages du parc LLI).

Sans surprise, les couples avec deux enfants se caractérisent par des proportions élevées de ménages

âgés de 35 à 50 ans : 60 %, soit une proportion près de deux fois plus élevée que pour l'ensemble des locataires LLI (31 %).

Parmi les personnes seules, la part des ménages âgés d'au moins 50 ans n'est toutefois pas négligeable : 14 % contre 11 % pour l'ensemble des locataires en LLI<sup>32</sup> (au cours des entretiens, le rôle d'accueil du parc LLI pour des personnes séparées a parfois été évoqué).

Figure n° 28 : type de ménage selon l'âge du titulaire du bail (à l'entrée dans les lieux) – parc LLI



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : en rouge, pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

<sup>32</sup> Pour les personnes qui ont emménagé depuis moins d'un an dans le parc récent, la part de personnes seules âgées de 50 ans ou plus est

légèrement supérieure à celle observée dans le parc locatif privé (12 %) et deux fois moins élevée que celle du parc social (29 %).

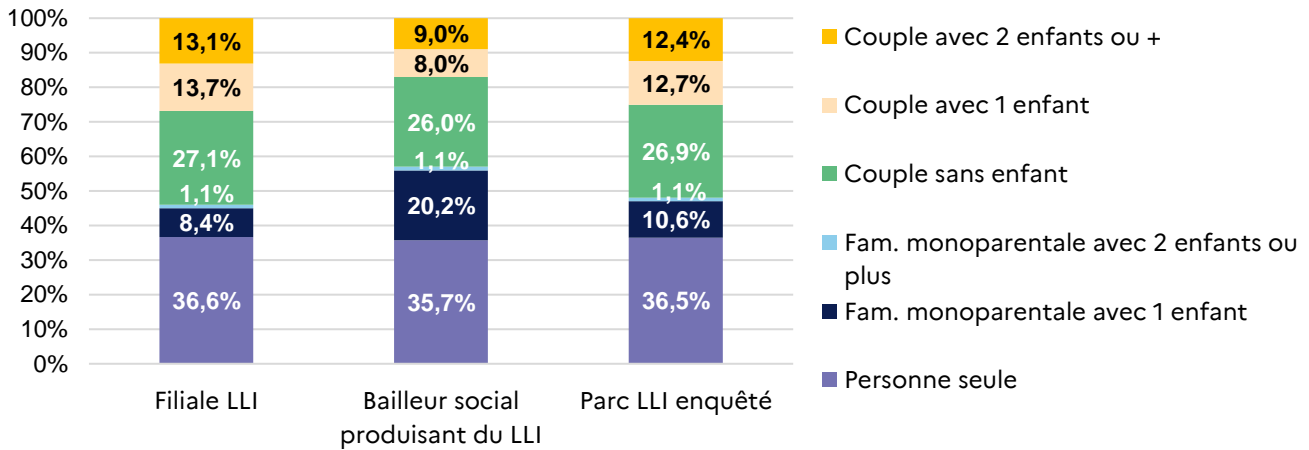
### Plus de familles monoparentales dans le parc LLI des bailleurs sociaux, plus de couples avec enfants chez les filiales LLI

Il y a très peu d'écart entre les filiales LLI et les bailleurs sociaux produisant du LLI quant aux proportions de personnes seules et de couples sans enfant. Le parc LLI des bailleurs sociaux se distingue cependant avec une part nettement plus importante de familles

monoparentales avec un enfant (20 % contre 8 % dans le parc des filiales LLI).

Les filiales LLI se démarquent en accueillant 27 % de couples avec enfant(s), contre 17 % chez les bailleurs sociaux produisant du LLI.

Figure n° 29 : type de ménage selon le type d'opérateur



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

### Une bonne adéquation entre la taille du ménage et celle du logement

La part importante de ménages de petite taille (une ou deux personnes) est en lien avec la typologie des logements produits : 74 % des LLI mis en service entre 2016 et 2024 sont des T2 ou des T3 (cf. chapitre sur la typologie du parc LLI).

Le croisement entre le type de ménage et le nombre de pièce(s) des logements illustre l'adéquation entre la structure du parc et la composition des ménages. Les personnes seules occupent en effet très majoritairement des petites typologies : 85 % (3 861 sur 4 557) logent dans un T1 ou un T2. À l'autre bout de l'échelle, les grands ménages (composés d'au moins trois personnes) logent à 98 % dans les plus grands logements (T3 ou T4 ou plus). Pour leur part, 71 % des couples sans enfants occupent un T3 ou un T4 ou plus, une proportion plus élevée que celles observées dans le parc social (43 %) ou privé (42 %).

Type de ménage selon le nombre de pièces du logement

Type de ménage	Nombre de pièces		
	T1 ou T2	T3 ou T4+	Total
Personne seule	3 861	696	4 557
Couple sans enfant	974	2 386	3 360
Fam. monoparentale avec 1 enfant	377	943	1 320
Fam. mono. avec 2 enfants ou plus	0	134	134
Couple avec 1 enfant	57	1 528	1 585
Couple avec 2 enfants ou plus	0	1 545	1 545
<b>Total</b>	<b>5 269</b>	<b>7 232</b>	<b>12 501</b>

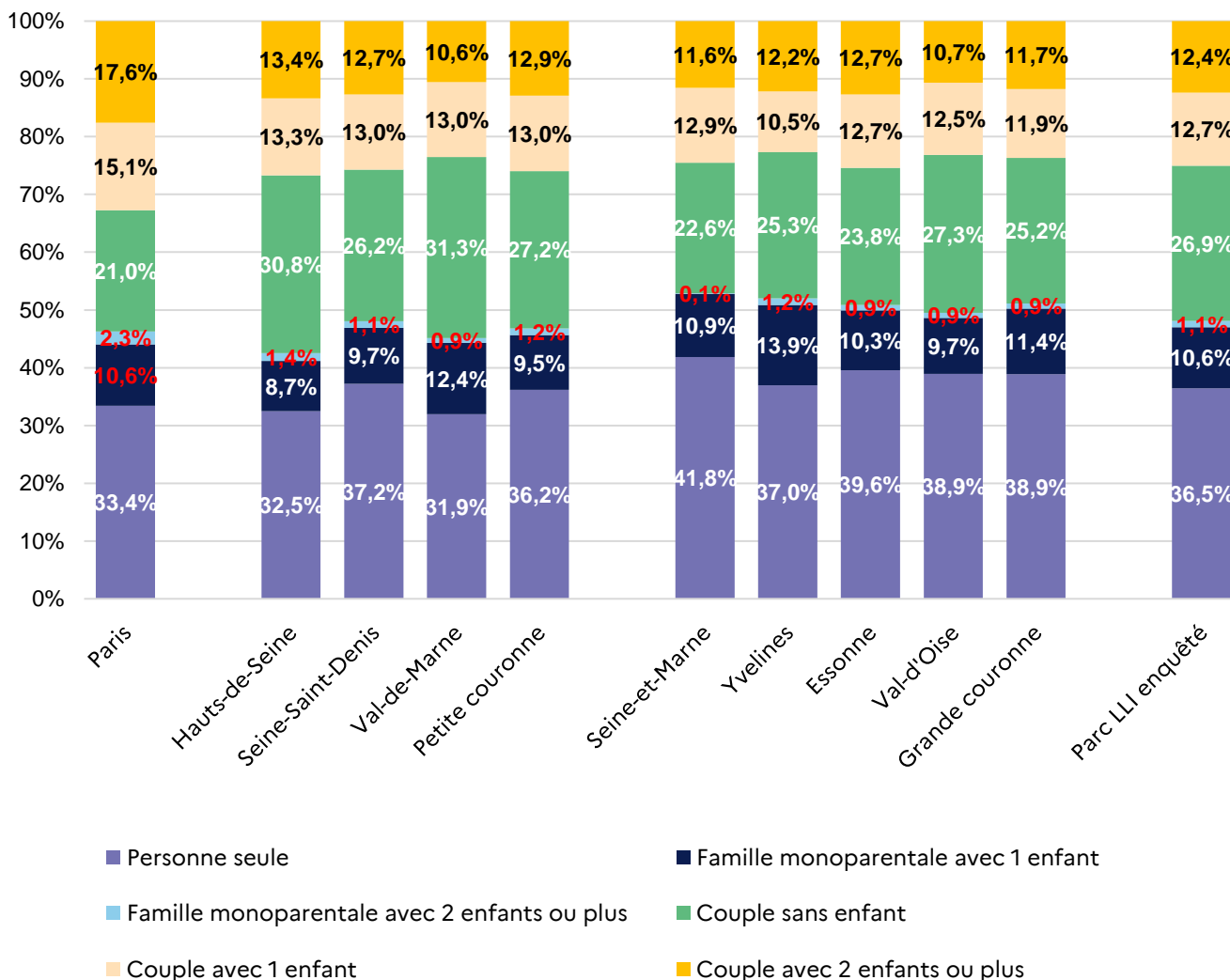
Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

Une structure de ménages peu différenciée selon les territoires

À l’instar de l’âge, la répartition par type de ménage selon les départements permet de constater que la structure des ménages LLI est homogène au niveau régional. Néanmoins, la part des personnes seules est un peu plus élevée en grande couronne (39 % contre 36 % à Paris et en petite couronne), alimentée notamment par le département de Seine-et-Marne (42 % de personnes seules, qui investissent également le parc des T2 voire des T3).

Les « grands » ménages (3 personnes ou plus) sont, pour leur part, un peu plus présents dans le parc du cœur d’agglomération (28 % à Paris et en petite couronne contre 25 % en grande couronne), avec des proportions plus élevées à Paris (35 %) où les opérateurs de LLI produisent plus de grands logements (22-23 % de T4 ou plus contre 18 % pour l’ensemble du parc de LLI). Ainsi, la ville de Paris, comme l’EPT Plaine Commune, se distinguent avec des parts élevées de ménages avec enfant(s) : respectivement 46 % et 45 % contre 37 % dans l’ensemble du parc LLI enquêté.

Figure n° 30 : type de ménage selon le département – parc LLI



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

NB : en rouge, pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

## Le niveau des loyers du parc LLI

Les données renseignées par les opérateurs du panel relatives au niveau des loyers concernent

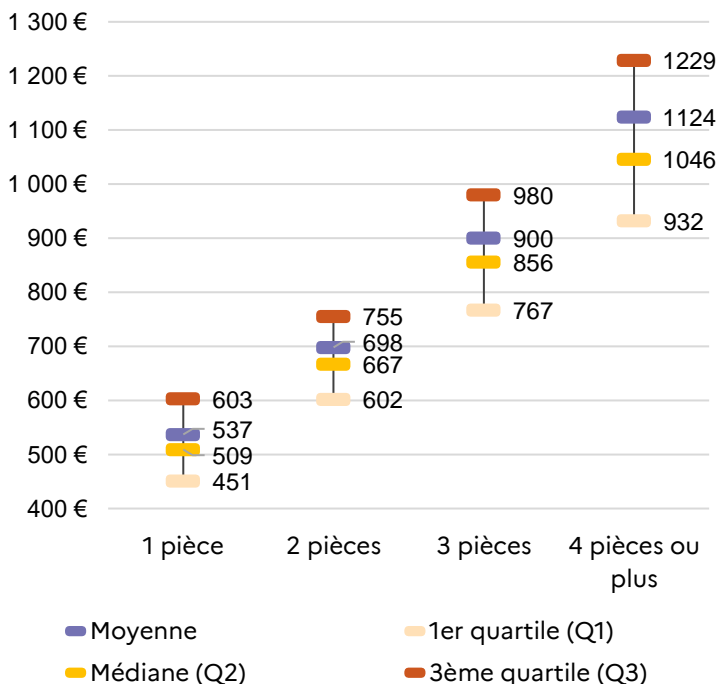
15 281 logements sur les 16 311 du panel, soit 94 % du total. Les loyers sont analysés sans les charges.

### Des loyers mensuels moyens qui s'échelonnent de 537 € pour un T1 à 1 124 € pour un T4 ou plus

Début 2025, les niveaux de loyers mensuels dans le parc LLI francilien s'élèvent à 537 € en moyenne pour un T1, à près de 700 € pour un T2, à 900 € pour un T3 et à un peu plus de 1 100 € pour un grand logement (T4 ou plus)<sup>33</sup>.

Ces valeurs moyennes gagnent à être complétées par une analyse de la distribution des loyers. Celle-ci montre que le loyer moyen, quel que soit le nombre de pièce(s), se situe au niveau du 6<sup>ème</sup> décile de la répartition des loyers LLI (60 % des loyers sont inférieurs à cette valeur), signe que ce loyer moyen est « tiré » vers le haut par des niveaux de loyer élevés. Autre enseignement, le rapport interquartile (Q3/Q1)<sup>34</sup> varie peu selon le nombre de pièce(s), s'échelonnant de 1,25 (écart le plus faible, pour les T2) à 1,34 (écart le plus élevé, pour les T1) : dit autrement, entre les 25 % de logements les plus chers et les 25 % de logements les moins chers, il y a un écart qui varie de 25 % à 34 %.

Figure n° 31 : loyer moyen mensuel et distribution selon le nombre de pièce(s) – parc LLI



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Note de lecture : pour le parc LLI enquêté, 25 % des loyers des T1 sont inférieurs à 451 € par mois (Q1), 50 % inférieurs à 509 € par mois (Q2) et 75 % inférieurs à 603 € par mois (Q3).

<sup>33</sup> Les loyers fournis par les différents opérateurs du panel s'échelonnent entre 2022 et début 2025. Pour disposer de données homogènes, ils ont été « actualisés » au 1<sup>er</sup> janvier 2025 en utilisant l'indice de référence des loyers (IRL) publié chaque trimestre par l'Insee.

<sup>34</sup> Cet indicateur mesure le rapport entre les 25% des logements qui affichent les loyers les plus élevés (c'est-à-dire ceux dont le loyer est

supérieur à la valeur du 3ème quartile ou Q3) et les 25% des logements qui affichent les loyers les plus faibles (c'est-à-dire ceux dont le loyer est inférieur à la valeur du 1er quartile ou Q1). Il met en évidence l'écart entre le haut (Q3) et le bas (Q1) de la distribution des loyers. Plus le rapport Q3 / Q1 est faible, moins les inégalités de loyers sont fortes.

### En euro par m<sup>2</sup>, les loyers moyens varient de 13,5 €/m<sup>2</sup> pour un T4 ou plus à 17,7 €/m<sup>2</sup> pour un T1<sup>35</sup>

En intégrant la surface habitable des logements, qui est près de trois fois supérieure pour les grands logements que pour les studios (83 m<sup>2</sup> en moyenne pour les T4 ou plus contre 30 m<sup>2</sup> pour les T1), la situation s'inverse puisque les petits logements affichent alors les niveaux les plus élevés : 17,7 €/m<sup>2</sup> contre 13,5 €/m<sup>2</sup> pour les T4 ou plus, soit un écart de 31 %.

Tableau n° 5 : loyer moyen (€ et €/m<sup>2</sup>) et surface (m<sup>2</sup> de SH) selon le nombre de pièce(s)

Nombre de pièce(s)	Loyer moyen (€)	Surface moyenne (m <sup>2</sup> SH)	Loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )
1 pièce	537	30	17,7
2 pièces	698	44	15,9
3 pièces	900	63	14,4
4 pièces ou +	1 124	83	13,5

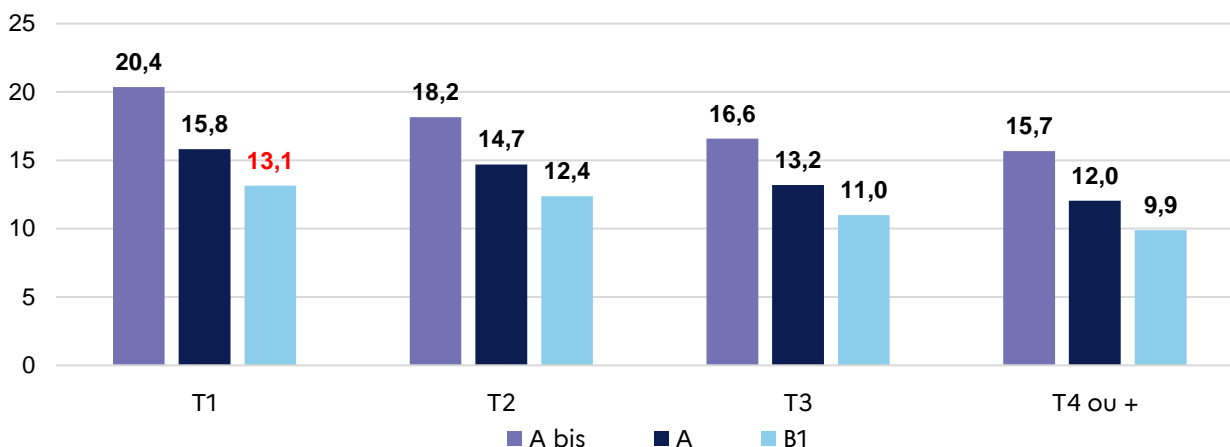
Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

### Un écart de 24 à 30 % entre les zones A bis et A selon le nombre de pièce(s)

Le croisement avec le zonage ABC met en évidence des niveaux plus élevés en zone A bis qu'en zone A (cf. figure n°), avec des écarts compris entre + 24 % pour les T2 à + 30 % pour les T4 ou plus. Une différence qui

reflète celle des plafonds de loyers (18,89 €/m<sup>2</sup> en zone A bis contre 14,03 €/m<sup>2</sup> en zone A pour les baux conclus en 2024) et l'inégale tension sur les marchés immobiliers.

Figure n° 32 : loyer moyen (€/m<sup>2</sup>) selon le nombre de pièce(s) et le zonage ABC



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : en rouge, calcul reposent sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

<sup>35</sup> Le loyer moyen en €/m<sup>2</sup> présenté dans cette partie est le résultat d'un rapport de somme. À titre d'exemple, pour les 1 374 logements T1 pour lesquels le loyer et la surface sont disponibles, le résultat affiché dans le tableau n° 5 (17,7 €/m<sup>2</sup>) est le rapport entre la somme des loyers perçus pour cette typologie (737 632 €) et la somme des surfaces habitables de ces logements (41 576 m<sup>2</sup>) ; si l'on rapporte le loyer moyen des T1 (537 €) à la surface moyenne des T1 (30m<sup>2</sup>), le résultat diffère très légèrement (17,9 €/m<sup>2</sup>).

## Une hiérarchie départementale des loyers identique à celle du marché locatif libre

Pour les logements LLI, au niveau départemental en €/m<sup>2</sup>, c'est à Paris que l'on trouve les valeurs les plus élevées, quel que soit le nombre de pièce(s). Vient ensuite la petite couronne, avec au sommet le département des Hauts-de-Seine suivi du Val-de-Marne puis de la Seine-Saint-Denis. Et enfin les quatre départements de grande couronne, où les Yvelines (dont les valeurs sont relativement proches de celles de la Seine-Saint-Denis) devancent l'Essonne et le Val-d'Oise (avec des niveaux similaires pour les T2, les T3 et

les T4 ou plus) ainsi que la Seine-et-Marne qui affiche les niveaux les plus bas pour l'ensemble des typologies. Au global, les loyers des LLI en €/m<sup>2</sup> à Paris sont 60 à 70 % supérieurs à ceux de la Seine-et-Marne.

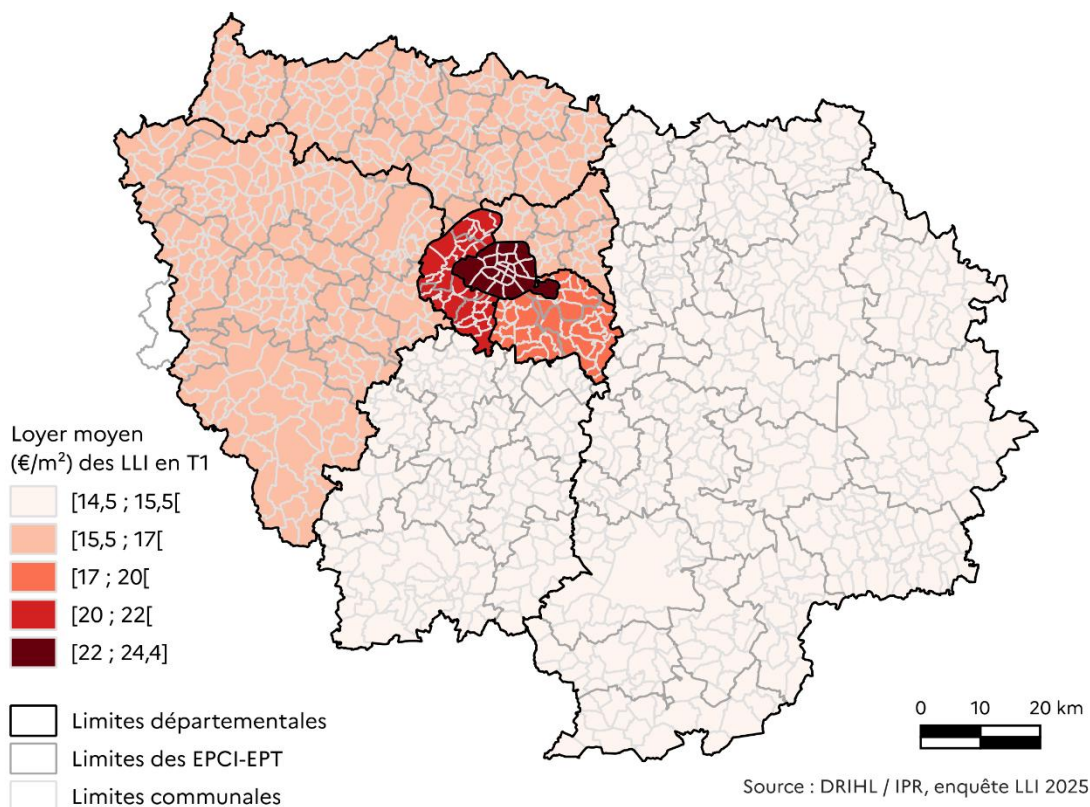
Ces écarts sont alors comparables à ceux constatés pour le marché locatif privé dont les loyers en €/m<sup>2</sup> de Paris sont 60 à 80 % supérieurs à ceux de la Seine-et-Marne.

Tableau n° 6 : loyer moyen (€ et €/m<sup>2</sup>) selon le nombre de pièce(s) et la localisation – parc LLI

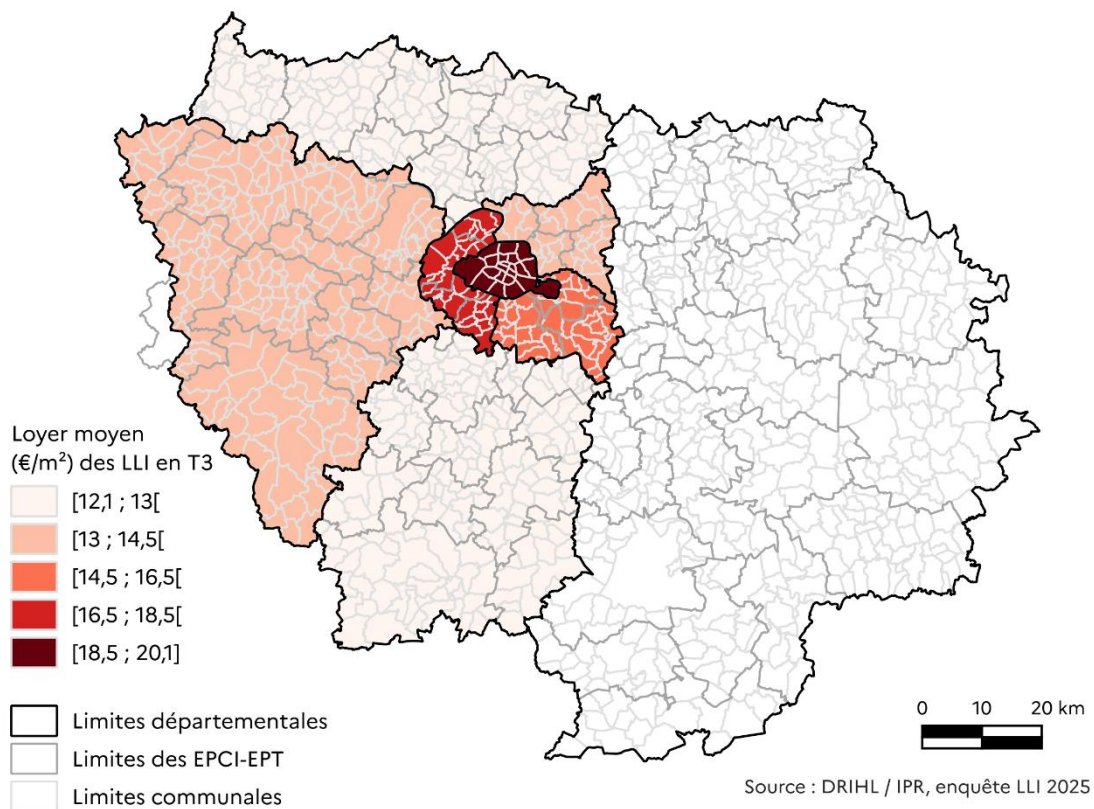
Localisation	T1		T2		T3		T4 ou +	
	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )
Paris	726	24,4	987	21,3	1 326	20,1	1 698	19,2
Hauts-de-Seine	634	20,2	823	18,4	1 071	16,9	1 343	15,6
Seine-Saint-Denis	499	16,6	676	15,5	872	14,0	1 048	12,9
Val-de-Marne	526	17,6	717	16,5	958	15,2	1 078	13,2
Petite couronne	539	17,7	726	16,5	949	15,1	1 162	14,0
Seine-et-Marne	447	14,7	593	13,3	761	12,1	910	11,1
Yvelines	508	16,9	661	15,1	838	13,4	1 042	12,6
Essonne	456	15,2	632	14,5	801	13,0	966	11,6
Val-d'Oise	483	15,9	633	14,5	788	12,7	953	11,8
Grande couronne	477	15,8	636	14,5	803	12,9	978	11,9
Métropole du Grand Paris	565	18,7	741	16,8	965	15,3	1 210	14,5
Île-de-France	537	17,7	698	15,9	900	14,4	1 124	13,5

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Carte n° 7 : loyer moyen (€/m<sup>2</sup>) des logements locatifs intermédiaires des T1 selon les départements



Carte n° 8 : loyer moyen (€/m<sup>2</sup>) des logements locatifs intermédiaires des T3 selon les départements



## Des niveaux de loyers qui se situent entre le parc social et le parc locatif privé

La comparaison des niveaux de loyers (en €/m<sup>2</sup>) montre que le parc LLI affiche des valeurs supérieures à celles observées dans le parc locatif social<sup>36</sup> et inférieures à celles du parc locatif privé, quels que soient le nombre de pièces ou le département considéré<sup>37</sup>.

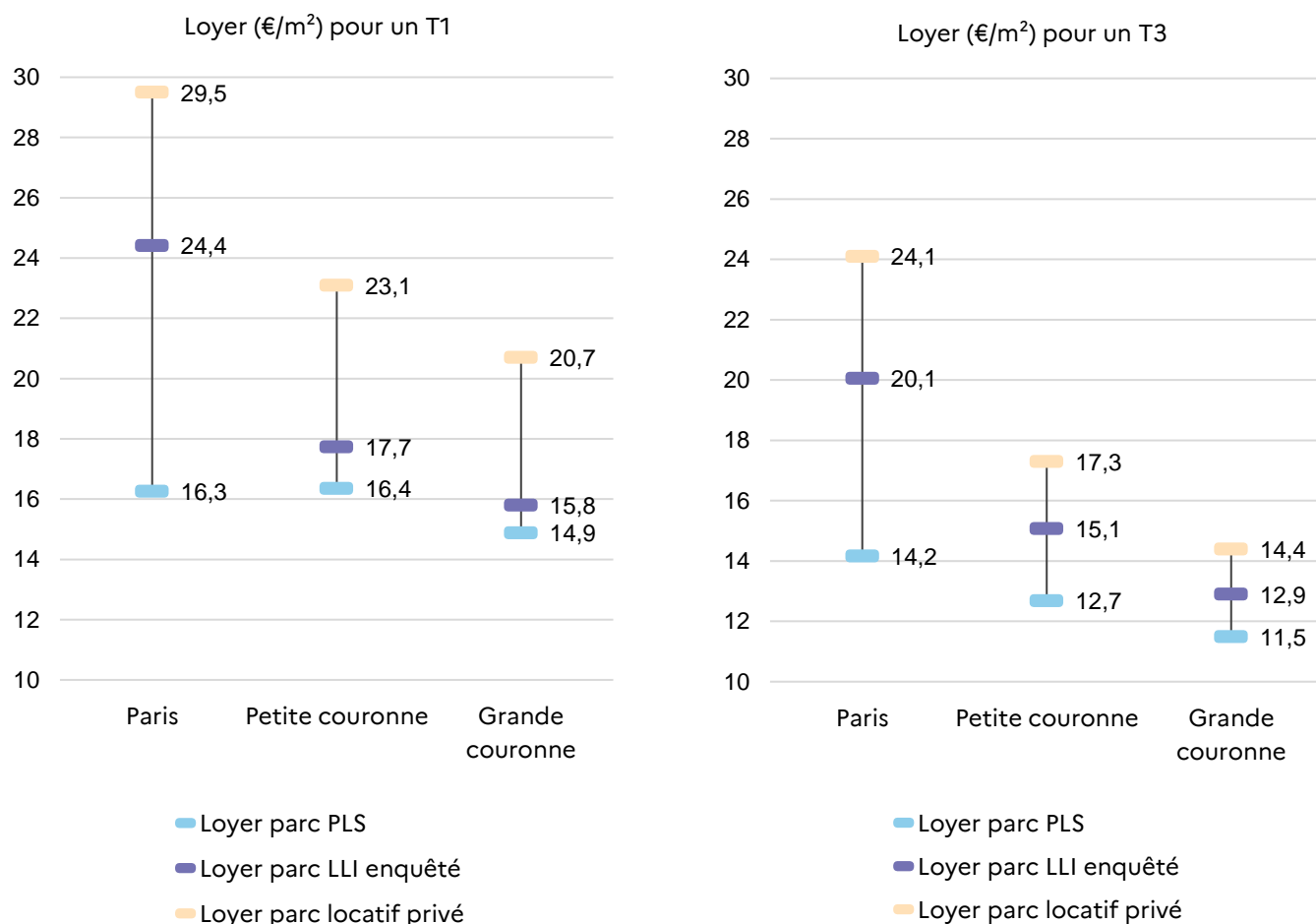
Ces écarts sont cependant plus ou moins marqués selon la typologie et la localisation. Globalement, les niveaux de loyers LLI sont supérieurs de 12 % à 20 % à ceux du parc PLS (+ 12 % pour les T1, + 14 % pour les T4 ou plus, + 15 % pour les T3 et + 20 % pour les T2<sup>38</sup>) et inférieurs de 10 % à 24 % à ceux du parc locatif privé.

Paris et les Hauts-de-Seine se caractérisent par des écarts plus marqués entre les loyers LLI et PLS sur l'ensemble des typologies (par exemple à Paris : + 47 % d'écart sur les T2 et + 42 % sur les T3 entre les LLI et les PLS ; respectivement + 33 % et + 28 % dans les Hauts-

de-Seine). La Seine-Saint-Denis se distingue par des loyers LLI, certes inférieurs, mais relativement proches de ceux du parc privé pour les grands logements (respectivement - 7 % et - 3 % sur les T3 et les T4 ou plus entre les loyers LLI et ceux du parc privé).

Au niveau intercommunal, l'EPT 4 Paris Ouest La Défense (92), qui abrite des communes valorisées comme Rueil-Malmaison, Courbevoie et Suresnes, se démarque par des niveaux élevés de loyers (€/m<sup>2</sup>) qui le positionnent derrière Paris sur l'ensemble des typologies. L'EPT 7 Paris Terres d'Envol (93) et la CU Grand Paris Seine et Oise (78 et 95) affichent pour leur part des valeurs de loyers parmi les plus faibles de la région (inférieures de 1,5 à 2 €/m<sup>2</sup> aux moyennes régionales pour l'ensemble des typologies LLI).

Figure n° 33 : loyer moyen (€/m<sup>2</sup>) selon le secteur locatif et la localisation (T1 et T3)



Sources : enquête LLI 2025 IPR/ DRIHL ; RPLS 2024 pour le parc social ; OLAP pour le parc privé.

<sup>36</sup> Le parc social qui a servi de référence est celui qui a été financé en PLS au cours de la période 2014-2023 (pour se rapprocher le plus possible des dates de mise en service du LLI).

<sup>37</sup> À l'exception de l'Essonne pour les T4 ou +, où les LLI sont 8 % plus chers que les logements du parc privé.

<sup>38</sup> Tous territoires confondus : pour un T1, 15,9 €/m<sup>2</sup> dans le parc PLS et 17,7 €/m<sup>2</sup> dans le parc LLI ; pour un T2, respectivement 13,3 €/m<sup>2</sup> et 15,9 €/m<sup>2</sup> ; pour un T3, resp. 12,5 €/m<sup>2</sup> et 14,4 €/m<sup>2</sup> ; pour un T4 ou plus, resp. 11,9 €/m<sup>2</sup> et 13,5 €/m<sup>2</sup>.

Tableau n° 7 : loyer moyen (€/m<sup>2</sup>) selon le secteur locatif et le département (T1, T2, T3 et T4 ou plus)

Département	T1					T2				
	Loyer parc PLS (€/m <sup>2</sup> )	Loyer parc LLI (€/m <sup>2</sup> )	Loyer parc locatif privé (LP) (€/m <sup>2</sup> )	Ecart avec parc PLS	Ecart avec parc LP	Loyer parc PLS (€/m <sup>2</sup> )	Loyer parc LLI (€/m <sup>2</sup> )	Loyer parc locatif privé (LP) (€/m <sup>2</sup> )	Ecart avec parc PLS	Ecart avec parc LP
Paris	16,3	24,4	29,5	+50%	-17%	14,5	21,3	26,1	+47%	-18%
Hauts-de-Seine	17,2	20,2	24,7	+17%	-18%	13,8	18,4	21,6	+33%	-15%
Seine-Saint-Denis	16,1	16,6	20,8	+3%	-20%	13,0	15,5	17,5	+19%	-12%
Val-de-Marne	16,1	17,6	23,2	+9%	-24%	13,9	16,5	18,5	+19%	-11%
Petite couronne	16,4	17,7	23,1	+8%	-23%	13,5	16,5	19,3	+22%	-14%
Seine-et-Marne	14,1	14,7	18,8	+4%	-22%	11,9	13,3	16,0	+12%	-17%
Yvelines	15,5	16,9	20,6	+9%	-18%	12,8	15,1	17,4	+18%	-13%
Essonne	15,2	15,2	20,0	+1%	-24%	12,0	14,5	16,4	+21%	-12%
Val-d'Oise	14,2	15,9	23,3	+12%	-32%	11,9	14,5	17,1	+22%	-15%
Grande couronne	14,9	15,8	20,7	+6%	-24%	12,2	14,5	16,8	+19%	-14%

Département	T3					T4 ou +				
	Loyer parc PLS (€/m <sup>2</sup> )	Loyer parc LLI (€/m <sup>2</sup> )	Loyer parc locatif privé (LP) (€/m <sup>2</sup> )	Ecart avec parc PLS	Ecart avec parc LP	Loyer parc PLS (€/m <sup>2</sup> )	Loyer parc LLI (€/m <sup>2</sup> )	Loyer parc locatif privé (LP) (€/m <sup>2</sup> )	Ecart avec parc PLS	Ecart avec parc LP
Paris	14,2	20,1	24,1	+42%	-17%	13,9	19,2	24,0	+39%	-20%
Hauts-de-Seine	13,2	16,9	19,8	+28%	-15%	12,4	15,6	20,1	+26%	-22%
Seine-Saint-Denis	12,2	14,0	15,0	+14%	-7%	11,1	12,9	13,3	+17%	-3%
Val-de-Marne	12,8	15,2	16,8	+19%	-10%	11,7	13,2	15,5	+13%	-15%
Petite couronne	12,7	15,1	17,3	+19%	-13%	11,8	14,0	nd	+19%	non calc.
Seine-et-Marne	11,2	12,1	13,3	+8%	-9%	10,4	11,1	ns	+7%	non calc.
Yvelines	12,0	13,4	16,5	+12%	-19%	10,3	12,6	15,6	+23%	-19%
Essonne	11,3	13,0	13,1	+15%	-1%	10,5	11,6	10,7	+11%	+8%
Val-d'Oise	11,3	12,7	14,0	+13%	-9%	10,5	11,8	12,9	+13%	-8%
Grande couronne	11,5	12,9	14,4	+12%	-10%	10,4	11,9	nd	+14%	non calc.

Sources : enquête LLI 2025 IPR/ DRIHL ; RPLS 2024 pour le parc social ; OLAP pour le parc privé  
 ns : non significatif ; nd : donnée non disponible ; non calc. : non calculé.

## Le revenu des ménages locataires du parc LLI (panel restreint)

Le volet occupation de l'enquête LLI menée par l'IPR et la Drihl permet d'appréhender, au-delà de la composition des ménages, leurs niveaux de revenus. Ceux-ci sont analysés au prisme de la géographie (petite couronne / grande couronne, départements, zonage ABC), de la composition des ménages et en comparaison des autres parcs locatifs (privé et social) pour mettre en évidence les spécificités des occupants

du parc LLI. Les données sur le revenu à l'entrée dans les lieux n'ont pas été obtenues pour l'ensemble du panel enquêté. Toutefois, même partielles, ces informations restent riches d'enseignements et constituent un des apports inédits de l'enquête. Elles apportent un éclairage intéressant sans toutefois permettre de tirer des conclusions sur le profil de l'ensemble des ménages occupants le parc de LLI.

### Une approche par le revenu à l'entrée dans les lieux (versus le revenu fiscal de référence)

Le revenu fiscal de référence de l'année N-2 (RFR N-2) est celui qui sert de référence pour examiner les plafonds de ressources des ménages candidats au LLI et leur éligibilité (voir encadré). Mais un RFR en deçà des plafonds de ressources ne préjuge pas de revenus compatibles avec le niveau des loyers pratiqués dans le LLI. De surcroît, le RFR renseigne la situation du ménage deux années auparavant et ne reflète donc pas toujours le niveau de vie lors de l'entrée dans les lieux, à l'image des jeunes actifs qui étaient étudiants deux ans auparavant et qui occupent un emploi à temps plein au moment où ils entrent dans un LLI. Or ce sont bien les ressources à l'entrée dans le logement qui sont

considérées pour apprécier le taux d'effort et la solvabilité des ménages.

C'est la raison pour laquelle, dans le cadre de cette partie, c'est le revenu à l'entrée dans les lieux, recueilli pour une partie de l'échantillon seulement, qui a été exploité.

Si ce panel n'est pas négligeable (près de 4 000 ménages), il convient cependant d'interpréter les résultats avec prudence, ces derniers reflétant en partie les politiques d'implantation et de commercialisation des opérateurs qui ont renseigné le revenu à l'entrée dans les lieux<sup>39</sup>.

#### Le revenu fiscal de référence (RFR) de l'année N-2

Le revenu fiscal de référence (RFR) d'un ménage est calculé par les services fiscaux : il intègre les revenus du foyer (salaires, pensions, retraites...), desquels sont déduits certains abattements et charges. Le RFR de l'année N-2 est utilisé pour vérifier l'éligibilité des ménages au logement locatif intermédiaire et également pour le logement locatif social.

Pour être éligible au LLI, le RFR du ménage doit être inférieur aux plafonds de ressources du LLI (fixés tous les ans par décret) et qui varient selon la composition du ménage et la localisation du logement (pour le LLI, c'est le zonage ABC qui est utilisé).

<sup>39</sup> Les données sur les revenus à l'entrée dans les lieux ont été fournies par deux opérateurs. Pour ces deux opérateurs, le RFR moyen apparaît un peu plus élevé que celui du reste de l'échantillon pour les personnes seules (+4,7%), les couples avec un enfant (+5,4 %) et les couples avec

deux enfants ou plus (+2,8%) et un peu moins élevé pour les couples sans enfant (-1%). La géographie de l'échantillon issu de ces deux opérateurs montre que 68% des ménages concernés logent en petite couronne, 31% en grande couronne et 1% à Paris.

## Le revenu moyen des occupants du LLI s'échelonne de 2 830 € à 5 015 € selon la taille du ménage

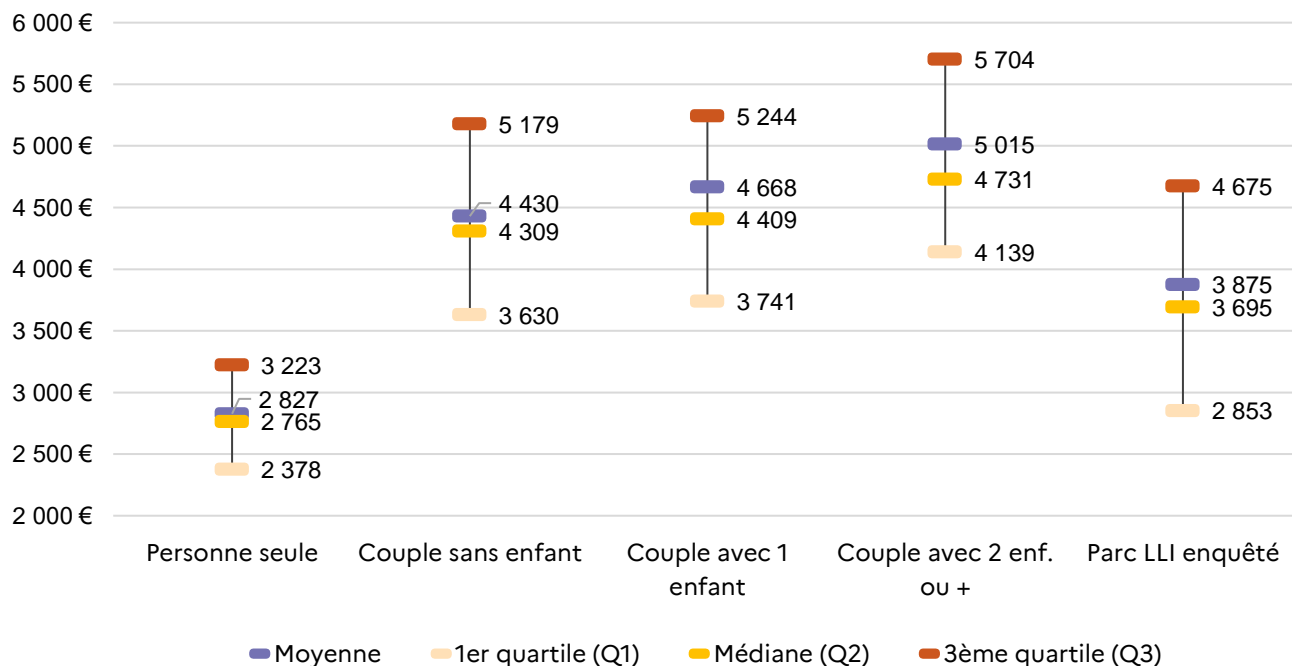
Début 2025, sur le panel renseigné par deux opérateurs, le revenu moyen mensuel des ménages du parc LLI hors Paris s'établit à 3 875 €<sup>40</sup> (NB : il s'agit de revenu net d'impôt et qui n'intègre pas les éventuelles aides au logement).

Il varie sans surprise selon le nombre d'adulte(s) qui compose le ménage. Pour une personne seule, le revenu mensuel est de 2 827 €. Plus âgés, donc plus avancés dans leur parcours professionnel et par définition plus souvent biactifs, les couples disposent de revenus plus élevés : 4 430 € pour ceux qui n'ont pas

d'enfant, 4 668 € pour les couples avec un enfant et 5 015 € pour les couples avec au moins deux enfants.

La géographie des revenus ne montre pas de différence notable entre la petite couronne (espace qui regroupe les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne) et la grande couronne. Les écarts se situent dans une fourchette de -3,1 % pour les personnes seules (2 797 € par mois en petite couronne contre 2 886 € en grande couronne) à +4,3 % pour les couples avec un enfant (4 723 € par mois en petite couronne contre 4 528 € en grande couronne).

Figure n° 34 : moyenne et distribution du revenu selon le type de ménage (hors Paris) – parc LLI (panel restreint de deux opérateurs – 3 905 observations)

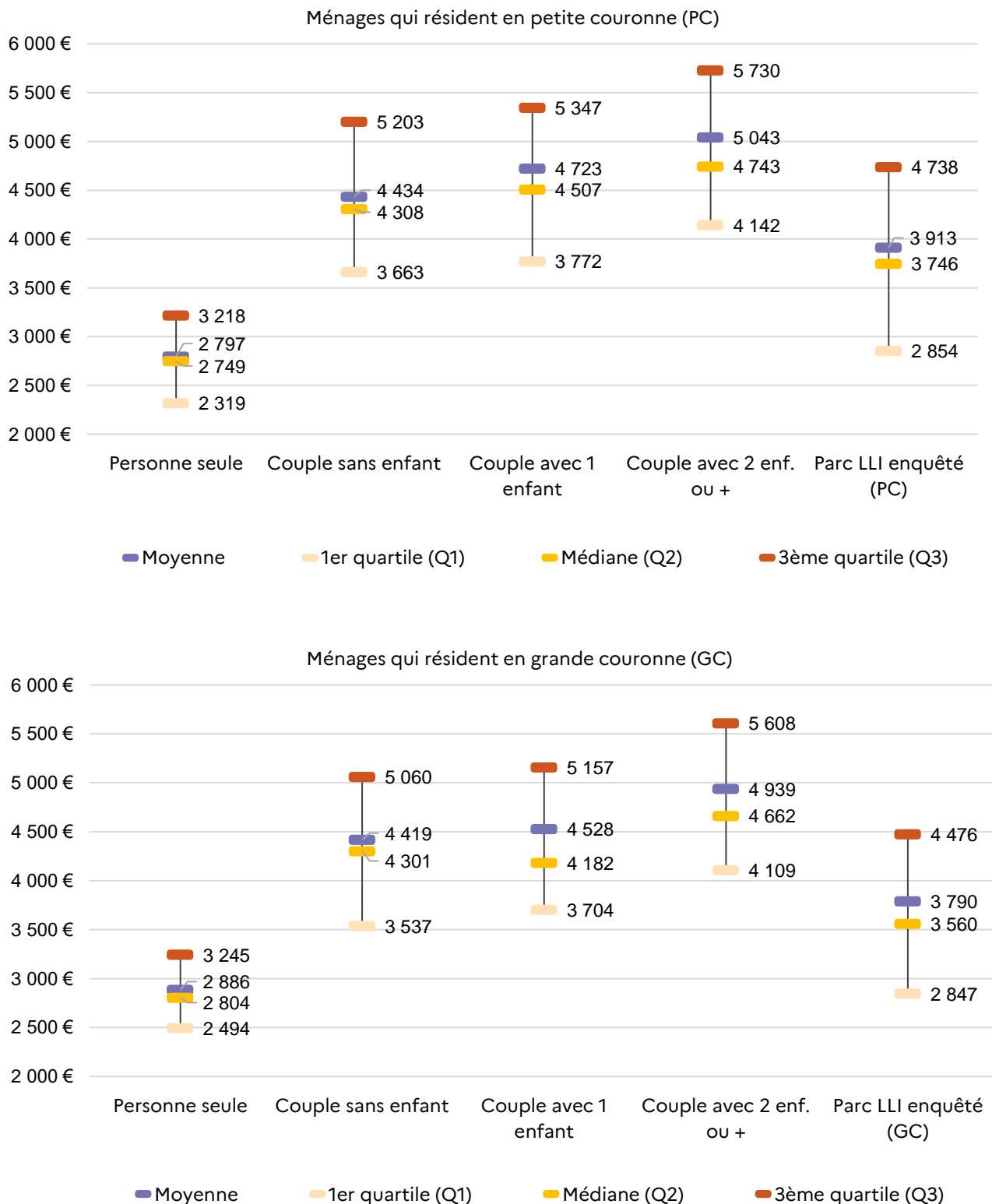


Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

Note de lecture : pour le parc LLI enquêté (hors Paris), 25 % des personnes seules qui résident en petite couronne gagnent moins de 2 378 € par mois (Q1), 50 % moins de 2 765 € par mois (Q2) et 75 % moins de 3 223 € par mois (Q3).

<sup>40</sup> Le panel de revenus contient des données pour seulement 41 ménages logés à Paris : ils ont donc été retirés de l'analyse. En intégrant Paris, le revenu moyen s'élève à 3 877 € par mois.

Figure n° 35 : moyenne et distribution du revenu selon le type de ménage (petite couronne hors Paris et grande couronne) – parc LLI (panel restreint de deux opérateurs – 3 905 observations)



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

## Une approche comparative avec le revenu dans les autres secteurs locatifs (emménagés récents)

Pour tenir compte du caractère encore récent du produit LLI, dans cette approche comparative entre les différents secteurs locatifs, les données relatives aux locataires du parc privé et social (et aux propriétaires), issues de l'Enquête nationale logement de 2020 (ENL 2020), ne concernent que les ménages qui ont emménagé récemment dans leur logement (depuis moins de quatre ans). Pour les locataires du parc social, les revenus concernent l'ensemble des ménages, qu'ils aient emménagé dans un PLAI, un PLUS, un PLS ou un PLI (l'ENL 2020 ne permet de distinguer le type de financement des logements sociaux). En mobilisant les données issues du SNE (Système national d'enregistrement de la demande de logement social), il est également possible d'obtenir des informations sur le revenu des ménages qui se sont vus attribuer un

logement social de type PLS au cours de la période 2021-2024 et de comparer ainsi le profil des locataires en LLI et en PLS.

Malgré la nécessaire prudence liée à la taille de l'échantillon LLI, la comparaison avec les revenus des locataires du parc privé et du parc social selon le type de ménage permet d'apprécier le positionnement spécifique du LLI dans l'offre locative<sup>41</sup>. Les ménages du LLI disposent toujours de revenus plus élevés que les emménagés récents dans le parc social, y compris les locataires PLS, tandis qu'ils affichent pour une partie d'entre eux (personnes seules et couples avec enfants) des revenus supérieurs aux emménagés récents dans le parc locatif privé.

## Les ménages d'une personne sont plus aisés en LLI que ceux du parc locatif privé (emménagés récents)

Pour les personnes seules, à leur entrée dans le logement, les locataires du parc LLI affichent un revenu moyen de 2 827 € par mois, supérieur de 27 % à celui des locataires ayant récemment emménagé dans un logement du parc privé (2 228 € par mois) et de 48 % à celui observé pour les emménagés récents dans le parc social (1 914 € par mois). L'écart atteint + 17 % avec les ménages PLS (2 417 € par mois)<sup>42</sup>.

L'approche par la moyenne gagne à être complétée par une analyse de la distribution. Comparé avec les locataires du parc privé et du parc social, il ressort que le niveau plutôt élevé du revenu moyen des personnes seules du parc LLI s'explique par des valeurs supérieures sur l'ensemble de la distribution, notamment dans le bas de la distribution. Le 1<sup>er</sup> quartile de revenu (25 % gagnent moins que cette valeur, 75 % gagnent plus) des occupants du LLI s'élève en effet à près de 2 400 € par mois, soit 58 % de plus que dans le parc locatif privé (soit 900 € de plus par mois) et 70 % de plus que dans le parc social (soit 1 000 € de plus par mois).

Pour le 3<sup>ème</sup> quartile (75 % gagnent moins que cette valeur, 25 % gagnent plus), les occupants du LLI affichent toujours des valeurs plus élevées, même si les écarts se resserrent : avec 3 223 € par mois, leur 3<sup>ème</sup> quartile de revenu est supérieur de 18 % à celui du parc locatif privé et de 37 % à celui du parc social (tous types de ménages concernés : PLAI, PLUS, PLS et PLI).

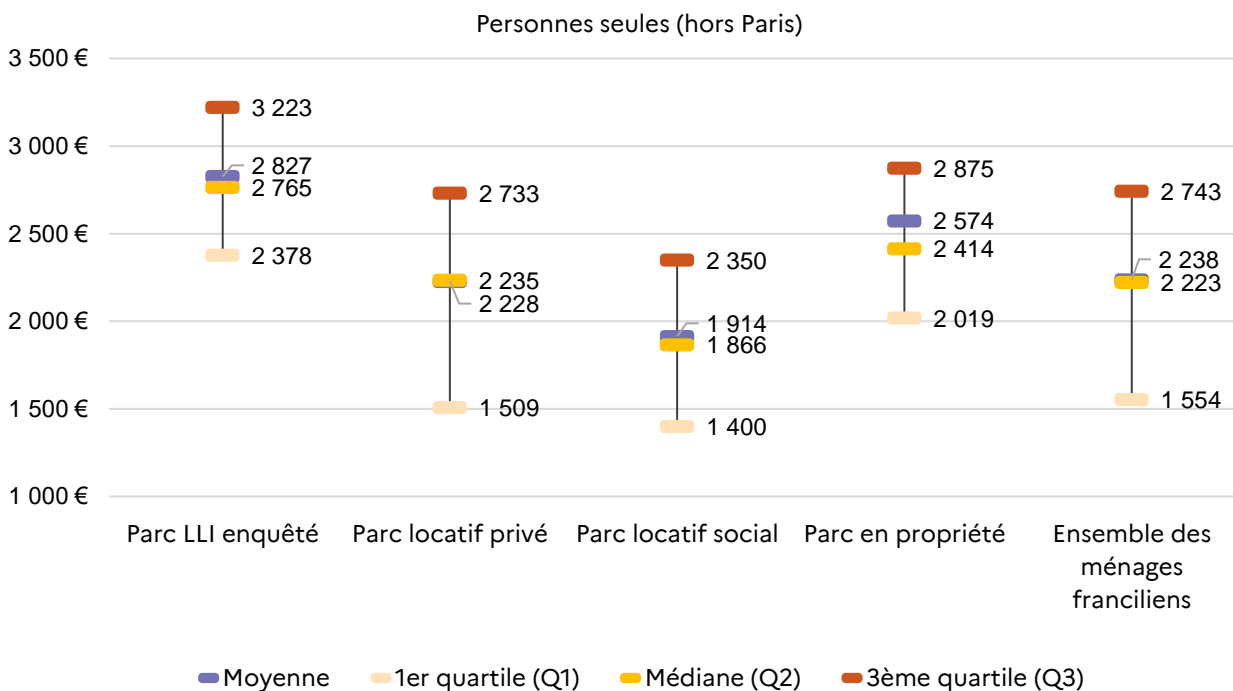
Plus globalement, la comparaison avec les autres secteurs d'occupation met en lumière que les personnes seules occupant un LLI sont relativement aisées. Ainsi, la moitié d'entre elles gagnent plus que les ménages les plus aisés du parc privé (ménages du 3<sup>ème</sup> quartile) et trois quarts d'entre elles gagnent plus que les ménages les plus aisés du parc social (ménages du 3<sup>ème</sup> quartile). Vis-à-vis des personnes seules propriétaires, elles affichent également des revenus plus élevés : 2 827 € contre 2 574 € pour le revenu moyen et 3 223 € contre 2 875 € pour les ménages relevant du 3<sup>ème</sup> quartile.

<sup>41</sup> Pour les ménages locataires du parc privé ou social, les propriétaires et l'ensemble des ménages, le revenu moyen ainsi que les quartiles de revenus sont issus de l'Enquête logement de 2020 (ENL2020). Afin d'avoir les champs les plus proches possibles, du revenu total ont été retirées les taxes, qui recouvrent l'impôt sur le revenu, la taxe d'habitation, la CSG imposable, la CRDS et la CSG sur les revenus du patrimoine. Cette opération a pour effet de « sur-minorer » les revenus

tirés de l'ENL, ce qui a pour conséquence de maximiser les écarts constatés entre les locataires du parc LLI et ceux des parcs privé et social.

<sup>42</sup> Dans le SNE, le revenu à l'entrée dans les lieux est revenu avant impôt : les écarts observés avec les ménages occupant un LLI sont donc a minima.

Figure n° 36 : moyenne et distribution du revenu selon secteur d'occupation – personnes seules (panel restreint de deux opérateurs pour le LLI – 3 905 observations)



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 (pour le LLI) ; SDES, ENL 2020 (pour les autres parcs et l'ensemble des ménages franciliens).

Note de lecture : pour le parc LLI enquêté, 25 % des personnes seules gagnent moins de 2 378 € par mois (Q1), 50 % moins de 2 765 € par mois (Q2) et 75 % moins de 3 323 € par mois (Q3).

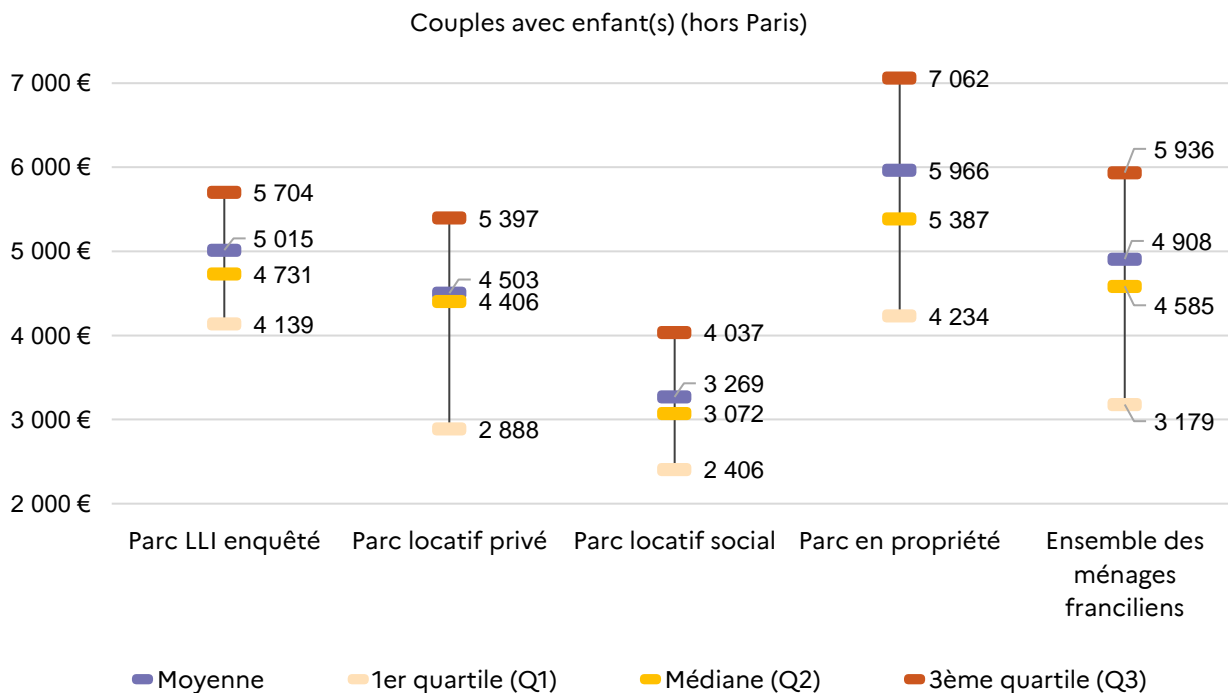


## Les revenus des couples avec enfants sont 11 % inférieurs pour les locataires du LLI que pour ceux du parc privé

Pour les couples avec enfant(s), avec en moyenne 5 015 € par mois, les occupants du LLI (panel restreint) affichent également des revenus supérieurs à ceux des deux autres secteurs locatifs : + 11 % par rapport aux emménagés récents du parc privé (4 503 €) et + 53 % par rapport à ceux du parc social (3 269 €) et + 23 % comparé aux ménages PLS (4 088 €). Cet écart est toutefois moins marqué que celui observé pour les personnes seules.

Le revenu moyen des ménages du LLI est tiré vers le haut en raison de revenus bien plus élevés dans la première partie de la distribution. Ainsi, le niveau du premier quartile de revenu des ménages en couples avec enfant(s) du LLI est supérieur de 43 % à celui observé dans le parc privé et de 72 % à celui du parc social (soit respectivement 1 250 € et 1 734 € de plus par mois). Au niveau de la médiane, les occupants du LLI se situent toujours nettement au-dessus de ceux du parc social (+ 54 %) tandis que l'écart se resserre avec les ménages du parc locatif privé (+ 7 %).

Figure n° 37 : moyenne et distribution du revenu selon secteur d'occupation – couples avec enfant(s) (panel restreint de deux opérateurs pour le LLI – 3 905 observations)



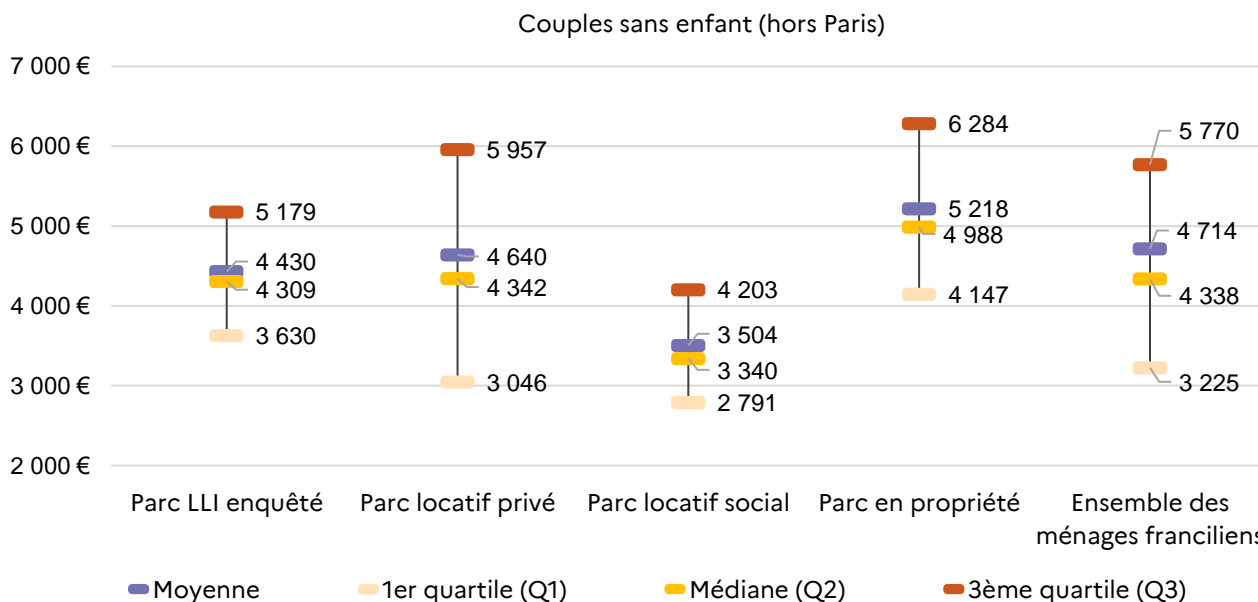
Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 (pour le LLI) ; SDES, ENL 2020 (pour les autres parcs et l'ensemble des ménages franciliens).

## Des revenus inférieurs à ceux des locataires du parc privé pour les couples sans enfant

Pour les couples sans enfant, les occupants du parc LLI (panel restreint) affichent un revenu inférieur à celui des emménagés récents dans le parc privé : respectivement 4 430 € par mois contre 4 640 €, soit 5 % de moins<sup>43</sup>. Par rapport aux ménages PLS qui affichent un revenu mensuel de 3 710 €, il est supérieur de 19 %.

L'analyse de la distribution des revenus montre cependant que le 1<sup>er</sup> quartile de revenu reste supérieur dans le LLI (3 630 € contre 3 046 €).

Figure n° 38 : moyenne et distribution du revenu selon secteur d'occupation – couples sans enfant (panel restreint de deux opérateurs pour le LLI – 3 905 observations)



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 (pour le LLI) ; SDES, ENL 2020 (pour les autres parcs et l'ensemble des ménages franciliens).

NB : pour le parc social, les valeurs reposent sur un nombre restreint d'enquêtes (moins de 50) et sont fournies à titre indicatif.

## Des revenus plus homogènes pour les ménages locataires du LLI

Le rapport interquartile permet de mesurer la dispersion du revenu mensuel des ménages. Cet indicateur donne le rapport entre les 25 % des ménages qui gagnent le plus (c'est-à-dire ceux dont le revenu mensuel est supérieur à la valeur du 3<sup>ème</sup> quartile ou Q3) et les 25 % qui gagnent le moins (c'est-à-dire ceux dont le revenu mensuel est inférieur à la valeur du 1<sup>er</sup> quartile ou Q1). Plus le rapport Q3 / Q1 est faible, moins les inégalités de revenus sont fortes.

L'analyse du rapport interquartile met en lumière des niveaux de revenus plus homogènes dans le parc du LLI, quel que soit le type de ménage considéré. Ceci traduit le public cible visé (jeunes actifs en début de carrière professionnelle) par les stratégies de

commercialisation des opérateurs ayant fourni les données sur les revenus.

Pour les personnes seules, il atteint 1,36 dans le LLI, 1,68 dans le parc social et 1,81 dans le parc privé. Pour les couples avec enfant(s), il s'élève respectivement à 1,38 dans le LLI, 1,68 dans le parc social allant du PLAI au PLI et 1,87 dans le parc locatif privé. Pour les couples sans enfant, le rapport interquartile s'élève à 1,43 dans le parc LLI contre 1,96 pour les locataires du parc privé. C'est donc pour ce dernier type de ménages que l'écart interquartile est le plus marqué dans le parc LLI (les 25 % les plus aisés gagnant 43 % de plus que les 25 % les plus modestes).

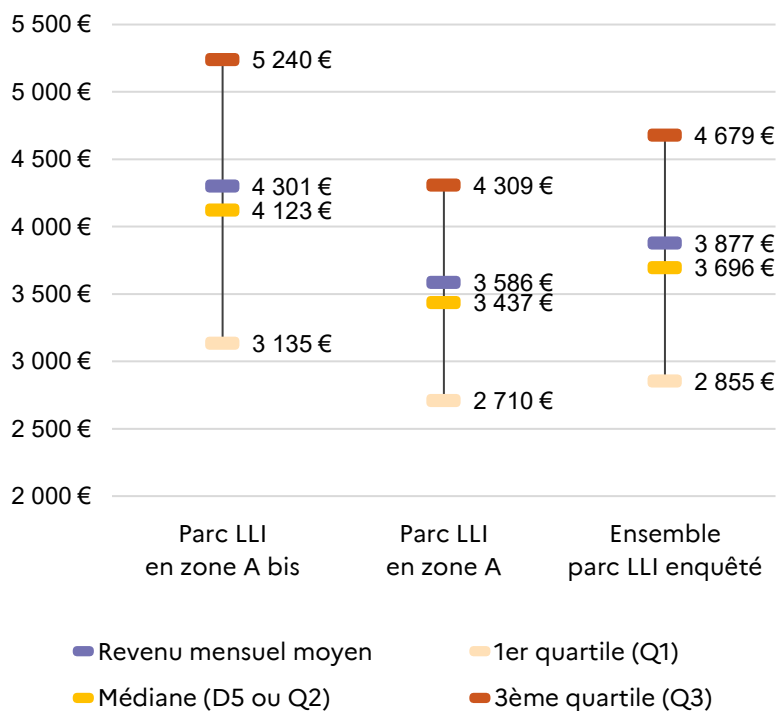
<sup>43</sup> Pour le parc social, le nombre d'enquête est insuffisant (moins de 50) pour effectuer les comparaisons.

## Les locataires LLI ont un revenu moyen 20 % supérieur en zone A bis qu'en zone A

Les ménages occupant un LLI en zone A bis (zone de marché la plus tendue) gagnent en moyenne 4 301 € par mois contre 3 586 € pour ceux qui logent en zone A, soit une différence de 20 % qui reflète aussi les écarts que l'on observe sur les loyers plafonds (+ 35 % entre les zones A bis et A) et sur le niveau des loyers pratiqués (entre + 24 % et + 30 % pour les loyers en €/m<sup>2</sup> entre les zones A bis et A selon le nombre de pièce(s)).

Cette différence de revenu s'observe quel que soit le type de ménage, avec toutefois un écart plus marqué pour les ménages avec enfants (+ 22,5 %) que pour les couples sans enfant (+ 17 %) ou les personnes seules (+ 13 %)<sup>44</sup>.

Figure n° 39 : moyenne et distribution du revenu selon le zonage ABC – parc LLI (panel restreint de deux opérateurs pour le LLI – 3 905 observations)



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025



Crédit Photo : Hélène Joinet, Institut Paris Region

<sup>44</sup> La structure des ménages varie peu selon la zone A bis et la zone A : respectivement 37 % et 41 % pour les personnes seules,

respectivement 33 % et 30 % pour les couples sans enfant et respectivement 30 % et 29 % pour les familles.

## Une hiérarchie des revenus plus marquée en petite couronne et plus resserrée en grande couronne

L'analyse conduite sur un échantillon de 4 000 ménages en LLI du revenu au niveau départemental montre des différences selon que l'on se situe en petite couronne ou en grande couronne.

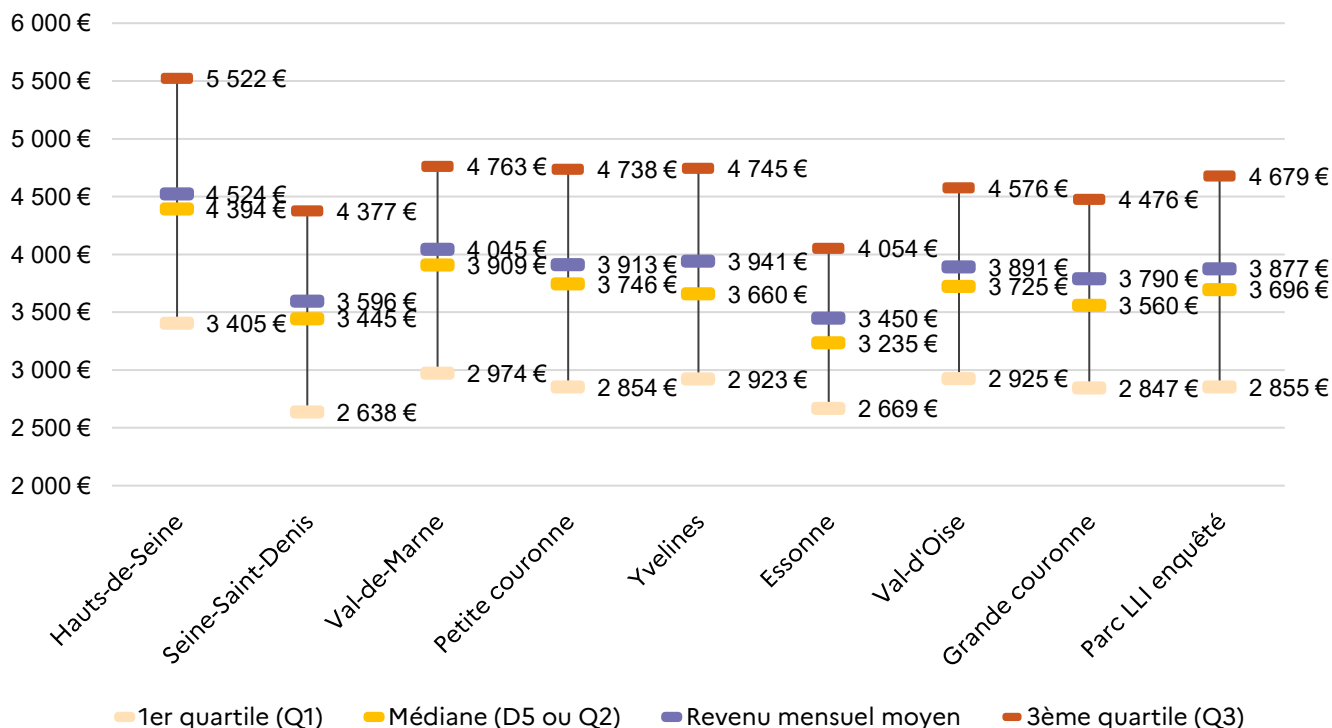
En petite couronne, la hiérarchie est clairement établie, avec au sommet le département des Hauts-de-Seine dont le revenu mensuel moyen des locataires LLI (4 524 €) est supérieur de 12 % à celui du Val-de-Marne (4 045 €) et de 26 % à celui de Seine-Saint-Denis (3 596 €). Ces contrastes sont à l'image de la sociologie de ce territoire, qui compte un des départements dont le niveau de vie est le plus élevé (29 720 € par unité de consommation dans les Hauts-de-Seine, juste derrière Paris) ainsi que le plus pauvre (19 020 € par unité de consommation en Seine-Saint-Denis<sup>45</sup>).

Dans le parc LLI, les écarts de revenu entre les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis s'observent pour les différents types de ménages (de + 20 % pour les couples avec enfants à + 23 % pour ceux sans enfant) ; à cela s'ajoute une proportion plus élevée de

personnes seules en Seine-Saint-Denis (41 % contre 36 % dans le Val-de-Marne et 33 % dans les Hauts-de-Seine) qui ont les revenus les plus faibles, tirant un peu plus la moyenne de ce département vers le bas (cf. tableau n° 8).

En grande couronne, la situation est moins contrastée : les départements des Yvelines et du Val-d'Oise présentent un revenu moyen quasi identique pour les locataires LLI (respectivement 3 941 € et 3 891 € par mois). Ce niveau de revenu est très proche de celui observé dans le Val-de-Marne (4 045 € par mois), tandis que le département de l'Essonne se démarque avec un revenu moyen des locataires LLI plus faible (3 450 € par mois, soit environ 11-12 % de moins par rapport aux autres départements de grande couronne). Entre l'Essonne d'un côté et les Yvelines et le Val-d'Oise de l'autre, les mêmes écarts (entre - 10 % et - 14 %) s'observent quel que soit le type de ménage (ce qui a pour effet de masquer les effets de structure entre l'Essonne et le Val-d'Oise).

Figure n° 40 : moyenne et distribution du revenu selon le département – parc LLI (panel restreint de deux opérateurs pour le LLI – 3 905 observations)



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : ne sont pas représentés les départements de Paris et de Seine-et-Marne en raison d'un nombre insuffisant d'observations (moins de 50).

<sup>45</sup> Source pour le revenu par unité de consommation : INSEE, Filosofi 2021.

Tableau n° 8 : revenu moyen par département selon le type de ménage – parc LLI (panel restreint de deux opérateurs – 3 905 observations)

Département		Personne seule	Couple sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfant	Total
Hauts-de-Seine	% ligne	33%	37%	5%	25%	100%
	revenu mensuel	3 210 €	4 985 €	nc	5 494 €	4 524 €
Seine-Saint-Denis	% ligne	41%	29%	4%	26%	100%
	revenu mensuel	2 631 €	4 037 €	nc	4 576 €	3 596 €
Val-de-Marne	% ligne	36%	37%	4%	23%	100%
	revenu mensuel	2 856 €	4 629 €	nc	4 939 €	4 045 €
Petite couronne	% ligne	27%	37%	5%	32%	100%
	revenu mensuel	2 797 €	4 434 €	nc	4 871 €	3 913 €
Yvelines	% ligne	44%	27%	8%	20%	100%
	revenu mensuel	3 008 €	4 610 €	nc	5 009 €	3 941 €
Essonne	% ligne	43%	25%	7%	25%	100%
	revenu mensuel	2 618 €	4 035 €	nc	4 295 €	3 450 €
Val-d'Oise	% ligne	40%	36%	4%	20%	100%
	revenu mensuel	2 964 €	4 480 €	nc	4 834 €	3 891 €
Grande couronne	% ligne	32%	35%	6%	27%	100%
	revenu mensuel	2 886 €	4 419 €	nc	4 710 €	3 790 €
Parc LLI enquêté	% ligne	39%	32%	5%	24%	100%
	revenu mensuel	2 831 €	4 436 €	nc	4 830 €	3 877 €

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Note de lecture : dans les Hauts-de-Seine, 33% des occupants du parc LLI sont des personnes seules dont le revenu mensuel s'élève en moyenne à 3 210 €.

nc : valeur non calculée car reposant sur un nombre trop faible d'observations (moins de 50).

NB: ne sont pas représentés les départements de Paris et de Seine-et-Marne en raison d'un nombre insuffisant d'observations (moins de 50).

## Le taux d'effort des ménages locataires du LLI

Le taux d'effort rapporte la dépense logement au revenu : il permet de mesurer quelle est la part du revenu des ménages consacrée au paiement du loyer. Deux types de taux peuvent être calculés à partir des données de l'enquête : d'une part, le taux d'effort hors charges (par convention, on parle de taux d'effort) et, d'autre part, le taux d'effort charges comprises (taux qui intègre les charges dans la dépense logement)<sup>46</sup>.

Pour le calcul des taux d'effort, c'est le revenu à l'entrée dans les lieux qui a été exploité. Si ce panel

étudié, tout comme pour la partie consacrée au revenu, n'est pas négligeable (près de 4 000 ménages), il convient cependant d'interpréter les résultats avec prudence, ces derniers étant tributaires des spécificités des politiques de commercialisation et des pratiques de gestion des opérateurs qui ont renseigné le revenu à l'entrée dans les lieux (cf. supra l'avertissement sur l'utilisation du revenu à l'entrée dans les lieux).

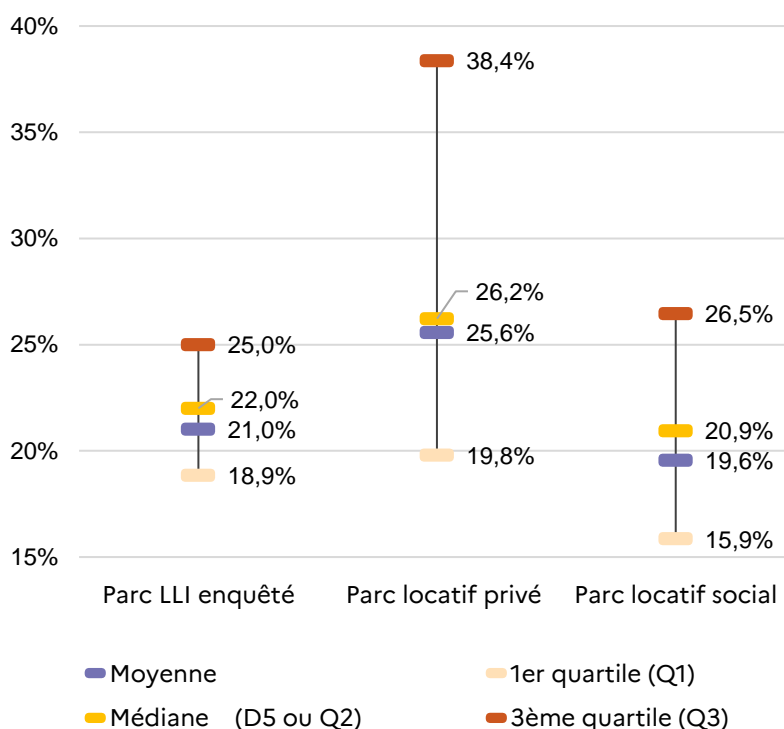
### Les occupants du parc LLI consacrent 21 % de leur revenu pour se loger

Pour les 3 848 ménages locataires du LLI pour lesquels le taux d'effort est disponible<sup>47</sup>, celui-ci atteint en moyenne 21,0 %. Ce taux d'effort moyen est un peu plus élevé en petite couronne : 21,4 % contre 20 % en grande couronne (cf. infra).

La moitié des occupants du parc de LLI ont un taux d'effort compris entre 18,9 % (1er quartile) et 25,0 % (3ème quartile). Globalement, les ménages du parc LLI dépensent moins pour leur logement que ceux du parc locatif privé, dont le taux d'effort moyen s'élève à 25,6 % ; et un peu plus que ceux du parc social, qui consacrent 19,6 % de leur revenu au paiement du loyer.

Les écarts de taux d'effort s'expliquent en partie par des structures de ménages qui diffèrent d'un parc à l'autre. Ainsi les personnes seules, qui affichent les taux d'effort les plus élevés quel que soit le secteur d'occupation, représentent 45 % des locataires du parc privé et 28 % dans le parc social (39 % dans le parc de LLI). Pour leur part, les couples sans enfant, qui ont les taux d'effort les plus faibles, représentent 18 % des locataires du parc privé contre 32 % dans le parc LLI.

Figure n° 41 : taux d'effort moyen et distribution des taux d'effort selon le secteur locatif (panel restreint de deux opérateurs pour le LLI – 3 848 observations)



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 (pour le LLI) ; SDES, ENL 2020 (pour les autres parcs).

<sup>46</sup> Il n'est pas possible ici de calculer le taux d'effort net (taux qui permet de mesurer le pouvoir « solvabilisateur » des aides au logement par comparaison avec le taux d'effort brut), faute d'information sur le montant des aides au logement perçu par les ménages. Considérant le niveau revenu des locataires du LLI, la part de ces derniers qui bénéficie de l'allocation logement est sans doute relativement faible.

<sup>47</sup> Ont été retirées de l'analyse 57 enquêtes présentant des taux d'effort atypiques (taux d'effort supérieur à 40% : lors des entretiens qualitatifs, il est apparu que ce niveau est le maximum pratiqué par les opérateurs de LLI). Le champ d'étude comporte ainsi 3 848 ménages.

### Selon le type de ménage, le taux d'effort moyen varie de 19,6 % à 22,7 %

Le taux d'effort observé pour l'ensemble des locataires du LLI (21,0 %) recouvre des situations différentes selon le type de ménage. Sans surprise, les ménages composés d'une personne seule affichent des taux d'effort plus élevés (22,7 %), tandis que les couples sans enfant, consacrent moins de 20 % de leur revenu au paiement du loyer (19,6 %). Entre les deux se trouvent les couples avec enfant(s), dont les taux d'effort vont de 20,6 % pour les couples avec un enfant à 20,9 % pour les couples avec au moins deux enfants.

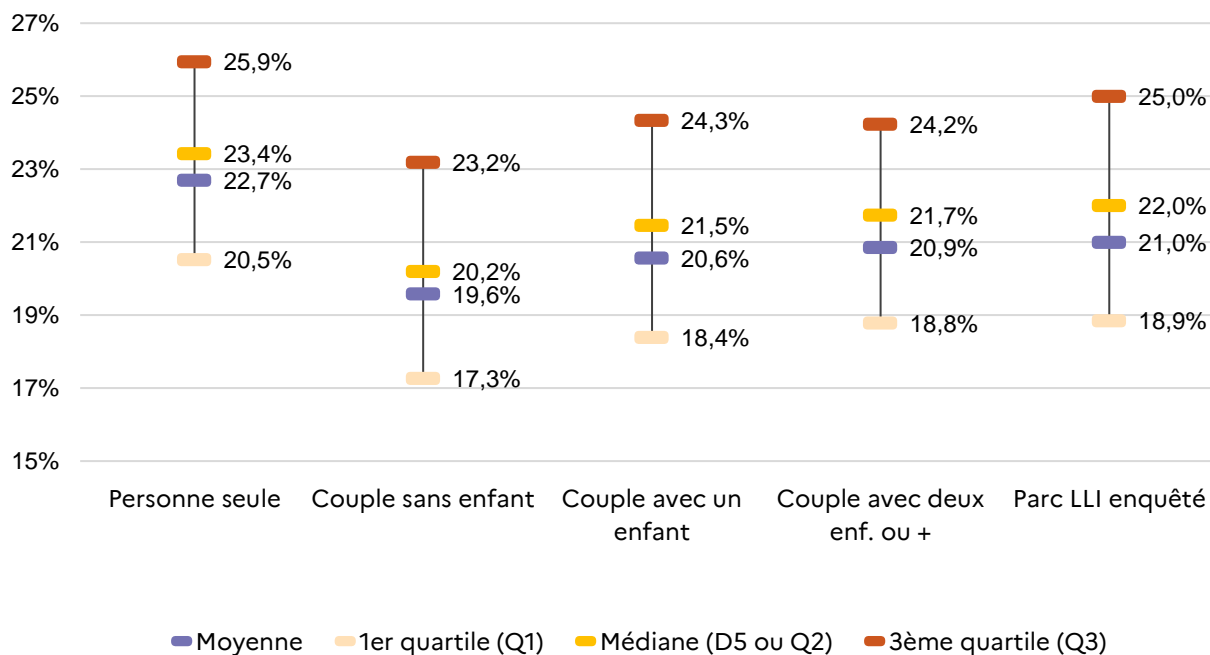
Quel que soit le type de ménage, la dispersion des taux d'effort reste relativement homogène. L'analyse met en évidence des écarts interquartiles très proches selon le type de ménage : autour de six points de différence entre le 3<sup>ème</sup> quartile et le 1<sup>er</sup> quartile.

Tableau n° 9 : revenu mensuel, loyer mensuel et taux d'effort moyen selon le type de ménage - parc LLI (panel restreint de deux opérateurs - 3 848 observations)

Type de ménage	Revenu mensuel	Loyer mensuel	Taux d'effort moyen
Personne seule	2 866 €	650 €	22,7%
Couple sans enfant	4 467 €	875 €	19,6%
Couple avec un enfant	4 688 €	964 €	20,6%
Couple avec deux enf. ou +	5 043 €	1 052 €	20,9%
Famille monoparentale	4 020 €	930 €	23,1%
Parc LLI enquêté	3 913 €	821 €	21,0%

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Figure n° 42 : taux d'effort moyen et distribution des taux d'effort selon le type de ménage - parc LLI (panel restreint de deux opérateurs - 3 848 observations)



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

### Des taux d'effort légèrement plus élevés dans les Hauts-de-Seine et en Seine-Saint-Denis

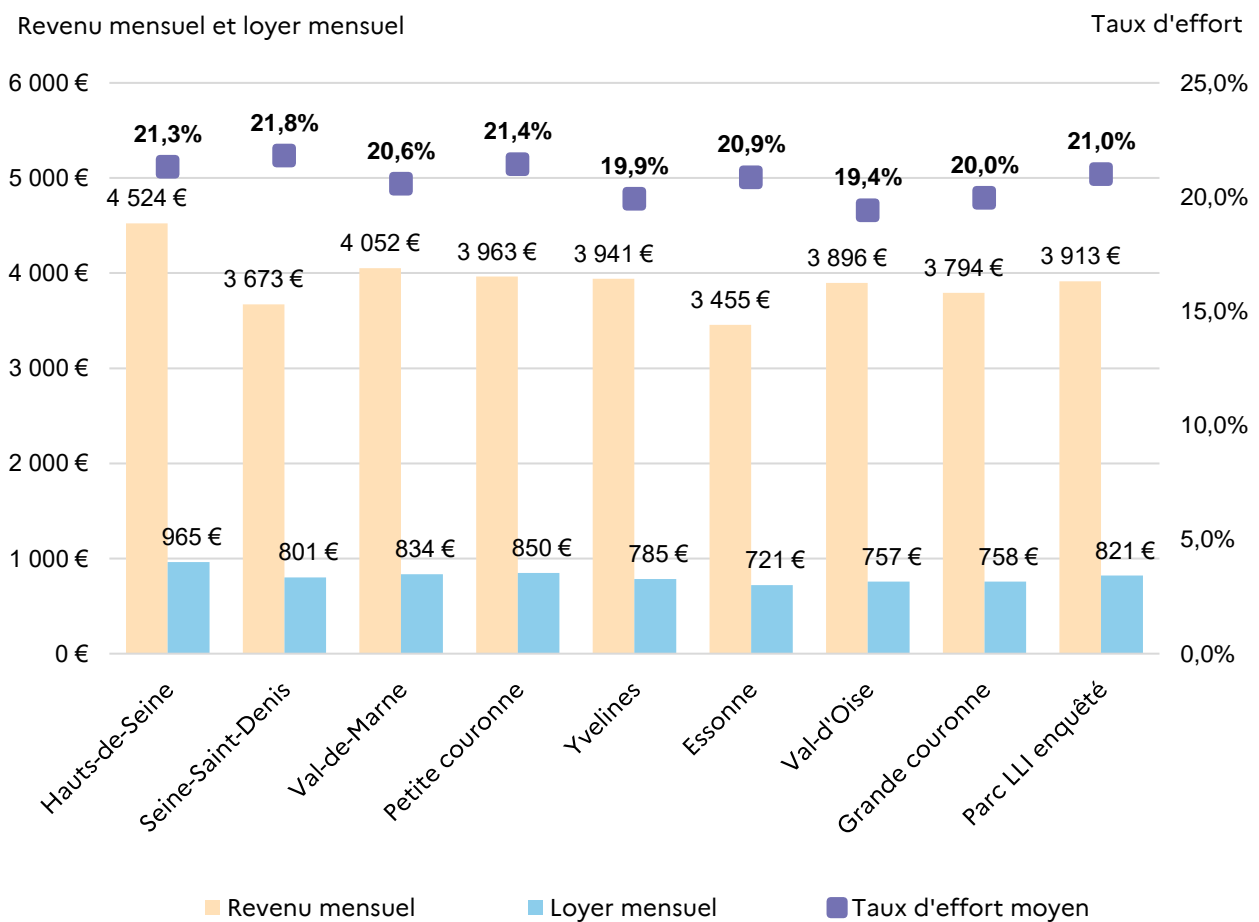
Selon les territoires, les taux d'effort varient de près de 2,5 points entre le Val-d'Oise (19,4 %) et la Seine-Saint-Denis (21,8 %).

Avec le département des Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis affiche des taux d'effort légèrement supérieurs à la moyenne (respectivement 21,3 % et 21,8 % contre 21 %). Ces taux plus élevés recouvrent cependant des réalités distinctes, avec des restes à vivre plus confortables pour les locataires des Hauts-de-Seine (3 558 € par mois une fois le loyer déduit) que pour ceux de Seine-Saint-Denis (2 872 € par mois) qui

affichent les niveaux de revenus les plus faibles des locataires LLI à l'échelle francilienne à l'exception de l'Essonne (cf. supra la partie consacrée aux revenus).

En grande couronne, c'est en Essonne que le taux d'effort est le plus élevé, en raison là aussi de niveaux de revenus plus faibles (3 455 € par mois contre près de 4 000 € dans les Yvelines et le Val-d'Oise, cf. supra la partie consacrée aux revenus) : il atteint 20,9 %, soit respectivement 1 point de plus et 1,5 point de plus que ce qui est observé dans les Yvelines et dans le Val-d'Oise.

Figure n° 43 : revenu mensuel, loyer mensuel et taux d'effort moyen selon le département - parc LLI (panel restreint de deux opérateurs – 3 848 observations)



Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Note de lecture : en Seine-Saint-Denis, avec un revenu mensuel de 3 673 € et un loyer mensuel de 801 €, le taux d'effort moyen des locataires LLI s'élève à 21,8 %.

NB : les départements de Paris et de Seine-et-Marne ne figurent pas en raison d'un nombre insuffisant d'observations.

Tableau n° 10 : revenu mensuel, loyer mensuel et taux d'effort moyen selon le département - parc LLI  
(panel restreint de deux opérateurs – 3 848 observations)

Département		Personne seule	Couple sans enfant	Famille monoparentale	Couple avec enfant	Total
Hauts-de-Seine	% ligne	33%	37%	5%	25%	100%
	revenu mensuel	3 210 €	4 985 €	nc	5 494 €	4 524 €
	loyer mensuel	739 €	1 015 €	nc	1 151 €	965 €
	taux d'effort	23,0%	20,4%	nc	20,9%	21,3%
Seine-Saint-Denis	% ligne	40%	29%	4%	27%	100%
	revenu mensuel	2 707 €	4 108 €	nc	4 619 €	3 673 €
	loyer mensuel	634 €	839 €	nc	991 €	801 €
	taux d'effort	23,4%	20,4%	nc	21,5%	21,8%
Val-de-Marne	% ligne	36%	37%	4%	23%	100%
	revenu mensuel	2 858 €	4 644 €	nc	4 939 €	4 052 €
	loyer mensuel	653 €	893 €	nc	1 004 €	834 €
	taux d'effort	22,8%	19,2%	nc	20,3%	20,6%
Petite couronne	% ligne	37%	33%	4%	26%	100%
	revenu mensuel	2 848 €	4 479 €	nc	4 898 €	3 963 €
	loyer mensuel	661 €	902 €	nc	1 035 €	850 €
	taux d'effort	23,2%	20,1%	nc	21,1%	21,4%
Yvelines	% ligne	44%	27%	8%	20%	100%
	revenu mensuel	3 008 €	4 610 €	nc	5 009 €	3 941 €
	loyer mensuel	643 €	848 €	nc	976 €	785 €
	taux d'effort	21,4%	18,4%	nc	19,5%	19,9%
Essonne	% ligne	43%	25%	6%	25%	100%
	revenu mensuel	2 618 €	4 035 €	nc	4 295 €	3 455 €
	loyer mensuel	604 €	752 €	nc	868 €	721 €
	taux d'effort	23,1%	18,7%	nc	20,2%	20,9%
Val-d'Oise	% ligne	40%	36%	4%	20%	100%
	revenu mensuel	2 964 €	4 480 €	nc	4 834 €	3 896 €
	loyer mensuel	632 €	797 €	nc	920 €	757 €
	taux d'effort	21,3%	17,8%	nc	19,0%	19,4%
Grande couronne	% ligne	42%	30%	6%	22%	100%
	revenu mensuel	2 886 €	4 419 €	nc	4 710 €	3 794 €
	loyer mensuel	628 €	805 €	nc	920 €	758 €
	taux d'effort	21,8%	18,2%	nc	19,5%	20,0%
Parc LLI enquêté	% ligne	39%	32%	5%	24%	100%
	revenu mensuel	2 866 €	4 467 €	nc	4 850 €	3 913 €
	loyer mensuel	650 €	875 €	nc	1 004 €	821 €
	taux d'effort	22,7%	19,6%	nc	20,7%	21,0%

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Note de lecture : dans les Hauts-de-Seine, les personnes seules représentent 33 % des locataires LLI ; leur revenu mensuel atteint 3 673 € pour un loyer mensuel de 739€ et leur taux d'effort moyen s'élève à 23,0 %.

NB: ne sont pas représentés les départements de Paris et de Seine-et-Marne en raison d'un nombre insuffisant d'observations (moins de 50).

## Les charges et le calcul du taux d'effort charges comprises dans le parc LLI

Les charges et leur montant sont par définition très variables d'un logement à l'autre car elles regroupent des volumes de consommation différents en eau et en énergie selon les ménages. Elles peuvent également recouvrir un nombre différent de prestations : présence ou non d'un gardien, d'un ascenseur, nettoyage des parties communes, entretien des espaces verts ou maintenance des équipements comme les chaudières...

Le calcul du taux d'effort charges comprises doit donc être interprété avec prudence : le détail des postes de charge facturés n'a pas été transmis par les opérateurs enquêtés, ce qui rend les comparaisons délicates d'un ménage à l'autre. Néanmoins, l'exercice a été mené car il permet de se rapprocher au plus près de la dépense logement « globale » des occupants du parc de LLI.

### En incluant les charges, le taux d'effort augmente en moyenne de 3,6 points

Pour les 3 848 ménages locataires du LLI du panel d'étude, le montant des charges s'élève en moyenne à 108 € par mois pour une personne seule, à 150 € pour les ménages de deux personnes (couples sans enfant) et atteint 191 € par mois pour les couples avec au moins

deux enfants. L'intégration des charges engendre ainsi une hausse moyenne de 141 € de la dépense logement, faisant passer le taux d'effort moyen de 21 % à 24,6 %, soit une hausse de 3,6 points.

### Une hausse du taux d'effort assez homogène selon le type de ménage

Cette augmentation globale du taux d'effort charges comprises est homogène selon le type de ménage. Elle s'étale de + 3,4 points pour les couples sans enfant à + 3,8 points pour les personnes seules et les couples avec au moins deux enfants.

Charges comprises, les taux d'effort s'échelonnent ainsi de 23 % pour les couples sans enfant à 26,5 % pour les personnes seules.

Tableau n° 11 : taux d'effort hors charges et avec charges selon le type de ménage – parc LLI (panel restreint de deux opérateurs – 3 111 observations)

Type de ménage	Revenu mensuel	Loyer mensuel	Taux d'effort hors charges	Charges mensuelles	Taux d'effort avec charges	Ecart
Personne seule	2 866 €	650 €	22,7%	108 €	26,5%	+ 3,8 points
Couple sans enfant	4 467 €	875 €	19,6%	151 €	23,0%	+ 3,4 points
Couple avec un enfant	4 688 €	964 €	20,6%	171 €	24,2%	+ 3,7 points
Couple avec deux enf. ou +	5 043 €	1 052 €	20,9%	191 €	24,6%	+ 3,8 points
Famille monoparentale	4 020 €	930 €	23,1%	152 €	26,9%	+ 3,8 points
Parc LLI enquêté	3 913 €	821 €	21,0%	141 €	24,6%	+ 3,6 points

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : les familles monoparentales ne figurent pas en raison d'un nombre insuffisant d'observations.

## Pour les ménages chauffés collectivement, les charges mensuelles s'élèvent à 144 €

Pour rappel, le mode de chauffage est, avec la surface du logement et son époque de construction, un des facteurs qui a le plus d'influence sur le montant des charges. Au sein du panel étudié, 81 % des ménages occupent un logement disposant du chauffage collectif<sup>48</sup>, ce qui permet de mieux approcher leur taux

d'effort réel. Pour ceux-ci, le montant moyen de l'ensemble des charges s'élève à 144 € et l'intégration des charges augmente le taux d'effort de 3,7 points. Selon le type de ménages, l'inclusion des charges accroît le taux d'effort de manière homogène (entre + 3,5 points et + 3,9 points).

Tableau n° 12 : taux d'effort hors charges et avec charges selon le type de ménage - ménages avec du chauffage collectif - parc LLI (panel restreint de deux opérateurs – 3 848 observations)

Type de ménage	Revenu mensuel	Loyer mensuel	Taux d'effort hors charges	Charges mensuelles	Taux d'effort avec charges	Ecart
Personne seule	2 859 €	646 €	22,6%	111 €	26,5%	+ 3,9 points
Couple sans enfant	4 465 €	878 €	19,7%	154 €	23,1%	+ 3,5 points
Couple avec un enfant	4 752 €	968 €	20,4%	174 €	24,0%	+ 3,7 points
Couple avec deux enf. ou +	5 071 €	1 057 €	20,8%	196 €	24,7%	+ 3,9 points
Famille monoparentale	3 986 €	925 €	23,2%	155 €	27,1%	+ 3,9 points
Parc LLI enquêté (avec chauffage collectif)	3 909 €	819 €	21,0%	144 €	24,7%	+ 3,7 points

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : les familles monoparentales ne figurent pas en raison d'un nombre insuffisant d'observations.

## Des niveaux de charges plus élevés en petite couronne

La localisation des opérations de LLI met en évidence quelques écarts sur le montant des charges. En petite couronne, il s'élève en moyenne à 147 €, soit 15 % de plus qu'en grande couronne (128 € par mois). Cet écart s'observe sur l'ensemble des typologies (de + 7 % pour les T4 ou plus à + 14 % pour les T3), la valeur de la petite

couronne étant tirée vers le haut par la plus grande présence de très grands logements (18 % de T4 ou plus contre 14 % en grande couronne) qui affichent les niveaux de charges les plus élevés (200 € contre 187 € en grande couronne).

<sup>48</sup> Pour les 19% de logements du panel disposant d'un chauffage individuel, l'appréciation du taux d'effort « charges comprises » est

impossible à partir des données disponibles, les ménages acquittant « de leur côté » le coût du chauffage

## Charges comprises, les écarts se creusent légèrement entre départements mais la hiérarchie des taux d'effort reste identique

La comparaison des taux d'effort hors charges et charges comprises aboutit à un léger creusement des écarts entre départements. Hors charges, l'écart est de 2,4 points entre la Seine-Saint-Denis, qui affiche le taux d'effort le plus élevé et le Val-d'Oise qui présente le

taux le plus faible (21,8 % contre 19,4 %). Charges comprises, cet écart passe à 3 points, toujours entre ces deux départements (respectivement 25,7 % contre 22,7 %).

Tableau n° 13 : taux d'effort hors charges et avec charges selon le département - parc LLI (panel restreint de deux opérateurs – 3 848 observations)

Département	Revenu mensuel	Loyer mensuel	Taux d'effort hors charges	Charges mensuelles	Taux d'effort avec charges	Ecart
Hauts-de-Seine	4 524 €	965 €	21,3%	152 €	24,7%	+ 3,4 points
Seine-Saint-Denis	3 673 €	801 €	21,8%	143 €	25,7%	+ 3,9 points
Val-de-Marne	4 052 €	834 €	20,6%	155 €	24,4%	+ 3,8 points
Petite couronne	3 963 €	850 €	21,4%	147 €	25,2%	+ 3,7 points
Yvelines	3 941 €	785 €	19,9%	129 €	23,2%	+ 3,3 points
Essonne	3 455 €	721 €	20,9%	128 €	24,6%	+ 3,7 points
Val-d'Oise	3 896 €	757 €	19,4%	128 €	22,7%	+ 3,3 points
Grande couronne	3 794 €	758 €	20,0%	128 €	23,3%	+ 3,4 points
Parc LLI enquêté	3 913 €	821 €	21,0%	141 €	24,6%	+ 3,6 points

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : les départements de Paris et de Seine-et-Marne ne figurent pas en raison d'un nombre insuffisant d'observations.



Crédit photo : Hélène Joinet, Institut Paris Region

## La rotation dans le parc de LLI

### En 2024, le taux de rotation s'élève à 14 %

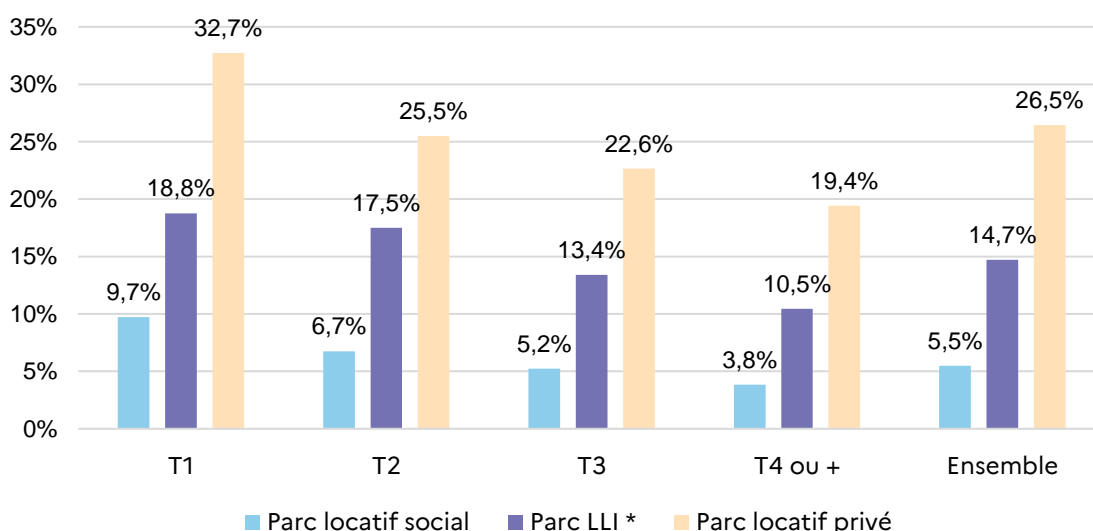
Le taux de rotation, qui mesure la mobilité dans le parc existant, est un indicateur de fluidité du parc de logements<sup>49</sup>. Dans le parc LLI francilien, 1 932 emménagements ont eu lieu en 2024 dans 13 681 logements (parc mis en service avant 2024), ce qui donne un taux de rotation de 14,1 %. À titre de comparaison, ce niveau est 2,6 fois plus élevé que celui observé dans le parc social (5,5 % selon les données du RPLS 2024), mais reste près de deux fois inférieur à celui observé dans le parc locatif privé<sup>50</sup> (26,5 % selon le recensement de 2021), où la part de studios, dont le taux de rotation est important, est beaucoup plus élevée<sup>51</sup>.

Les opérateurs confirment cette comparaison :

« En LLI, le taux de rotation est plus élevé que celui observé dans le logement social. En général, ce sont des logements d'accueil. »

De manière traditionnelle, le taux de rotation décroît selon le nombre de pièce(s). Il culmine à 18,8 % pour les studios dans le parc de LLI et tombe à 10,5 % pour les très grands logements (T4 ou plus).

Figure n° 44 : taux de rotation selon le nombre de pièce(s) et le secteur locatif



Source : enquête LLI 2025 IPR/DRIHL ; SDES, RPLS2024 pour le parc social ; INSEE, RP2021 pour le parc locatif privé.

\* Taux de rotation calculé hors IN'LI (absence d'information sur la typologie des logements).

<sup>49</sup> Le taux de rotation est égal, pour une année donnée, au nombre d'emménagements dans les logements proposés à la location en service depuis au moins un an (c'est-à-dire que l'on retire les logements livrés au cours de l'année considérée).

<sup>50</sup> Il s'agit du taux de rotation calculé dans le parc achevé entre 2006 et 2018.

<sup>51</sup> Le parc privé récent compte 33% de studios contre 9% dans le parc de LLI.

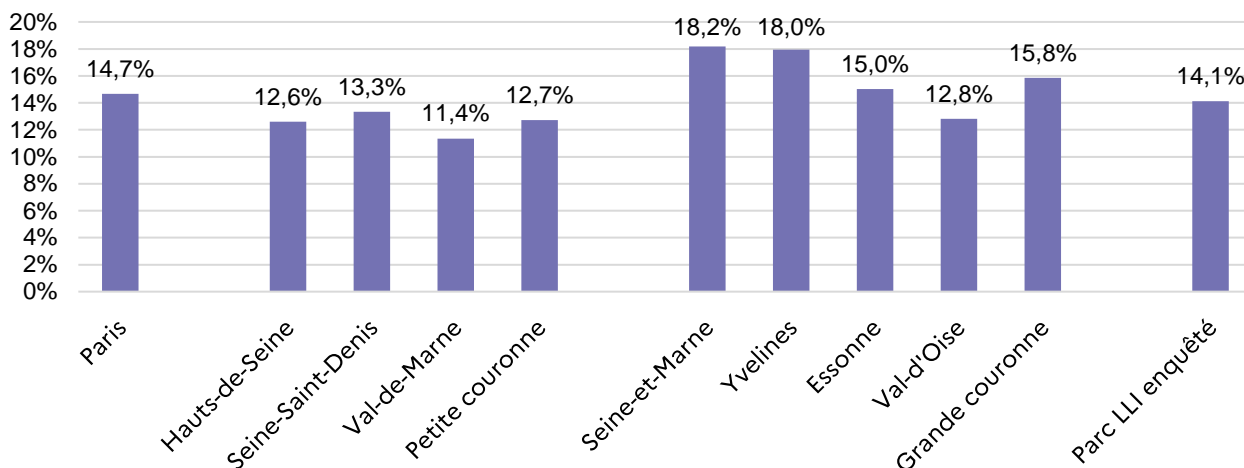
## Un taux de rotation plus élevé en grande couronne, notamment en Seine-et-Marne et dans les Yvelines

L'analyse géographique met en lumière un taux de rotation plus élevé en grande couronne (15,8 % contre 12,7 % en petite couronne). Une différence qui s'explique par des niveaux plus marqués en Seine-et-Marne et dans les Yvelines, avec des niveaux de rotation de 18,2 % et 18,0 %, soit quatre points de plus que la moyenne régionale (14,1 %). Dans ces départements aux marchés immobiliers moins tendus,

les locataires LLI peuvent plus facilement trouver des solutions adaptées à leurs besoins et à leurs ressources (en location ou en accession).

À Paris, c'est la structure du parc de LLI, caractérisée par le poids élevé des T1 (18 % du parc), qui explique un taux de rotation élevé, supérieur à celui de la petite couronne (14,7 % contre 12,7 %).

Figure n° 45 : taux de rotation selon le département – parc LLI



Source : enquête LLI 2025 IPR/DRIHL

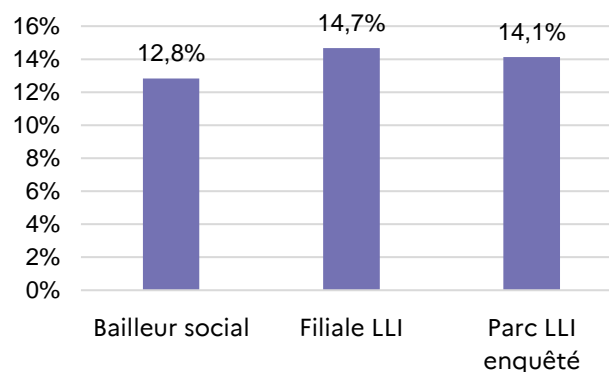
Les taux de rotation par intercommunalité reflètent ces différences entre grande couronne et zone centrale. Parmi les cinq territoires qui présentent un nombre suffisant de baux signés en 2024 (au moins 40) et affichent un taux de rotation élevé (supérieur ou égal à 18 %, quatre points de plus que le niveau régional), quatre se situent en grande couronne : dans les Yvelines, la CU Grand Paris Seine et Oise (avec

Poissy) et la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines (avec Maurepas) ; en Seine-et-Marne, la CA Melun Val-de-Seine (avec Saint-Fargeau-Ponthierry) ; en Essonne et Seine-et-Marne, la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart. Seul l'EPT Grand Paris Grand Est (avec notamment les communes de Vaujours et Neuilly-sur-Marne) est localisé en petite couronne (Seine-Saint-Denis).

## Un niveau de rotation plus élevé au sein du parc des filiales LLI

C'est dans le parc des filiales LLI que le taux de rotation est le plus important : 14,7 % contre 12,8 % chez les bailleurs sociaux. Comme la répartition de la typologie des logements est relativement proche selon le type d'opérateur, la différence entre le taux de rotation du parc des bailleurs sociaux et des filiales LLI trouve son origine dans la localisation du patrimoine des opérateurs. En effet, près de la moitié (47 %) du parc des filiales LLI se situe en grande couronne, où le taux de rotation est le plus élevé (15,8 %). Chez les bailleurs sociaux au contraire, 72 % des logements sont localisés dans la zone centrale (Paris et petite couronne), où le taux de rotation est inférieur de près de 3 points (12,9 %).

Figure n° 46 : taux de rotation selon le type d'opérateur – parc LLI



Source : enquête LLI 2025 IPR/DRIHL

## La vacance dans le parc de LLI

### Un taux de vacance qui s'élève à 5,5 % du parc...

Parmi les 12 839 logements (représentant 424 opérations) retenus pour l'analyse du taux de vacance<sup>52</sup>, 701 sont vacants au 1<sup>er</sup> janvier 2025, soit un taux de vacance de 5,5 %. Celui-ci se situe entre le taux du niveau régional pour l'ensemble du parc de logements (7,1 % au 1<sup>er</sup> janvier 2022 selon le recensement de la population) et le taux mesuré dans le parc social (1,9 % au 1<sup>er</sup> janvier 2024 selon le RPLS).

Les opérateurs LLI témoignent aussi d'un taux de vacance moindre :

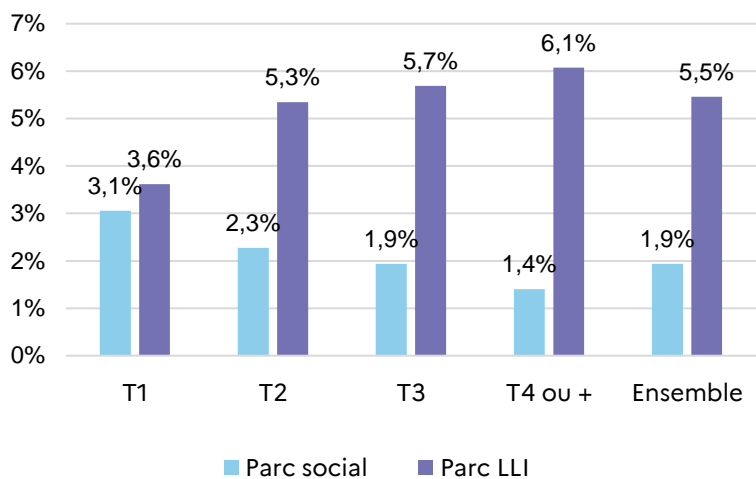
*« Dans le parc LLI, la vacance est maîtrisée car il s'agit d'une offre dans des territoires attractifs, avec de belles prestations, pour de jeunes ménages salariés. »*

### ... et qui touche un peu plus les très grands logements

La part des logements vacants augmente en fonction du nombre de pièce(s) : elle concerne 3,6 % des studios et s'élève à 6,1 % pour les T4 ou plus, signe d'une plus grande difficulté à louer (ou relouer) ces logements (cf. supra encadré sur la commercialisation des grands logements) dont le loyer peut atteindre des niveaux élevés (plus de 1 500 € voire parfois plus de 2 000 € par mois<sup>53</sup>). Le faible taux de vacance des T1, pour sa part, peut s'expliquer par une plus grande fluidité dans leur location.

*« Nous aurons sans doute du mal à louer nos plus grandes surfaces, car nous comptons quelques T6 et T7. »*

Figure n° 47 : taux de vacance selon le nombre de pièce du logement – parc LLI et parc social



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025 ; SDES, RPLS 2024 pour le parc social.

NB : ce graphique ne comporte pas de données sur le parc locatif privé car dans le recensement la donnée sur la vacance ne qualifie pas le type de logement concerné.

<sup>52</sup> Ont été retirées de l'analyse les opérations pour lesquelles l'information n'est pas disponible, ainsi que celles livrées à une date très proche de la date d'enquête (et présentant des taux de vacance de 100 % liés à la phase de livraison).

<sup>53</sup> Parmi les 2 674 LLI de quatre pièces ou plus dont le loyer a été retenu pour l'analyse, 291 (soit 11 %) affichent un loyer supérieur à 1 500 € par mois.

## La moitié des logements vacants le sont depuis moins de trois mois et demi

La durée moyenne de la vacance s'élève à 6,6 mois. Cette valeur recouvre cependant des situations diverses : la moitié des logements sont vacants depuis moins de 3,5 mois, tandis qu'à l'opposé un quart le sont depuis au moins 9 mois. Parmi les intercommunalités les plus touchées par des durées de vacance un peu plus longues figurent les EPT Grand Orly Seine-Bièvre

(94 et 91, avec une durée moyenne de 8,8 mois pour 77 logements) et Paris Terres d'Envol (93, 9,8 mois pour 41 logements), territoires comptant un nombre important d'opérations commercialisées simultanément ; ainsi que la CA Cœur d'Essonne Agglomération (91, 18 mois pour 46 logements).

Tableau n° 14 : distribution et durée moyenne de la vacance (en mois)

	1 <sup>er</sup> quartile	Médiane	3 <sup>ème</sup> quartile	durée moyenne
Durée de vacance (mois)	2,3	3,4	9,3	6,6

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Lecture : 25 % des logements (1<sup>er</sup> quartile) ont une durée de vacance inférieure à 2,3 mois

### Une vacance principalement conjoncturelle

Il existe deux types de vacance, conjoncturelle/frictionnelle et structurelle.

La vacance conjoncturelle ou frictionnelle recouvre les situations d'inoccupation entre deux occupants : elle est nécessaire au fonctionnement du marché car elle permet d'assurer la mobilité résidentielle et de rénover le parc de logements.

La vacance structurelle témoigne d'une inadéquation du logement au marché (logement mal localisé, trop petit, trop cher, vétuste...). Un logement est généralement considéré comme structurellement vacant après plus de deux ans d'inoccupation (Source : Cerema, Documentation des données foncières).

Parmi les 627 LLI (sur les 701 comptabilisés comme vacants) dont la durée de vacance a été renseignée, seuls 10 le sont depuis plus de 24 mois : la vacance au sein du parc LLI est donc essentiellement conjoncturelle.

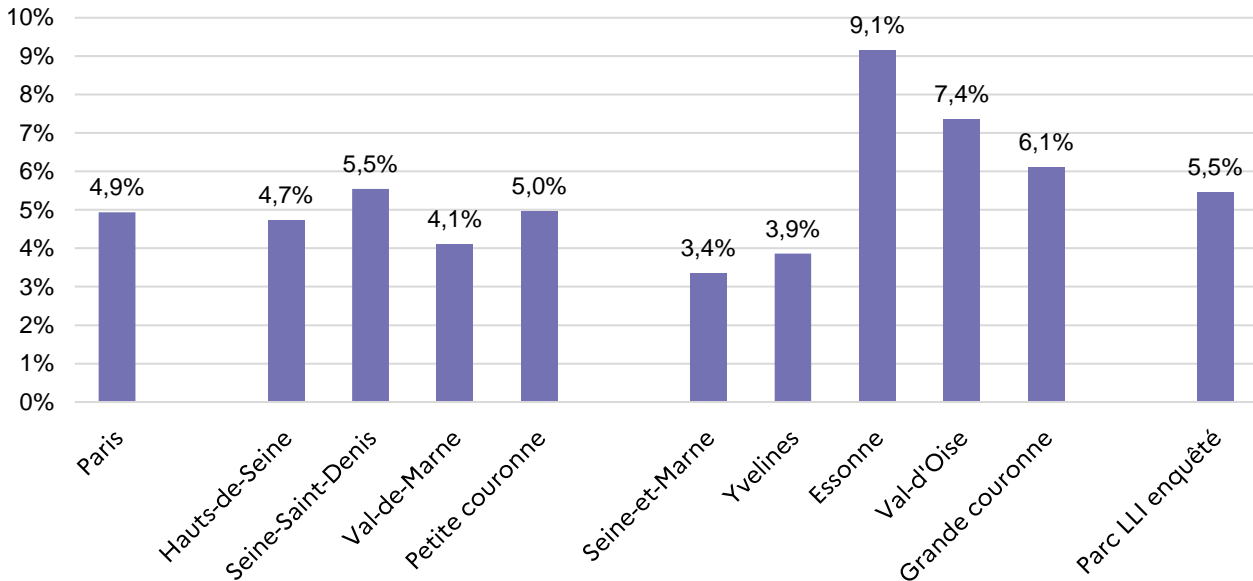
## Peu d'écart dans les taux de vacance selon la géographie, sauf en grande couronne

Le niveau de la vacance apparaît relativement homogène d'un point de vue géographique.

À l'échelle départementale, les écarts sont très faibles dans la zone centrale : 4,9 % à Paris et autour de 5,0 % pour les départements de petite couronne. La grande

couronne est le seul territoire où le taux de vacance, qui s'élève à 6,1 %, recouvre des situations contrastées : celui-ci atteint en effet moins de 4 % en Seine-et-Marne et dans les Yvelines, monte à 7,4 % dans le Val-d'Oise pour culminer à 9,4 % en Essonne (probablement lié à l'effet de quelques opérations ponctuelles).

Figure n° 48 : taux de vacance selon le département



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

Parmi les intercommunalités les plus concernées par la vacance, on trouve les EPT Grand Orly Seine Bièvre (94 et 91, avec notamment Savigny-sur-Orge et Morangis en Essonne), Paris Ouest La Défense (92, avec Rueil-Malmaison) et Grand Paris Grand Est (93, avec Villemomble), ou encore les CA de Cergy-Pontoise (95, avec Cergy) et de Cœurs d'Essonne Agglomération (91, avec Villemoisson-sur-Orge).

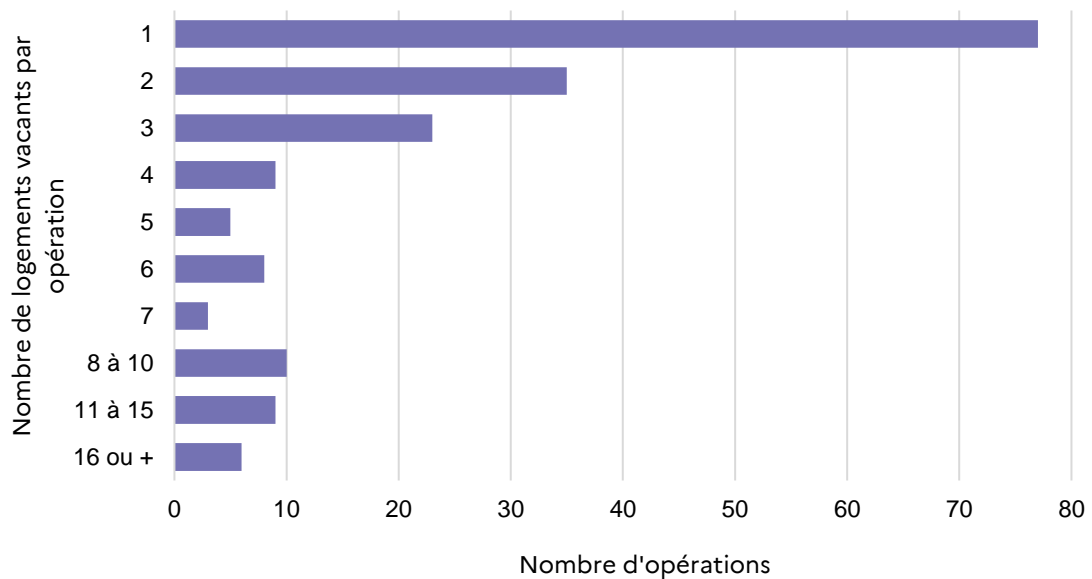
Parmi les intercommunalités qui affichent un taux de vacance faible, figurent l'EPT 2 Vallée Sud Grand Paris (92), la CU Grand Paris Seine et Oise (78) et les CA Paris-Saclay (91), Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (77 et 91) et Melun Val-de-Seine (77).

### Une vacance relativement concentrée...

Parmi les 424 opérations relevant du champ de l'analyse, 25 regroupent 355 logements vacants : autrement dit, 6 % des opérations concentrent 50 % des logements vacants (il s'agit d'opérations comportant au moins 8 logements vacants). La vacance est donc relativement concentrée (elle atteint 38 % pour ces 25 opérations).

À l'opposé, 239 opérations (soit 56 %) n'affichent aucun logement vacant et 77 (soit 18 %) en comptent un seul (soit un taux de vacance de 3,6 % pour ces 77 opérations).

Figure n° 49 : répartition du nombre d'opérations selon le nombre de logements vacants par opération



Sources : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025

### ... et plus élevée pour les LLI commercialisés par les bailleurs sociaux

Le taux de logements vacants varie sensiblement selon le type d'opérateur. Il atteint 9,6 % chez les bailleurs sociaux produisant du LLI contre 2,1 % chez les filiales LLI. Sur les 25 opérations qui représentent la moitié de la vacance (cf. supra), 24 sont gérées par des bailleurs sociaux. Cette prépondérance peut s'expliquer en

partie par des circuits de commercialisation plus longs car moins bien identifiés par les ménages et ponctuellement par quelques opérations moins attractives du fait de leur localisation et d'un décalage entre l'offre et la demande.

## ***La revente à terme, une perspective inégalement intégrée***

La principale particularité du LLI réside dans la possibilité de revendre la moitié des logements du programme à partir de la 11<sup>ème</sup> année et la totalité à partir de la 16<sup>ème</sup> année. En ce sens, la perspective de la revente des logements est au cœur du modèle économique du LLI, actif qui présente l'intérêt d'être facilement cessible pour reconstituer des fonds propres. La vente future peut dès lors intervenir comme un facteur de financement des programmes, considéré dès l'amont des projets LLI. Par ricochet, la vente à terme tend à conditionner les contours de la production et notamment la taille des programmes, car au-delà d'un certain volume la vente pourrait s'avérer compliquée.

*« La taille idéale est de 50 logements, maximum. Sinon, les ventes seront longues. Donc au-delà ! méfiance ! »*

Mais les positionnements sont en fait très différenciés selon les opérateurs : si la vente est en quelque sorte considérée par certains comme l'ADN du LLI et d'emblée intégrée, elle est - pour d'autres - plus secondaire ou inopportune, voire écartée.

*« On va aller vers l'arbitrage ; on intègre la vente pour produire. »*

*« La vente ? On ne se pose pas d'emblée la question quand on achète. »*

## ***Des échéances à venir, des modalités à définir***

Courant 2025, aucune revente de logements LLI n'est encore intervenue. On ne dispose donc pas de retour d'expérience opérationnel en la matière. En effet, avec un LLI institué en 2014 et de premières livraisons en 2016, les reventes à 10 ans ne devraient intervenir qu'à partir de 2026 et surtout au-delà. De ce fait, les opérateurs communiquent assez peu auprès des collectivités, comme des occupants, sur cette possibilité de revente à moyen-long terme, d'autant que le calendrier comme les modalités de mise en œuvre ne sont pas toujours clairement établis.

*« Certes, la vente est envisagée, mais comme la production est récente, la stratégie n'est pas encore calée. »*

Un certain nombre d'opérateurs s'appliquent néanmoins désormais à définir en interne quel sera leur mode opératoire. S'agira-t-il de ventes à l'unité ? Ou bien de ventes en bloc ? À l'occupant en place ? Au prix du marché ou avec une décote ? Et s'agira-t-il de tenir compte de l'avis de la collectivité ? Autant de critères qui sont passés en revue.

*« Notre direction pense à une revente à la découpe. »*

*« La revente pourrait s'opérer à l'unité, au fil de l'eau et au prix du marché. »*

*« Nous avons réfléchi aussi bien à la vente en bloc que par délestage. »*

### *Des reventes systématiques ou une conservation durable ?*

Actif cessible ou vision patrimoniale ? La revente n'est pas un objectif commun et partagé par l'ensemble des opérateurs de LLI.

L'écart est manifeste entre les opérateurs qui la programment *a priori* de façon systématique et ceux qui envisagent de conserver le patrimoine LLI de façon durable, comme un parc intermédiaire pérenne venant compléter l'offre de logements abordables du territoire. Cette position est sans surprise souvent celle des offices publics de l'habitat et des sociétés d'économie mixte, en lien avec le souhait des collectivités auxquelles ils sont adossés.

De même, afin de préserver une offre abordable, certains bailleurs ont été sollicités par le passé pour racheter le parc vendu à la découpe par les investisseurs institutionnels : au vu de ce précédent, ils n'envisagent pas, pour l'heure, de se saisir de cette faculté de revente pour leur parc LLI.

*« Le conseil d'administration et les élus ne demandent pas de simulation sur la revente. Le scénario est plutôt à la conservation de long terme. »*

*« Il y a des territoires où l'enjeu est de maintenir des trentenaires actifs. »*

*« L'objectif sera de garder les LLI pour garder des jeunes. »*

*« Le LLI participe à l'atteinte de l'objectif d'un parc de logements abordables. Il ne s'agira pas de les revendre. »*

Pour ces opérateurs enclins à la conservation du parc LLI, la revente est alors envisagée dans des proportions limitées (par exemple à hauteur de 10% du parc), en lien avec une demande locale ponctuelle, ou pour les localisations complexes jugées peu satisfaisantes, ou encore là où une offre importante de LLI complique la location.

### *De multiples incertitudes, d'ordre économique, politique, technique*

La conjoncture économique globale, le niveau des taux d'intérêt, la situation du marché immobilier local joueront assurément un rôle déterminant à l'approche de l'échéance théorique des mises en vente.

*« Pour les prix de vente, on n'a pas de visibilité à 10-12 ans. »*

D'où une prudence assumée concernant le calendrier, comme les modalités de vente. De fait, prévoir en amont un niveau de revente expose au risque immobilier.

Rappelons néanmoins que le LLI repose sur des opérateurs d'envergure qui peuvent gérer ce risque statistiquement et en limiter les effets (comparativement aux particuliers dans les dispositifs d'investissement locatifs) : diversité du patrimoine, possibilité d'attendre, etc.

Ainsi, au vu des prix élevés consentis pour l'achat de certains programmes LLI et des conditions du marché, certains opérateurs n'envisagent pas d'arbitrages de moyen terme, par crainte de vendre à perte.

De même, sur les territoires fortement dotés en LLI, les campagnes de ventes pourraient être compliquées par un afflux concomitant, sur le marché local, de logements intermédiaires aux caractéristiques relativement comparables, surtout en l'absence de coordination.

*« Là où s'observe un gros déploiement commercial, il y aura un risque de simultanéité des ventes. »*

Intervient également la position différenciée des collectivités. Car si certaines d'entre elles appréhendent le parc LLI comme un futur vivier d'accédants à la propriété pour la commune, synonyme d'une diversification de l'offre de logements, d'autres redoutent des mises en vente complexes, voire l'apparition de copropriétés fragiles... faisant preuve de réticence face aux projets de revente.

De plus, si de nombreux opérateurs sont familiers de la gestion en copropriété du fait de la production en VEFA (qui conduit parfois à des

programmes immobiliers mixtes<sup>54</sup>) ou d'une antériorité en matière de vente HLM (avec parfois même un syndic « maison »), certains opérateurs de LLI demeurent réticents et critiques face à la complexité des prises de décision en copropriété qu'ils considèrent avant tout comme un cadre

### *Une autre issue ? Les ventes inter-bailleurs*

Dès lors, des incertitudes demeurent. La vente prendra-t-elle la forme de ventes à l'occupant, au particulier, dans une logique d'accession à la propriété différée ? Ou bien observera-t-on aussi et en parallèle des ventes inter-organismes notamment au sein de grands groupes ? Avec par exemple un opérateur de LLI vendant des programmes LLI aux bailleurs sociaux du groupe, gage d'un process plus rapide et comportant moins de risques.

Les deux modalités de ventes ne répondent pas aux mêmes logiques et coexisteront probablement. Avec toutefois, pour les territoires concernés, des impacts concrets différenciés selon le devenir et le statut à terme de ces logements : parc LLI de long terme mais susceptible de changer de propriétaire ? parc cédé à des structures de type foncière mais toujours géré par un opérateur LLI ? parc intermédiaire cédé, à l'approche de

d'intervention contraint et subi. Or, le régime de la copropriété, dans lequel s'insèrent déjà les programmes mixtes de LLI, sera probablement renforcé au gré des mises en vente. D'où une certaine appréhension quant au déroulement et aux impacts concrets des stratégies de vente.

l'échéance de l'arbitrage, à des bailleurs sociaux aguerris à la vente HLM ? Certains imaginent également l'éventualité d'acquisitions par des OFS (si le cadre juridique et les circuits financiers l'autorisent et le facilitent), créant ainsi une possible porosité entre LLI et BRS dans une logique de parcours résidentiel vers l'accession à la propriété abordable.

En matière de revente des logements LLI, les scénarios ne sont donc pas univoques, oscillant - selon les termes mêmes des opérateurs enquêtés -, entre des ventes unitaires, « exigeant du temps et de la dentelle » au bénéfice de primo-accédants et une « logique plus massive et industrielle » de cessions de patrimoines entre un opérateur qui reconstitue des fonds propres et réoriente son implantation géographique et un opérateur qui accroit et recompose son parc.

<sup>54</sup> Programmes immobiliers mêlant logements sociaux, privés et intermédiaires.

## Conclusion

L'enquête menée en 2025 par la Drihl et L'Institut Paris Region s'est intéressée à la production de logements locatifs intermédiaires (LLI) depuis la création de ce produit en 2014. Le panel de l'enquête a mobilisé une quinzaine d'opérateurs de logements locatifs intermédiaires, représentant près de 75 % de la production globale francilienne. Trois objectifs principaux ont été poursuivis : quantifier et décrire les LLI mis en service (au-delà des logements agréés et déclarés connus via les plateformes administratives), qualifier leur occupation et appréhender les évolutions à l'œuvre dans les stratégies de production et modes de commercialisation des opérateurs. Ceux-ci sont divers, comptant à la fois des opérateurs entièrement dédiés à la production de LLI avec des moyens financiers conséquents et des organismes HLM développant une activité LLI de façon secondaire, selon des logiques et des pratiques différenciées notamment entre les offices publics de l'habitat (OPH) adossés à une collectivité ou les entreprises sociales de l'habitat (ESH) relevant de grands groupes.

Depuis sa création en 2014, le logement locatif intermédiaire (LLI) connaît un développement soutenu, favorisé par des évolutions réglementaires qui facilitent sa mise en œuvre et aussi par l'effet, en 2023 et 2024, du programme de rachat de logements auprès des promoteurs, impulsé par CDC Habitat et Action Logement.

Avec près de 81 000 logements agréés et déclarés sur la période 2014-2025 par l'ensemble des opérateurs (et 21 000 livraisons sur 2016 – 2024 par les seuls opérateurs du panel de l'enquête menée par l'IPR et la Drihl), le LLI s'est indéniablement « fait une place » dans le panorama de la production de logements en Île-de-France.

La moitié des opérations de LLI (49 %) sont mixtes, comportant une part de logements locatifs sociaux. Si 52 % de ces opérations se situent dans des communes déficitaires en logement sociaux, assujetties à une obligation de mixité des programmes, la part des opérations mixtes s'élève encore à 36 % dans les communes où cette règle ne s'applique pas. Le LLI est en effet souvent développé par les organismes HLM pour équilibrer financièrement les opérations de logement social.

En matière de filière de production, 89 % des LLI livrés le sont en vente en l'état futur d'aménagement (VEFA) au sein d'opérations initiées et rachetées auprès de promoteurs privés (soit une proportion nettement plus forte que celle observée pour le parc social, qui est de 49 % de VEFA). Ce poids de la VEFA n'est pas neutre et influe sur la localisation et la typologie des opérations et des logements.

Sur le plan géographique, conformément au périmètre d'éligibilité défini pour le LLI (être situé en zone A bis, A ou B1), 61 % des logements locatifs intermédiaires ont été livrés en zone A et 37 % en zone A bis. Dans ces zones définies par le fort niveau de tension du marché immobilier, avec un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, le LLI propose une offre adaptée pour les ménages qui ont du mal à trouver un logement adapté à leurs ressources dans le parc locatif privé (en raison des niveaux de loyers pratiqués).

Plus précisément, 60 % des LLI ont été livrés en petite couronne, dont 26,5 % en Seine-Saint-Denis. La sur-représentation de ce département montre que la production de LLI s'inscrit dans les territoires franciliens bâtisseurs où les projets d'aménagement sont nombreux et l'activité des promoteurs dynamique.

Dans le même temps, dans les secteurs les plus chers, à l'image de certaines communes des Hauts-de-Seine ou limitrophes de Paris, le coût élevé du foncier compromet l'activité des opérateurs alors même que le LLI permettrait à des ménages de classes moyennes de se maintenir dans ces communes.

La diversification de l'offre de logements via le LLI est ainsi plus efficiente dans les communes populaires déjà fortement dotées en logement social : 67 % des LLI ont été livrés dans les communes dont le taux SRU est supérieur à 25 % et 32 % des opérations de LLI sont situées dans un QPV ou à proximité. Mais il s'agit parfois d'une « diversification de fait », lorsque la production de LLI s'opère à bas bruit (en VEFA) dans le cadre de rachat auprès de promoteurs à la peine.

Conformément aux dispositions fixées par le législateur, les collectivités commencent à penser et organiser la production de LLI. Ainsi un nombre croissant de PLH franciliens comportent des objectifs chiffrés en termes de production de LLI, parfois

appréhendée de façon plus générique au sein d'une catégorie dite d'offre abordable pouvant également inclure l'accession sociale à la propriété de type PSLA (prêt social de location accession) et la production en BRS (bail réel solidaire).

Du point de vue de l'offre locative, le LLI vient s'insérer, par ses niveaux de loyers, entre le locatif privé et le parc social : d'après les résultats de l'enquête, le loyer moyen acquitté pour un T3, produit phare du LLI, s'établit à 900 € par mois, soit 14 % de plus que pour un logement social PLS et 20 % de moins qu'un logement locatif privé de la même typologie. Le rôle d'entre-deux assigné au parc LLI semble donc atteint. Toutefois, sur les grandes typologies, le loyer facial d'un LLI devient conséquent (plus de 1 500 € par mois), réservant cette offre à des ménages très solvables qui sont alors aussi en mesure de s'engager dans un projet d'accession à la propriété (au prix d'un certain éloignement).

Il n'est donc pas étonnant, dès lors, que l'offre de LLI se concentre sur une typologie de deux et trois pièces, les T2 et T3 représentant les trois quarts (74 %) de l'offre globale. De ce fait le parc LLI est principalement destiné à des ménages de petite taille : toujours selon les résultats de l'enquête, 38 % des ménages locataires du parc LLI sont des ménages de 2 personnes (principalement des couples sans enfant) et 36 % de personnes seules. Ce sont de jeunes ménages : 57 % d'entre eux sont âgés de moins de 35 ans. Autrement dit, le parc LLI s'apparente à un parc d'accueil pour des jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel. Le poids d'Action Logement dans la production, comme dans les processus de commercialisation des LLI, renforce le lien étroit entre emploi et logement. De même, les partenariats noués par les opérateurs de LLI avec des grandes entreprises (RATP, SNCF, APHP, LA POSTE, Banque de France...) soucieuses de loger leurs salariés confortent cette vocation. Des mécanismes d'abaissement des loyers sont alors parfois pris en charge par ces entreprises pour tempérer le taux d'effort des travailleurs clés aux revenus modestes.

Logeant principalement des ménages de petite taille, le récent parc LLI ne s'inscrit donc pas dans la continuité du parc des investisseurs institutionnels (assurances, banques, foncières) qui, avant les campagnes de vente des années 1990 au profit de l'investissement dans l'immobilier tertiaire, proposaient dans les zones centrales valorisées de grands appartement familiaux aux loyers rendus abordables par des baux de 6 ans souvent renouvelés.

Logeant principalement des ménages de petite taille dans des T2-T3, le parc de LLI est, comme le parc locatif privé, un parc de la mobilité : le taux de rotation s'y élève à près de 15 % d'après l'enquête, soit un niveau nettement plus élevé que dans le parc social. A l'image du secteur social, il se développe sous la houlette de grands groupes et d'organismes HLM qui constituent des interlocuteurs et des relais dans la mise en œuvre des politiques publiques du logement (contrairement au morcellement des propriétaires bailleurs dans les dispositifs de défiscalisation de type Scellier, Pinel...). Comme l'usufruit locatif social (ULS), le LLI institue des biens immobiliers dont la vocation (sociale pour l'ULS et intermédiaire pour le LLI) est temporaire. Enfin à l'image du BRS, au développement encore mesuré, il vient enrichir la palette des « nouveaux » produits à vocation intermédiaire.

Mais qu'en est-il de son occupation effective ? Non soumis à des enquêtes d'occupation telles que celles du secteur HLM (enquête Occupation du parc social), le parc LLI reste moins bien connu, surtout pour le profil de ses occupants. La taille et l'âge moyen des ménages locataires, évoquées précédemment, constituent déjà à ce titre des informations précieuses livrées par l'enquête. Leurs niveaux de revenus à l'entrée dans les lieux en est une autre, plus complexe à obtenir car pas toujours conservée par les opérateurs ni suivie dans le temps. La question des revenus est aussi sensible, tant les débats et les interrogations peuvent être vifs : le parc LLI loge-t-il effectivement des classes moyennes ? N'accueille-t-il pas des locataires dont les revenus relèvent du logement HLM ? Ne vient-il pas concurrencer la frange haute du parc social financée en PLS ? Qu'en est-il des revenus quelques années après l'entrée dans le logement ?

Les données, très partielles et qui doivent être interprétées avec beaucoup de précaution, obtenues grâce à l'enquête sur les revenus des locataires à l'entrée dans les lieux pour un échantillon restreint de deux opérateurs, donnent à voir des ménages LLI disposant de revenus qui peuvent être qualifiés de moyens supérieurs (2 830 € par mois pour une personne seule et 4 440 € pour un couple sans enfant). Leur taux d'effort, c'est-à-dire la part du revenu consacré à la dépense logement, s'élève en moyenne à 21 % hors charges (un niveau inférieur à celui observé dans le parc locatif privé).

Dynamiser la rotation dans le parc social a été parfois évoqué comme un des rôles possibles du LLI. L'installation dans le parc LLI de locataires sortants du parc social n'est en rien massive, même si elle n'est pas

négligeable dans certains patrimoines. Des campagnes de communication sont ainsi menées auprès de locataires HLM sur les spécificités du parc LLI.

La période 2014 - 2024 a vu la montée en puissance du LLI. La décennie suivante pourrait continuer d'enregistrer une progression, mais selon des rythmes et des modalités revisités. La campagne de rachat auprès des promoteurs a mobilisé des bailleurs sociaux qui vont, selon leurs déclarations et dans les années à venir, se recentrer sur leur cœur de métier, à savoir la production HLM « classique ». Le panorama des acteurs pourrait ainsi se reconcentrer sur les grands opérateurs et filiales du LLI, au premier rang desquels CDC Habitat et IN'LI. Les modes de production pourraient aussi être questionnés, certains opérateurs souhaitant tempérer le poids de la VEFA au profit de la maîtrise d'ouvrage directe (MOD). De même, ont été évoquées lors des entretiens une vigilance accrue sur le choix des localisations et une expertise renforcée sur le calcul des niveaux de loyers grâce à une analyse plus approfondie des marchés immobiliers locaux. L'enquête a aussi mis en évidence des pratiques de commercialisation qui s'ajustent pour s'adapter au profil et aux exigences des locataires LLI susceptibles de privilégier l'offre d'un concurrent si la proposition tarde à se concrétiser et si les prestations du logement ne sont pas à la hauteur. D'où la mise en place de circuits de commercialisation *ad hoc* qui s'éloignent des procédures habituelles des commissions d'attribution du logement social, synonymes de circuits plus longs. Les situations d'impayés évoquées par certains bailleurs pourraient aussi plaider à terme pour une expertise renforcée dans l'analyse des dossiers de candidature.

Au-delà de ces ajustements déjà à l'œuvre, la décennie à venir verra peut-être se développer des programmes de résidences en LLI (à destination d'un public jeune et étudiant notamment). L'enquête menée courant 2025 n'a toutefois pas permis d'identifier une production notable de ces résidences.

De fait, la nouveauté majeure des prochaines années résidera dans la mise en vente des logements LLI,

inscrite dans la définition même du produit et modélisée d'emblée par certains opérateurs en vue de la reconstitution de leurs fonds propres. En la matière, l'enquête a livré des enseignements mais aucun cas concret (les premières reventes devraient ne devraient pas débuter avant 2026-2027). Perspective évidente pour certains, la vente n'est pas envisagée par d'autres. Certes palpable, le clivage entre les OPH, plus enclins à conserver ce parc sur le long terme et les ESH davantage pro actives en matière de revente, n'est pas pour autant systématique : car la situation du marché immobilier local comme la situation économique globale ne manquera pas d'influer sur le calendrier comme la possibilité ou non de vendre avec succès. La vente des LLI a été pensée à l'origine comme un levier pour promouvoir l'accession des locataires en place, ou d'autres primo-accédants. Elle pourrait aussi, dans un tout autre registre, prendre la forme de vente de patrimoines inter-organismes, dans une logique de reconstitution rapide de fonds propres et de recomposition du patrimoine.

À l'orée des premières reventes de programmes LLI, c'est donc leur mode d'ancrage dans les marchés immobiliers locaux, ainsi que leur rôle dans les parcours résidentiels, qui restent en suspens. Assurément, la vocation de ce patrimoine sera double : une offre locative intermédiaire pour loger de jeunes ménages actifs en début de trajectoire résidentielle comme professionnelle et, au gré des reventes, un parc en accession à la propriété, qui selon les prix de vente pratiqués, avec ou sans décote, favorisera, une accession abordable et la primo accession. Les procédures de vente comme de gestion des copropriétés issues de ces cessions requerront des compétences spécifiques, à acquérir ou à renforcer, avec probablement des échanges de bonnes pratiques entre opérateurs de LLI voire le recours à des prestataires tiers. Et il s'agira aussi d'anticiper comment les campagnes de reventes des programmes de LLI viendront s'insérer dans les marchés locaux de l'accession et s'inscrire dans les politiques de l'habitat.



## Annexes

### Zonage ABC

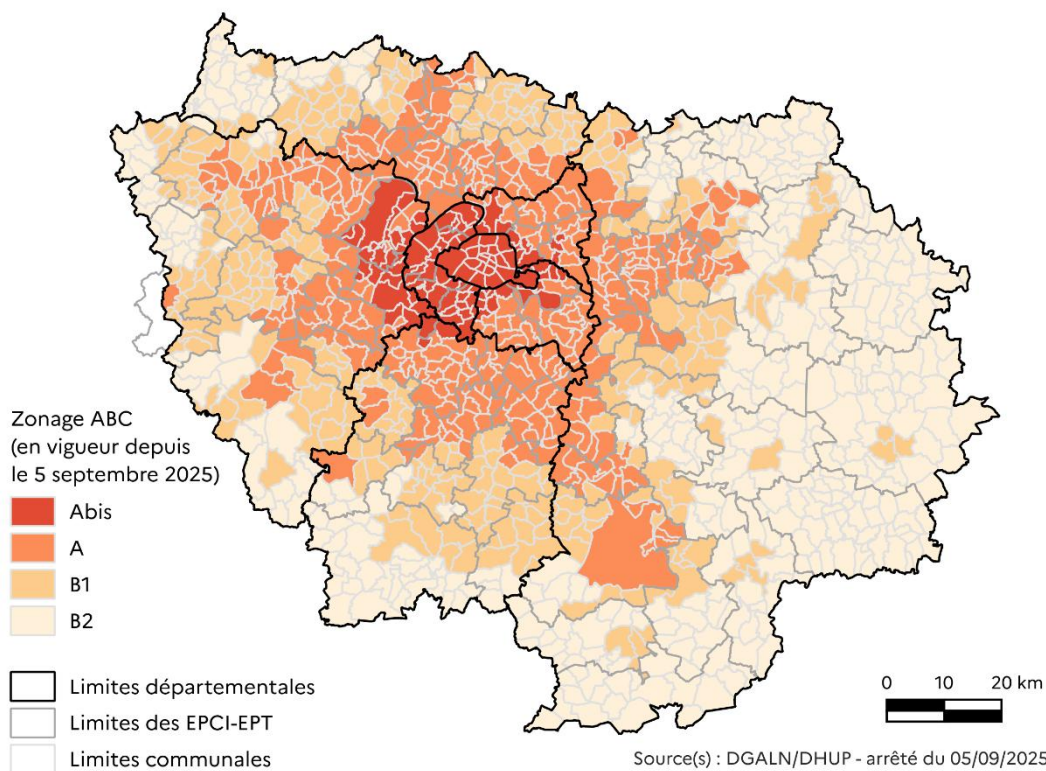
Voir site DGALN : <https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/zonage-b-c>

Défini à l'article D. 304-1 du code de la construction et de l'habitation, le zonage conventionnellement appelé ABC effectue un « classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements ». Le zonage ABC illustre ainsi le niveau de tension sur le parc locatif.

Par ordre décroissant de tension, les zones géographiques sont : A bis, A, B1, B2 et C. La zone A bis est incluse dans la zone A, les zones B1 et B2 forment la zone B.

L'adéquation ou le déséquilibre entre l'offre et la demande de logements définit le niveau de tension du marché immobilier sur un territoire. Cette tension se mesure à travers des dynamiques territoriales (dynamiques des bassins de vie, évolution de la démographie, etc.) et par des indicateurs : notamment les prix immobiliers et le niveau des loyers d'habitation.

Carte annexe : zonage ABC en vigueur depuis septembre 2025



## Fiche d'identité du LLI

### Avantages fiscaux du LLI :

Le régime fiscal du LLI comprend un taux de TVA intermédiaire à 10 %<sup>55</sup> et d'une créance d'impôt sur les sociétés<sup>56</sup> (qui prend fin lors de la cession du logement) d'un montant équivalent au montant acquitté de TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties).

Afin de bénéficier des avantages fiscaux du LLI, les opérations doivent obligatoirement faire l'objet d'une déclaration au ministère du logement<sup>57</sup>. Dans l'attente de la mise en place de l'outil numérique, à titre temporaire, cette déclaration simplifiée s'effectue sur la plateforme « démarche simplifiée LLI »<sup>58</sup>

Toute personne morale peut bénéficier du régime fiscal du LLI. En revanche les organismes HLM ne peuvent construire et gérer les LLI que dans la limite de 10 % de leur patrimoine conventionné en gestion<sup>59</sup>. Au-delà de ce seuil, la création d'une filiale *ad hoc* s'impose.

### Condition / obligation de mixité sociale :

Les LLI doivent être intégrés dans un ensemble immobilier comprenant au minimum 25 % de logements locatifs sociaux (au sens du 1<sup>o</sup> du I de l'article 278 sexies du CGI).

La condition / obligation de mixité n'est pas exigée dans les communes comprenant plus de 25 % de logements sociaux et dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cette obligation ne s'applique également pas sur les logements faisant partie d'une résidence-services.

### Types d'opérations immobilières :

Les opérations de LLI doivent être situées dans les territoires tendus : zones A bis, A et B1 du zonage ABC.

Sont également éligibles les opérations situées dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme (GOU), d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'une opération de requalification de

copropriété dégradée (ORCOD) ainsi que sur le territoire des communes de réindustrialisation et de celles qui ont conclu un contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) ou une convention d'opération de revitalisation de territoire (ORT).

Les opérations de LLI concernent : la construction ou l'acquisition de logements neufs ; l'acquisition-amélioration de logements existants en cas d'amélioration de la performance énergétique portant l'étiquette DPE de E, F ou G de départ à une étiquette de performance A, B ou C<sup>60</sup> (pour une étiquette de départ D, il faut atteindre le niveau DPE A ou B) ; la transformation de locaux en logements.

### Location :

Les LLI sont destinés à la location, meublée ou non, à usage de résidence principale. Les logements faisant partie d'une résidences-services au sens de l'article L. 631-13 du CCH y sont également éligibles.

L'engagement de location est de 20 ans. Le bailleur peut toutefois revendre des logements à partir de la 11<sup>ème</sup> année (dans la limite de 50 % des logements déclarés / agréés à une adresse) et la totalité des logements de l'opération au bout de la 16<sup>ème</sup> année.

La location des LLI est conditionnée aux ménages respectant des plafonds de ressource, voir tableau ci-après. Le revenu à prendre en compte est le revenu fiscal de référence de l'année N-2.

Les loyers du LLI doivent également respecter des plafonds de loyers, voir tableau ci-après. Pour les locations meublées ou en résidence-services des plafonds de loyers spécifiques s'appliquent et sont fixés par décret<sup>61</sup>. Les loyers peuvent faire l'objet d'une modulation locale à la baisse décrétée par le préfet de région<sup>62</sup>.

<sup>55</sup> Article 279-0-bis A du code général des impôts ([ici](#)).

<sup>56</sup> Article 220 Z septies du code général des impôts ([ici](#)).

<sup>57</sup> Article L. 302-16-1 du code de la construction et de l'habitation ([ici](#)).

<sup>58</sup> Voir site ministère ([ici](#)) ou site démarche simplifiée LLI ([ici](#)).

<sup>59</sup> Article L411-2 du code de la construction et de l'habitation ([ici](#)).

<sup>60</sup> Arrêté du 5 juillet 2024 fixant le niveau d'amélioration de la performance énergétique des logements faisant l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration prévue par l'article 279-0 bis A du code général des impôts ([ici](#)).

<sup>61</sup> Décret n° 2024-776 du 8 juillet 2024 fixant les plafonds de loyer mensuel pour les locations meublées prévus à l'article 279-0 bis A du code général des impôts ([ici](#)) et décret n° 2024-1144 du 4 décembre 2024 fixant les plafonds de la part de la quittance relative au loyer et de la part de la quittance relative aux services non individualisables prévus à l'article 279-0 bis A du code général des impôts ([ici](#)).

<sup>62</sup> En Île-de-France cette modulation concerne 76 communes dont 16 en petite couronne, arrêté n°2014087-0001.

Cadre défini par les collectivités locales :

Les collectivités locales peuvent fixer un cadre dans les PLH en définissant des objectifs de production de LLI<sup>63</sup>. Depuis la loi Elan de 2018 certaines communes définies par décret ont l'obligation de préciser l'offre de LLI dans leur programme local de l'habitat<sup>64</sup>.

Plafonds de ressources et de loyers<sup>65</sup> :

<b>Plafonds de ressources pour les baux conclus en 2026</b>				
Composition du foyer	Zone A bis	Zone A	Zone B1	Zone B2
Personne seule	44 344 €	44 344 €	36 144 €	32 530 €
Couple	66 276 €	66 276 €	48 268 €	43 439 €
Personne seule ou couple + 1 enfant à charge	86 878 €	79 666 €	58 043 €	52 239 €
Personne seule ou couple + 2 enfants à charge	103 727 €	95 427 €	70 073 €	63 066 €
Personne seule ou couple + 3 enfants à charge	123 415 €	112 968 €	82 432 €	74 189 €
Personne seule ou couple + 4 enfants à charge	138 874 €	127 122 €	92 900 €	83 611 €
Majoration pour personne à charge complémentaire	15 471 €	14 164 €	10 364 €	9 325 €

<b>Plafonds de loyers pour les baux conclus en 2026 (en euros par m<sup>2</sup> de surface habitable)</b>				
Plafonds de loyers par zone	19,71 €/m <sup>2</sup>	14,64 €/m <sup>2</sup>	11,8 €/m <sup>2</sup>	10,21 €/m <sup>2</sup>

<sup>63</sup> Article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation ([ici](#)).

<sup>64</sup> Décret n° 2019-483 du 21 mai 2019 fixant la liste des communes sur lesquelles le programme local de l'habitat précise l'offre de logements intermédiaires ([ici](#)).

<sup>65</sup> Article 2 terdecies D du code général des impôts, annexe 3 ([ici](#)).

Comparaison du LLI avec les autres produits de logements aidés à vocation intermédiaire

	PLS	PLI	LLI	Ex- investissement locatif (Pinel)	Denormandie	PSLA	Accession sociale en zone ANRU / QPV	BRS Accession
<b>Zones</b>	A, B et C	A et B	A et B1	A et B1	Opérations de Revitalisation Territoire (ORT)	A, B et C	QPV 300 m ou ANRU 300m	A, B et C
<b>Type d'opération</b> Construction neuve Acquisition- amélioration								
<b>Avantages fiscaux</b> TVA à taux réduit Exonération TFPB Réduction d'impôts sur le revenu	10 % 25 ans		10 % 20 ans		10 % travaux	5,5 % 15 ans	5,5%	5,5 %
<b>Plafonds de ressources 2026<sup>66</sup></b> 44 344 € 38 844 € 34 996 €								
<b>Plafonds de loyers 2026<sup>67</sup></b> 19,71 €/m2 (SH) 15,46 €/m2 (SU) 15,32 €/m2 (SU)								
<b>Plafonds de prix 2026<sup>14</sup> de 5 837 €/m<sup>2</sup></b>								
<b>Comptabilisation SRU</b>								

<sup>66</sup> Personne seule en zone A bis.

<sup>67</sup> En zone A bis.

## Les financeurs institutionnels

Les logements locatifs intermédiaires sont principalement financés par les fonds propres des opérateurs LLI et par des crédits bancaires.

Les prêts des LLI peuvent être accordés par n'importe quelle banque commerciale. Néanmoins, deux organismes se distinguent en la matière via l'octroi de prêts bonifiés :

1. la Banque des territoires, qui propose une offre spécifique dédiée au logement locatif intermédiaire dit « institutionnel ». Le prêt PLI (prêt locatif intermédiaire) peut couvrir jusqu'à 90 % du prix de revient TTC de l'opération à un taux variable correspondant au taux du livret A +140 pb (+1,4 %). Ce prêt, d'une durée minimale de 9 ans, peut atteindre 35 ans sur la partie travaux (en zone tendue) et 50 ans sur la partie foncier<sup>68</sup>.
2. Action Logement Service (ALS), qui propose également un prêt bonifié spécifiquement pour le LLI. Ce prêt peut couvrir jusqu'à 30 % du prix de revient TTC de l'opération à un taux variable correspondant au taux du livret A -175 pb (-1,75 %), avec un taux minimum de 0,25 %. La durée de ce prêt peut atteindre 30 ans<sup>69</sup>. En contrepartie de ce prêt bonifié, Action Logement négocie avec l'opérateur pour toute la durée du prêt des droits de réservations locatives au bénéfice des salariés des entreprises cotisantes (droit de désignation unique ou droit de désignation multiple).

Au-delà des fonds propres et des prêts bancaires, certains opérateurs LLI bénéficient également de subventions des collectivités et des réservataires institutionnels. Jusqu'en 2024, la Région Île-de-France soutenait par exemple la création des logements locatifs intermédiaires destinée à l'accueil des « travailleurs clés », cette subvention s'établissait à 5 % du prix de revient dans la limite d'un plafond de subvention de 5 000 € par logement<sup>70</sup>. Le soutien des réservataires institutionnels passe par une convention avec les opérateurs LLI qui s'engagent, en contrepartie d'une subvention pour une opération de LLI, à louer les logements réalisés aux bénéficiaires de ces institutions. Les réservataires mentionnés pendant les entretiens de l'enquête sont : l'AP-HP, le Ministère de l'intérieur, La Poste, la RATP, ...

## Les opérateurs LLI

Depuis le 31 décembre 2023, toute personne morale peut être destinataire de la livraison d'une opération de logements locatifs intermédiaires. La production des LLI relève néanmoins avant tout de l'activité de filiales d'Action Logement et de la Caisse des Dépôts, de bailleurs sociaux via une filiale dédiée ou par acquisition directe dans la limite de 10 % de leur patrimoine, de SEM gérant des logements sociaux et d'organismes détenus par des personnes redevables de l'impôt sur les sociétés.

### 1. Les filiales LLI

En Île-de-France comme au niveau national, deux principaux opérateurs LLI se distinguent : la filiale de la Caisse des Dépôts (CDC), CDC Habitat et la filiale d'Action Logement Immobilier (ALI), IN'LI.

CDC Habitat dispose d'un modèle qui s'appuie sur trois sources de financement complémentaires :

1. des investissements en propre de CDC Habitat provenant de la capitalisation de CDC<sup>71</sup>.
2. une dotation de l'État pour la Société du Logement Intermédiaire (SLI), instituée par le décret du 24 septembre 2015 (ces sociétés se déclinent en SOLINTER Actifs 1 et 2)<sup>72</sup>.
3. le fond de logements intermédiaires (FLI) et ses successeurs les FLI 2 et 3 (FLI 1 en 2014, FLI 2 en 2019, FLI 3 en 2025). Ces fonds gérés par Ampère gestion, filiale de gestion d'actifs de CDC Habitat, sont des fonds d'investissement privés dans lesquels figurent des investisseurs institutionnels (groupes d'assurances, caisses de retraite, de pensions et d'épargne...) et sont uniquement dédiés au LLI<sup>73</sup>.

<sup>68</sup> Site banque des territoires : <https://www.banquedesterritoires.fr/produits-services/prets-long-terme/pre-tp-li>

<sup>69</sup> Page 29 guide Action Logement : <https://www.calameo.com/read/006263153ac7901d7619b?authid=w9Hff1sFivzq>

<sup>70</sup> Site de la région Île-de-France : <https://www.ilededefrance.fr/aides-et-appels-a-projets/logement-locatif-intermediaire-lli>

<sup>71</sup> Rapport cours des comptes : <https://www.ccomptes.fr/sites/default/files/2024-09/20240909-S2024-0998-Groupe-CDC-Habitat.pdf>

<sup>72</sup> Rapport IGF : [https://www.igf.finances.gouv.fr/files/live/sites/igf/files/contributed/Rapports%20de%20mission/2021/Rapport\\_public\\_LLI.pdf](https://www.igf.finances.gouv.fr/files/live/sites/igf/files/contributed/Rapports%20de%20mission/2021/Rapport_public_LLI.pdf)

<sup>73</sup> Webinaire Logement Locatif Intermédiaire (LLI) - 18 septembre 2025 : <https://www.dailymotion.com/video/x9sqvjq>

Ampère gestion avait vocation à être un démonstrateur de la possibilité d'attirer des investisseurs institutionnels sur le domaine du logement. Aujourd'hui ces investisseurs sont attirés par ces actifs qui, certes, ont une faible rentabilité (souvent inférieure à celle de l'immobilier tertiaire) mais qui ont également une faible volatilité des valeurs (du fait de la répartition géographique des logements) et surtout des flux d'exploitation avec une forte visibilité (vacance faible, loyers indexés sur l'inflation). Finalement, la rentabilité de l'investissement sur le LLI est égale voire meilleure que les autres investissements immobiliers résidentiels (en particulier que le logement locatif libre). Le FLI bénéficie ainsi d'un rapport rendement risque intéressant. Cependant, le modèle est actuellement fragilisé par le niveau des taux d'intérêt qui rendent le FLI moins intéressant que des placements sans risques<sup>74</sup> (placer son argent dans un livret sans risque revient au même rendement que le FLI : taux OAT -obligation assimilable du Trésor- proche du taux de rendement du FLI).

IN'LI est issu de la fusion en 2017 de quatre sociétés HLM disposant d'un patrimoine composé de 42 000 logements (logements financés en PLS et en PLI et logements intermédiaires). IN'LI est une filiale d'Action Logement Immobilier, l'une des trois entités du Groupe Action Logement (aux côtés d'Action Logement Groupe et Action Logement Services). Les fonds d'Action Logement proviennent de la cotisation versée par les entreprises employant plus de 50 salariés, à hauteur de 0,45 % de leur masse salariale annuelle (ex 1 % patronal). Fin 2024, IN'LI disposait de 3 sources de financement<sup>75</sup> :

1. une majorité de crédit bancaire dont une partie importante de prêts de la Banque Européenne d'Investissement (BEI).
2. des investissements en propre d'Action Logement Immobilier provenant d'augmentations annuelles de capital.
3. des fonds propres générés par la vente en bloc ou à l'unité du patrimoine LLI d'IN'LI.

## 2. Les bailleurs de logements locatifs sociaux

Au-delà des principaux opérateurs LLI que sont les filiales de la CDC et d'Action Logement, la production de logements LLI en Île-de-France relève d'une série d'autres acteurs que sont les bailleurs sociaux : ESH (entreprise sociale pour l'habitat), OPH (office public de l'habitat) et SEM (société d'économie mixte). Les bailleurs sociaux financent le LLI principalement par des fonds propres.

Il faut distinguer principalement deux catégories parmi les bailleurs sociaux :

1. les OPH et les SEM, qui sont plutôt adossés à des collectivités et qui interviennent généralement sur des territoires délimités (à l'échelle d'un ou deux départements, d'une intercommunalité, voire d'une commune). Pour la production de LLI, les principaux OPH/SEM d'Île-de-France sont : Paris Habitat, la Régie Immobilière de la Ville de Paris (RIVP) et Hauts-de-Seine Habitat.
2. les ESH, qui ont le statut d'entreprises privées, dont certaines sont des filiales d'Action Logement. Leur territoire d'intervention est généralement interdépartemental. Pour le LLI, les principales ESH d'Île-de-France sont : Seqens, Immobilière 3F et Polylogis-Logirep.

<sup>74</sup> Webinaire Logement Locatif Intermédiaire (LLI) - 18 septembre 2025 : <https://www.dailymotion.com/video/x9sqviq>

<sup>75</sup> Rapport d'activité d'IN'LI : [https://cdn.prod.website-files.com/66d6f4bd3d618dbe2831d11b/6853e50b8ba645b98136a1aa\\_Rapport%20Annuel%202024%20-%20VDEF%20web.pdf](https://cdn.prod.website-files.com/66d6f4bd3d618dbe2831d11b/6853e50b8ba645b98136a1aa_Rapport%20Annuel%202024%20-%20VDEF%20web.pdf)

## Tableau annexe : nombre de LLI déclarés annuellement par les 25 principaux opérateurs LLI en Île-de-France selon les groupements d'opérateurs

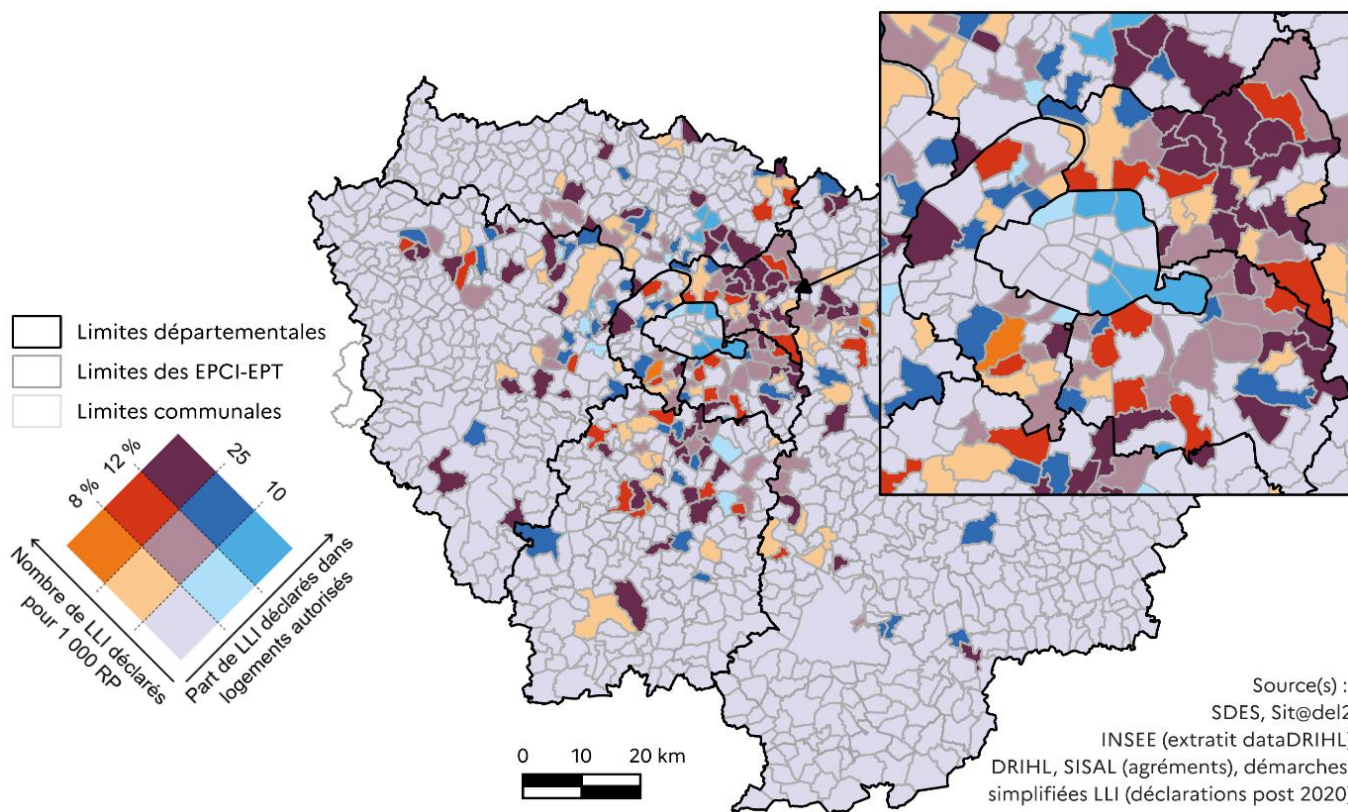
nombre de LLI déclarés annuellement par les 25 principaux opérateurs LLI sur la période 2014-2025 en Île-de-France selon les groupements d'opérateurs

Année	nombre de LLI déclarés annuellement					cumul du nombre de LLI déclarés entre 2014 et 2025				
	CDC Habitat	IN'LI	ESH Action Logement	Autres ESH	OPH	CDC Habitat	IN'LI	ESH Action Logement	Autres ESH	OPH
2014	29	180	52	0	0	29	180	52	0	0
2015	971	578	576	131	80	1 000	758	628	131	80
2016	1 324	805	826	125	94	2 324	1 563	1 454	256	174
2017	1 869	589	602	220	103	4 193	2 152	2 056	476	277
2018	1 641	1 292	1 036	263	65	5 834	3 444	3 092	739	342
2019	1 844	2 019	1 304	481	254	7 678	5 463	4 396	1 220	596
2020	1 471	2 762	1 019	447	118	9 149	8 225	5 415	1 667	714
2021	791	4 594	1 461	1 036	11	9 940	12 819	6 876	2 703	725
2022	908	2 601	2 947	1 446	169	10 848	15 420	9 823	4 149	894
2023	3 567	1 211	5 946	1 684	571	14 415	16 631	15 769	5 833	1 465
2024	2 293	743	6 836	1 161	532	16 708	17 374	22 605	6 994	1 997
2025	1 490	1 308	3 168	873	409	18 198	18 682	25 773	7 867	2 406

Sources : DRIHL, SISAL (agréments), démarches simplifiées LLI (déclarations post 2020)

### Carte annexe : analyse bivariée du volume de LLI déclarés selon la part des LLI dans les autorisations de logements

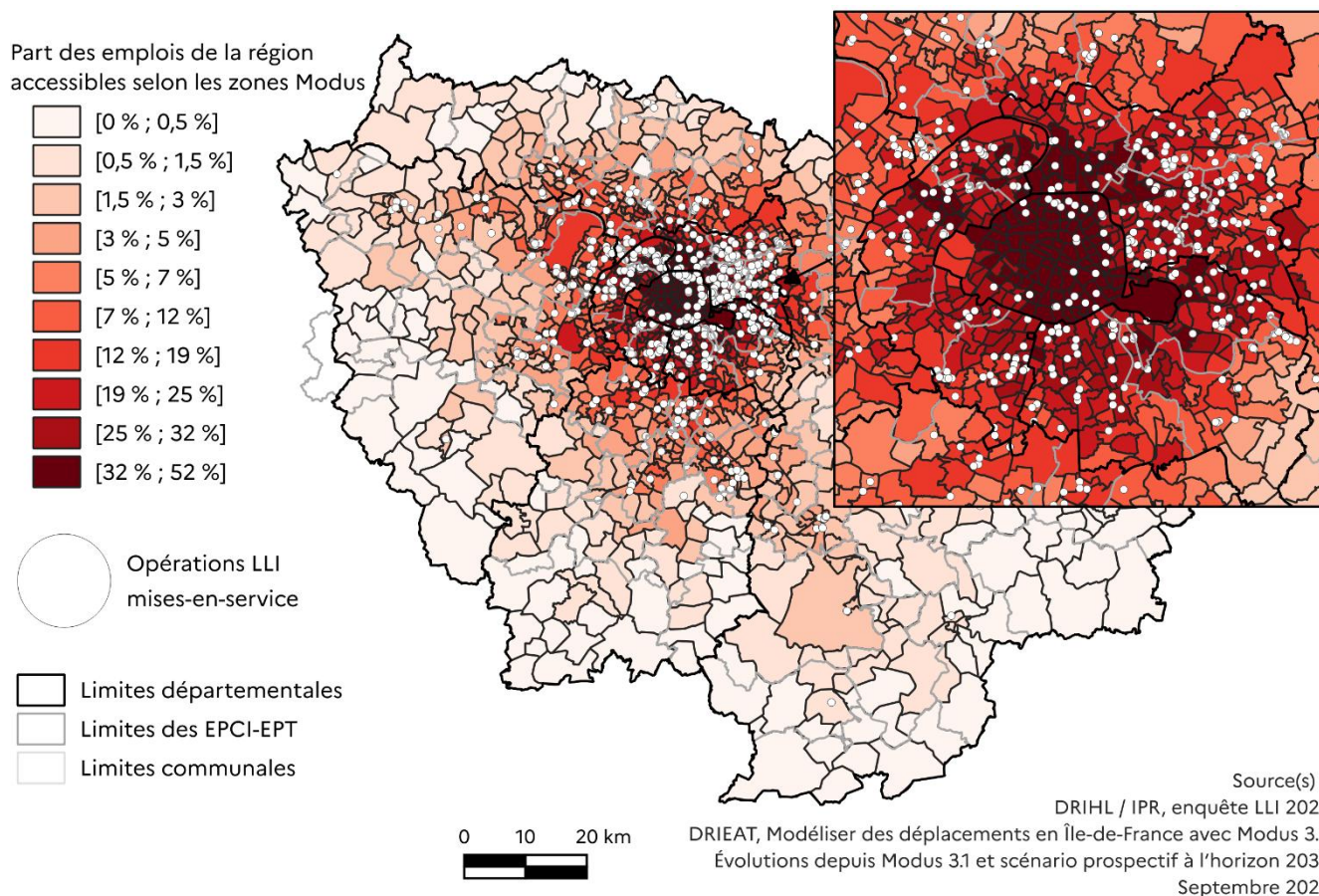
Carte annexe : analyse bivariée du volume de LLI déclarés pour 1 000 résidences principales (RP) selon la part des LLI déclarés dans le nombre de logements autorisés depuis 2014



Note de lecture : les communes en rouge ont déclaré plus de 25 logements locatifs intermédiaires pour 1 000 résidences principales entre 2014 et 2024 ce qui représente entre 8 % et 12 % de leurs logements autorisés sur la même période. Ainsi, les communes en violet foncé sont celles qui ont déclaré le plus de LLI en volume et pour lesquelles la part des LLI dans les logements autorisés est supérieure à celle constatée dans les autres communes de la région.

### Carte annexe : opérations de LLI mises en service selon la part des emplois franciliens accessibles (Modus)

Carte annexe : implantation des opérations de LLI mises en service selon la part des emplois franciliens accessibles (zonage de la modélisation des déplacements en Île-de-France avec Modus)



## Données d'occupation des LLI relatives aux intercommunalités

Les tableaux, cartes et commentaires ci-après donnent à voir les résultats de l'enquête à l'échelle des intercommunalités. Les données renseignées ne sont pas exhaustives car elles sont issues du panel de l'enquête qui ne couvre pas la totalité de la production en Île-de-France. Le parc LLI de certaines intercommunalités s'en trouve sans doute sous-estimé.

Tableau annexe : nombre de pièces du parc LLI selon l'intercommunalité (effectif et proportion)

Intercommunalité	T1	T2	T3	T4 ou +	Total	T1 (%)	T2 (%)	T3 (%)	T4 ou + (%)	Total
CA Cœur d'Essonne Agglomération	10	70	132	30	242	4,1%	28,9%	54,5%	12,4%	100%
CA Communauté Paris-Saclay	49	145	215	73	482	10,2%	30,1%	44,6%	15,1%	100%
CA de Cergy-Pontoise	43	190	153	52	438	9,8%	43,4%	34,9%	11,9%	100%
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	7	115	130	37	289	2,4%	39,8%	45,0%	12,8%	100%
CA du Pays de Fontainebleau	12	32	24	5	73	16,4%	43,8%	32,9%	6,8%	100%
CA du Pays de Meaux	0	13	20	5	38	0,0%	34,2%	52,6%	13,2%	100%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	52	182	301	132	667	7,8%	27,3%	45,1%	19,8%	100%
CA Marne et Gondoire	15	43	74	23	155	9,7%	27,7%	47,7%	14,8%	100%
CA Melun Val de Seine	24	107	127	58	316	7,6%	33,9%	40,2%	18,4%	100%
CA Paris - Vallée de la Marne	6	35	56	22	119	5,0%	29,4%	47,1%	18,5%	100%
CA Plaine Vallée	11	31	45	11	98	11,2%	31,6%	45,9%	11,2%	100%
CA Rambouillet Territoires	0	23	20	5	48	0,0%	47,9%	41,7%	10,4%	100%
CA Roissy Pays de France	41	156	232	72	501	8,2%	31,1%	46,3%	14,4%	100%
CA Saint-Germain Boucles de Seine	76	312	376	147	911	8,3%	34,2%	41,3%	16,1%	100%
CA Val d'Europe Agglomération	5	17	19	13	54	9,3%	31,5%	35,2%	24,1%	100%
CA Val d'Yerres Val de Seine	8	43	28	14	93	8,6%	46,2%	30,1%	15,1%	100%
CA Val Parisis	38	191	199	62	490	7,8%	39,0%	40,6%	12,7%	100%
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	33	83	115	56	287	11,5%	28,9%	40,1%	19,5%	100%
CC Brie Nangissienne	4	8	20	9	41	9,8%	19,5%	48,8%	22,0%	100%
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	0	2	5	5	12	0,0%	16,7%	41,7%	41,7%	100%
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	0	4	1	0	5	0,0%	80,0%	20,0%	0,0%	100%
CC du Haut Val d'Oise	5	37	76	42	160	3,1%	23,1%	47,5%	26,3%	100%
CC du Val d'Essonne (CCVE)	0	0	7	18	25	0,0%	0,0%	28,0%	72,0%	100%
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	0	0	14	9	23	0,0%	0,0%	60,9%	39,1%	100%
CC Les Portes de l'Île de France	3	4	13	0	20	15,0%	20,0%	65,0%	0,0%	100%
CC Pays de Montereau	0	0	0	17	17	0,0%	0,0%	0,0%	100,0%	100%
CC Pays de Nemours	0	4	5	4	13	0,0%	30,8%	38,5%	30,8%	100%
CU Grand Paris Seine et Oise	35	215	319	146	715	4,9%	30,1%	44,6%	20,4%	100%
Paris (T1)	146	213	270	182	811	18,0%	26,3%	33,3%	22,4%	100%
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	42	211	258	130	641	6,6%	32,9%	40,2%	20,3%	100%
EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)	41	104	146	68	359	11,4%	29,0%	40,7%	18,9%	100%
EPT Paris Ouest La Défense (T4)	102	257	401	247	1 007	10,1%	25,5%	39,8%	24,5%	100%
EPT Boucle Nord de Seine (T5)	27	172	231	162	592	4,6%	29,1%	39,0%	27,4%	100%
EPT Plaine Commune (T6)	36	83	183	96	398	9,0%	20,9%	46,0%	24,1%	100%
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	159	438	500	154	1 251	12,7%	35,0%	40,0%	12,3%	100%
EPT Est Ensemble (T8)	130	353	578	276	1 337	9,7%	26,4%	43,2%	20,6%	100%
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	143	464	460	167	1 234	11,6%	37,6%	37,3%	13,5%	100%
EPT Paris Est Marne et Bois (T10)	38	155	248	99	540	7,0%	28,7%	45,9%	18,3%	100%
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	47	239	302	82	670	7,0%	35,7%	45,1%	12,2%	100%
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	82	366	562	129	1 139	7,2%	32,1%	49,3%	11,3%	100%
Métropole du Grand Paris (MGP)	993	3 055	4 139	1 792	9 979	10,0%	30,6%	41,5%	18,0%	100%
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>1 470</b>	<b>5 117</b>	<b>6 865</b>	<b>2 859</b>	<b>16 311</b>	<b>9,0%</b>	<b>31,4%</b>	<b>42,1%</b>	<b>17,5%</b>	<b>100%</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Valeur soulignée : pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

### Focus territorial de la typologie des LLI

Au niveau intercommunal, les EPT T6 Plaine Commune (en Seine-Saint-Denis) et T5 Boucle Nord de Seine (en Seine-Saint-Denis et dans le Val d’Oise), la CU Grand Paris Seine et Oise (dans les Yvelines) et la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart (en Essonne) affichent des proportions élevées de grands logements (T3 ou T4 +) : entre 65 % et 70 %, soit entre 5 et 10 points de plus que l’ensemble du parc LLI.

À l’inverse, la CA de Cergy-Pontoise (dans le Val-d’Oise) et les EPT T9 Grand Paris Grand Est et T7 Paris Terres d’Envol (tous deux en Seine-Saint-Denis) présentent des parts élevées de petits logements (T1 ou T2) : entre 48 % et 53 %, soit entre 8 et 13 points de plus que l’ensemble du parc LLI.

Quelques intercommunalités se démarquent avec des proportions importantes de T2 et T3 qui caractérisent le parc LLI dans sa globalité. Il s’agit des EPT T12 Grand-

Orly Seine Bièvre (dans le Val-de-Marne et l’Essonne) et T11 Grand Paris Sud Est Avenir (dans le Val-de-Marne) et de la CA Val Parisis (dans le Val-d’Oise), qui possèdent entre 80 % et 82 % de T2 ou T3, soit entre 6 et 8 points de plus que l’ensemble du parc LLI.

Enfin, Paris et l’EPT T4 Paris Ouest La Défense (dans les Hauts-de-Seine), territoires centraux et valorisés, se distinguent avec de grandes proportions de T1 et de T4 ou plus : respectivement 40 % et 35 % contre 27 % pour l’ensemble du parc LLI. Ces deux territoires se caractérisent par des surfaces moyennes plutôt élevées pour l’ensemble des typologies (sauf pour les T1 à Paris), profil qui s’explique en partie par le poids important des opérations d’acquisition-amélioration et de maîtrise d’ouvrage directe (ces deux modes de production s’élèvent pour le LLI à 59 % à Paris et à 28 % dans le T4 Paris Ouest La Défense).

Carte annexe : nombre de pièces du parc LLI selon l’intercommunalité

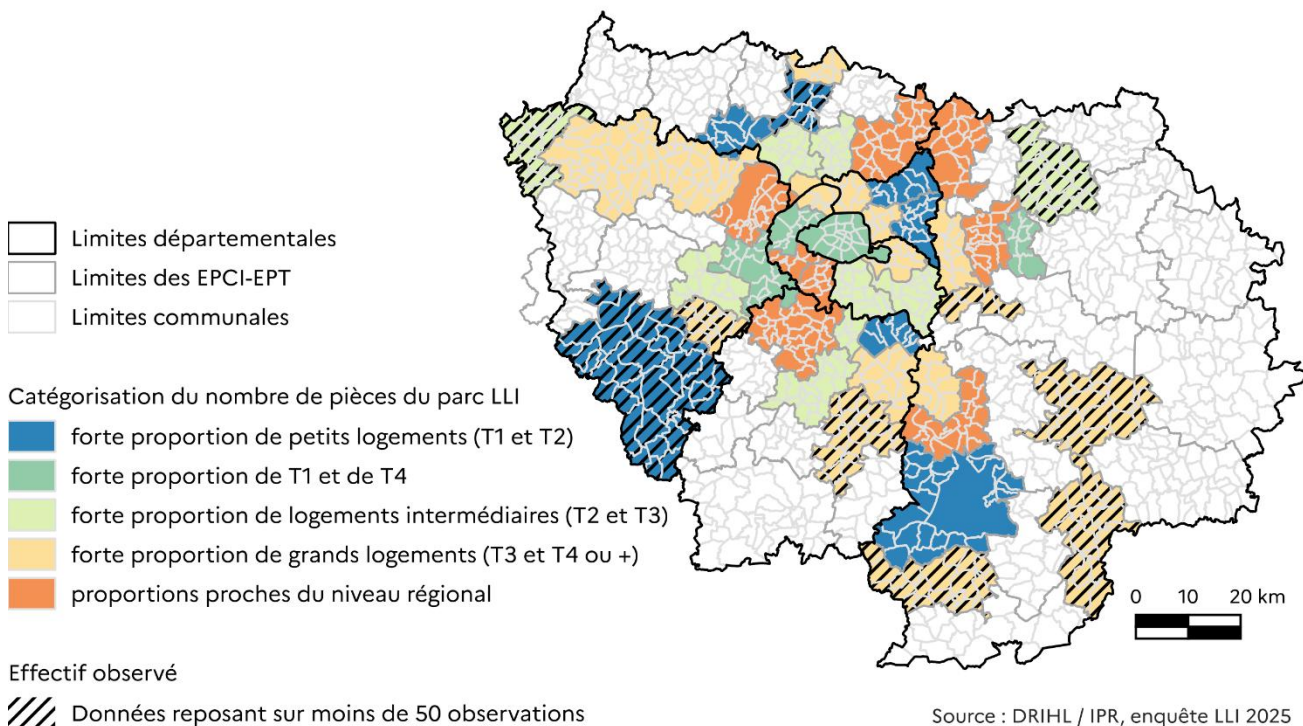


Tableau annexe : surface moyenne et nombre de pièce (m<sup>2</sup> de SH) selon l'intercommunalité

Intercommunalité	T1	T2	T3	T4 ou +	Total	surface T1	surface T2	surface T3	surface T4 ou+	Total
CA Cœur d'Essonne Agglomération	10	70	132	30	242	<u>31,8</u>	44,4	62,6	<u>83,1</u>	58,6
CA Communauté Paris-Saclay	49	145	215	73	482	<u>31,5</u>	43,2	62,8	84,9	57,1
CA de Cergy-Pontoise	43	190	153	52	438	<u>29,4</u>	44,3	63,3	81,9	53,9
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	7	115	130	37	289	<u>28,5</u>	42,8	62,2	<u>80,9</u>	56,1
CA du Pays de Fontainebleau	12	32	24	5	73	<u>31,2</u>	<u>47,0</u>	<u>65,1</u>	<u>78,6</u>	52,5
CA du Pays de Meaux	0	13	20	5	38	nc	<u>42,6</u>	<u>59,7</u>	<u>80,9</u>	<u>56,6</u>
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	52	182	301	132	667	28,5	44,2	61,5	83,4	58,6
CA Marne et Gondoire	15	43	74	23	155	<u>29,7</u>	<u>44,3</u>	64,7	<u>85,4</u>	58,7
CA Melun Val de Seine	24	107	127	58	316	31,4	44,3	61,7	78,1	56,5
CA Paris - Vallée de la Marne	6	35	56	22	119	<u>28,9</u>	<u>44,6</u>	65,6	<u>82,4</u>	60,7
CA Plaine Vallée	11	31	45	11	98	<u>31,3</u>	<u>43,6</u>	<u>62,9</u>	<u>78,8</u>	55,0
CA Rambouillet Territoires	0	23	20	5	48	nc	<u>45,1</u>	<u>69,2</u>	<u>82,2</u>	<u>59,0</u>
CA Roissy Pays de France	41	156	232	72	501	<u>31,0</u>	43,8	61,7	79,4	56,1
CA Saint-Germain Boucles de Seine	76	312	376	147	911	28,7	43,7	62,3	81,3	56,2
CA Val d'Europe Agglomération	5	17	19	13	54	<u>28,7</u>	<u>41,3</u>	<u>64,3</u>	<u>85,8</u>	58,9
CA Val d'Yerres Val de Seine	8	43	28	14	93	<u>30,9</u>	<u>41,6</u>	<u>63,7</u>	<u>79,6</u>	53,1
CA Val Parisis	38	191	199	62	490	<u>30,8</u>	43,3	60,3	81,8	54,1
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	33	83	115	56	287	<u>30,7</u>	43,9	62,6	80,6	57,0
CC Brie Nangissienne	4	8	20	9	41	<u>29,1</u>	<u>45,0</u>	<u>59,2</u>	<u>94,3</u>	<u>61,2</u>
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	0	2	5	5	12	nc	<u>43,7</u>	<u>58,8</u>	<u>94,8</u>	<u>71,3</u>
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	0	4	1	0	5	nc	<u>42,7</u>	<u>58,9</u>	nc	<u>46,0</u>
CC du Haut Val d'Oise	5	37	76	42	160	<u>28,8</u>	<u>42,9</u>	64,0	<u>80,2</u>	62,3
CC du Val d'Essonne (CCVE)	0	0	7	18	25	nc	nc	58,3	88,6	80,1
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	0	0	14	9	23	nc	nc	60,6	<u>79,3</u>	<u>67,9</u>
CC Les Portes de l'Île de France	3	4	13	0	20	<u>33,5</u>	<u>45,2</u>	<u>60,7</u>	nc	<u>53,5</u>
CC Pays de Montereau	0	0	0	17	17	nc	nc	nc	<u>86,4</u>	<u>86,4</u>
CC Pays de Nemours	0	4	5	4	13	nc	<u>43,3</u>	<u>63,6</u>	<u>78,1</u>	<u>61,8</u>
CU Grand Paris Seine et Oise	35	215	319	146	715	<u>31,5</u>	43,6	62,6	85,1	60,0
Paris (T1)	146	213	270	182	811	29,3	46,0	66,4	88,8	59,4
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	42	211	258	130	641	<u>30,4</u>	43,7	63,3	84,5	59,0
EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)	41	104	146	68	359	<u>29,9</u>	44,4	62,9	82,6	57,5
EPT Paris Ouest La Défense (T4)	102	257	401	247	1 007	32,0	46,4	63,9	90,2	62,7
EPT Boucle Nord de Seine (T5)	27	172	231	162	592	<u>31,9</u>	44,0	63,7	82,1	61,6
EPT Plaine Commune (T6)	36	83	183	96	398	<u>32,7</u>	45,9	63,5	85,4	62,3
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	159	438	500	154	1 251	29,1	43,8	62,2	80,9	53,8
EPT Est Ensemble (T8)	130	353	578	276	1 337	29,9	44,2	63,0	81,1	58,5
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	143	464	460	167	1 234	30,3	43,0	61,7	79,0	53,4
EPT Paris Est Marne et Bois (T10)	38	155	248	99	540	<u>31,4</u>	44,7	63,8	83,5	59,6
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	47	239	302	82	670	<u>30,0</u>	42,9	62,2	81,7	55,5
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	82	366	562	129	1 139	29,5	43,5	62,5	80,0	56,0
Métropole du Grand Paris (MGP)	993	3 055	4 139	1 792	9 979	30,2	44,1	63,1	83,6	57,7
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>1 470</b>	<b>5 117</b>	<b>6 865</b>	<b>2 859</b>	<b>16 311</b>	<b>30,2</b>	<b>44,0</b>	<b>62,8</b>	<b>83,2</b>	<b>57,5</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Valeur soulignée : pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

nc : non calculé (pas d'observation).

Tableau annexe : âge du titulaire du bail (à l'entrée dans les lieux) selon l'intercommunalité

Intercommunalité	Effectif total	moins de 25 ans (%)	25 à moins de 30 ans (%)	30 à moins de 35 ans (%)	35 à moins de 40 ans (%)	40 à moins de 50 ans (%)	50 à moins de 60 ans (%)	60 ans ou plus (%)	Total
CA Cœur d'Essonne Agglomération	125	<u>3,2%</u>	<u>26,4%</u>	<u>23,2%</u>	<u>12,8%</u>	<u>12,8%</u>	<u>11,2%</u>	<u>10,4%</u>	100%
CA Communauté Paris-Saclay	271	<u>9,6%</u>	<u>27,3%</u>	<u>29,2%</u>	<u>14,8%</u>	<u>12,2%</u>	<u>4,8%</u>	<u>2,2%</u>	100%
CA de Cergy-Pontoise	327	<u>4,0%</u>	<u>18,7%</u>	<u>26,0%</u>	<u>14,7%</u>	<u>10,4%</u>	<u>8,0%</u>	<u>18,3%</u>	100%
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	284	<u>6,3%</u>	<u>34,9%</u>	<u>30,6%</u>	<u>12,7%</u>	<u>10,2%</u>	<u>3,2%</u>	<u>2,1%</u>	100%
CA du Pays de Fontainebleau	73	<u>9,6%</u>	<u>27,4%</u>	<u>27,4%</u>	<u>13,7%</u>	<u>11,0%</u>	<u>6,8%</u>	<u>4,1%</u>	100%
CA du Pays de Meaux	35	<u>0,0%</u>	<u>14,3%</u>	<u>34,3%</u>	<u>22,9%</u>	<u>17,1%</u>	<u>11,4%</u>	<u>0,0%</u>	100%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	540	<u>3,9%</u>	<u>20,7%</u>	<u>28,9%</u>	<u>18,1%</u>	<u>16,1%</u>	<u>7,4%</u>	<u>4,8%</u>	100%
CA Marne et Gondoire	130	<u>3,1%</u>	<u>13,8%</u>	<u>28,5%</u>	<u>20,8%</u>	<u>18,5%</u>	<u>8,5%</u>	<u>6,9%</u>	100%
CA Melun Val de Seine	302	<u>3,3%</u>	<u>22,2%</u>	<u>26,2%</u>	<u>17,9%</u>	<u>16,6%</u>	<u>7,9%</u>	<u>6,0%</u>	100%
CA Paris - Vallée de la Marne	117	<u>5,1%</u>	<u>18,8%</u>	<u>25,6%</u>	<u>17,9%</u>	<u>17,1%</u>	<u>11,1%</u>	<u>4,3%</u>	100%
CA Plaine Vallée	98	<u>1,0%</u>	<u>20,4%</u>	<u>22,4%</u>	<u>16,3%</u>	<u>23,5%</u>	<u>9,2%</u>	<u>7,1%</u>	100%
CA Rambouillet Territoires	45	<u>6,7%</u>	<u>15,6%</u>	<u>15,6%</u>	<u>15,6%</u>	<u>22,2%</u>	<u>15,6%</u>	<u>8,9%</u>	100%
CA Roissy Pays de France	451	<u>4,9%</u>	<u>25,5%</u>	<u>28,8%</u>	<u>18,2%</u>	<u>14,9%</u>	<u>4,9%</u>	<u>2,9%</u>	100%
CA Saint-Germain Boucles de Seine	796	<u>4,4%</u>	<u>25,3%</u>	<u>34,0%</u>	<u>16,7%</u>	<u>12,3%</u>	<u>5,0%</u>	<u>2,3%</u>	100%
CA Val d'Europe Agglomération	27	<u>0,0%</u>	<u>22,2%</u>	<u>18,5%</u>	<u>11,1%</u>	<u>22,2%</u>	<u>22,2%</u>	<u>3,7%</u>	100%
CA Val d'Yerres Val de Seine	92	<u>1,1%</u>	<u>26,1%</u>	<u>21,7%</u>	<u>10,9%</u>	<u>23,9%</u>	<u>13,0%</u>	<u>3,3%</u>	100%
CA Val Parisis	451	<u>5,1%</u>	<u>23,9%</u>	<u>31,3%</u>	<u>15,1%</u>	<u>15,5%</u>	<u>6,2%</u>	<u>2,9%</u>	100%
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	220	<u>5,0%</u>	<u>25,0%</u>	<u>25,5%</u>	<u>16,8%</u>	<u>13,6%</u>	<u>10,9%</u>	<u>3,2%</u>	100%
CC Brie Nangissienne	39	<u>0,0%</u>	<u>23,1%</u>	<u>23,1%</u>	<u>7,7%</u>	<u>23,1%</u>	<u>12,8%</u>	<u>10,3%</u>	100%
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	5	<u>20,0%</u>	<u>60,0%</u>	<u>20,0%</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0%</u>	<u>0,0%</u>	100%
CC du Haut Val d'Oise	84	<u>1,2%</u>	<u>16,7%</u>	<u>23,8%</u>	<u>20,2%</u>	<u>26,2%</u>	<u>8,3%</u>	<u>3,6%</u>	100%
CC du Val d'Essonne (CCVE)	17	<u>0,0%</u>	<u>0,0%</u>	<u>29,4%</u>	<u>17,6%</u>	<u>35,3%</u>	<u>17,6%</u>	<u>0,0%</u>	100%
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	23	<u>4,3%</u>	<u>34,8%</u>	<u>17,4%</u>	<u>13,0%</u>	<u>13,0%</u>	<u>13,0%</u>	<u>4,3%</u>	100%
CC Les Portes de l'Île de France	19	<u>0,0%</u>	<u>31,6%</u>	<u>31,6%</u>	<u>15,8%</u>	<u>10,5%</u>	<u>0,0%</u>	<u>10,5%</u>	100%
CC Pays de Montereau	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
CC Pays de Nemours	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
CU Grand Paris Seine et Oise	686	<u>2,6%</u>	<u>20,8%</u>	<u>30,0%</u>	<u>20,3%</u>	<u>17,1%</u>	<u>4,8%</u>	<u>4,4%</u>	100%
Paris (T1)	252	<u>4,0%</u>	<u>28,2%</u>	<u>26,6%</u>	<u>18,3%</u>	<u>14,7%</u>	<u>6,7%</u>	<u>1,6%</u>	100%
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	577	<u>2,9%</u>	<u>25,1%</u>	<u>29,6%</u>	<u>17,3%</u>	<u>16,3%</u>	<u>6,6%</u>	<u>2,1%</u>	100%
EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)	325	<u>3,1%</u>	<u>23,4%</u>	<u>34,5%</u>	<u>14,2%</u>	<u>14,2%</u>	<u>7,4%</u>	<u>3,4%</u>	100%
EPT Paris Ouest La Défense (T4)	791	<u>3,4%</u>	<u>19,3%</u>	<u>20,6%</u>	<u>15,3%</u>	<u>20,9%</u>	<u>10,6%</u>	<u>9,9%</u>	100%
EPT Boucle Nord de Seine (T5)	482	<u>2,3%</u>	<u>22,6%</u>	<u>26,6%</u>	<u>19,9%</u>	<u>19,5%</u>	<u>6,4%</u>	<u>2,7%</u>	100%
EPT Plaine Commune (T6)	283	<u>4,2%</u>	<u>27,9%</u>	<u>25,8%</u>	<u>16,6%</u>	<u>16,6%</u>	<u>5,3%</u>	<u>3,5%</u>	100%
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	972	<u>4,8%</u>	<u>26,6%</u>	<u>30,6%</u>	<u>16,9%</u>	<u>12,8%</u>	<u>5,7%</u>	<u>2,7%</u>	100%
EPT Est Ensemble (T8)	1 112	<u>3,9%</u>	<u>24,1%</u>	<u>28,0%</u>	<u>17,9%</u>	<u>17,0%</u>	<u>6,8%</u>	<u>2,3%</u>	100%
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	1 122	<u>7,0%</u>	<u>27,3%</u>	<u>24,0%</u>	<u>14,6%</u>	<u>11,5%</u>	<u>6,1%</u>	<u>9,5%</u>	100%
EPT Paris Est Marne et Bois (T10)	400	<u>3,8%</u>	<u>18,8%</u>	<u>34,8%</u>	<u>17,5%</u>	<u>15,0%</u>	<u>5,8%</u>	<u>4,5%</u>	100%
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	430	<u>4,0%</u>	<u>24,4%</u>	<u>32,3%</u>	<u>17,4%</u>	<u>13,0%</u>	<u>6,3%</u>	<u>2,6%</u>	100%
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	763	<u>3,9%</u>	<u>25,4%</u>	<u>30,7%</u>	<u>15,7%</u>	<u>13,8%</u>	<u>6,8%</u>	<u>3,7%</u>	100%
Métropole du Grand Paris (MGP)	7 509	<u>4,2%</u>	<u>24,5%</u>	<u>28,0%</u>	<u>16,6%</u>	<u>15,3%</u>	<u>6,8%</u>	<u>4,6%</u>	100%
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>12 766</b>	<b>4,3%</b>	<b>24,0%</b>	<b>28,4%</b>	<b>16,7%</b>	<b>15,2%</b>	<b>6,8%</b>	<b>4,7%</b>	<b>100%</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Valeur soulignée : pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

nd : données non disponible

## Focus territorial de l'âge des locataires LLI

### Les parcs LLI des CA Saint-Quentin en Yvelines et Paris Saclay accueillent une part importante de jeunes locataires

Au niveau intercommunal, deux communautés d'agglomération (CA) affichent des proportions relativement élevées de jeunes ménages : les CA de Saint-Quentin-en-Yvelines (dans les Yvelines) et Paris Saclay (en Essonne) comptent ainsi respectivement 72 % et 66 % de ménages âgés de moins de 35 ans (contre 57 % pour l'ensemble du parc de LLI).

D'autres territoires comptent peu de très jeunes ménages (moins de 25 ans) mais affichent des proportions élevées de 25 - 35 ans, comme la CA Saint-Germain Boucles de Seine (à cheval entre les Yvelines et le Val-d'Oise) avec 59 % de 25 - 35 ans et, au sein de la Métropole du Grand Paris, l'EPT T3 Grand Paris Seine

Ouest dans les Hauts-de-Seine (58 %), l'EPT T7 Paris Terres d'Envol en Seine-Saint-Denis (57 %) et l'EPT T11 Grand Paris Sud Est Avenir dans le Val-de-Marne (57 %). Des valeurs supérieures de 5 à 7 points à la valeur du parc LLI dans son ensemble (52 %).

### L'EPT T4 Paris Ouest La Défense et la CA de Cergy Pontoise : des territoires avec des proportions élevées de ménages plus âgés dans le parc LLI

À l'opposé, quelques intercommunalités se démarquent avec des proportions élevées de ménages plus âgés. Alors que l'on dénombre 27 % de ménages âgés d'au moins 40 ans dans l'ensemble du parc LLI, l'EPT T4 Paris Ouest La Défense (dans les Hauts-de-Seine) en compte 41 % et la CA de Cergy-Pontoise (dans le Val-d'Oise), 37 %.

Carte annexe : âge du titulaire du bail (à l'entrée dans les lieux) selon l'intercommunalité

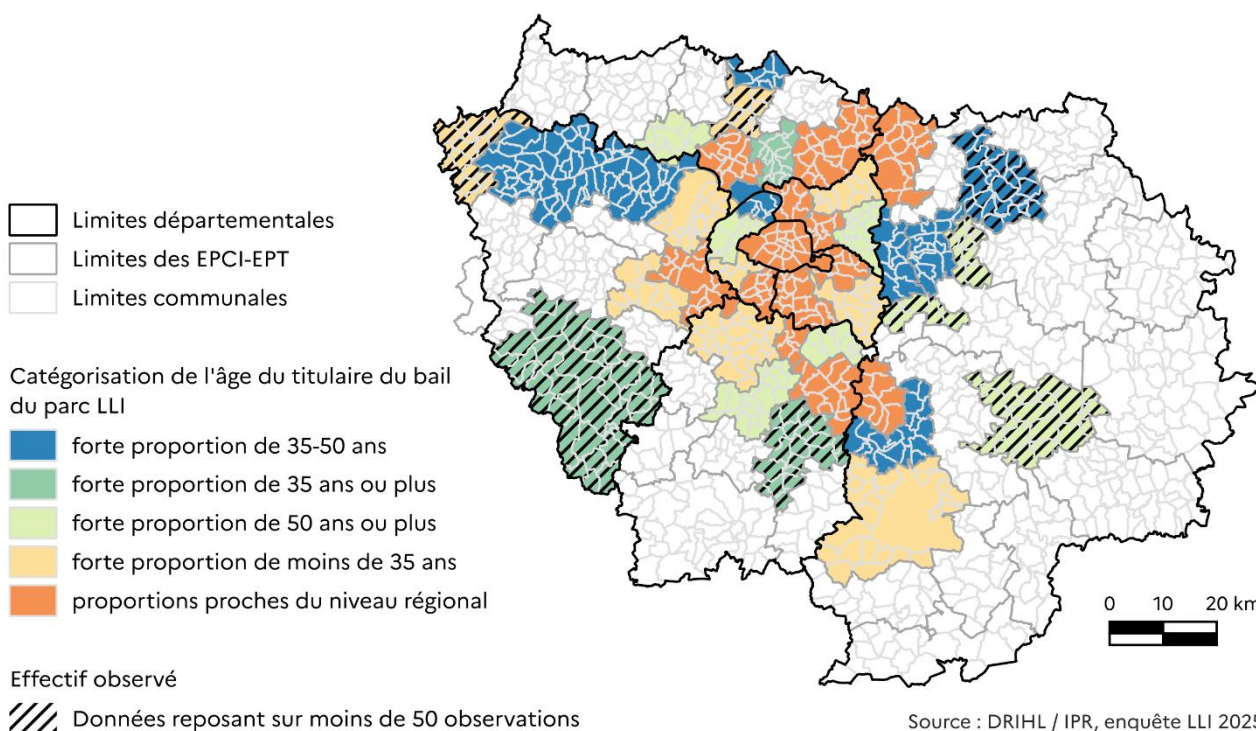


Tableau annexe : type de ménage selon l'intercommunalité

Intercommunalité	Effectif total	Personne seule (%)	Couple sans enfant (%)	Fam. mono. avec 1 enfant (%)	Fam. mono. avec 2 enf. ou + (%)	Couple avec 1 enfant (%)	Couple avec 2 enf. ou + (%)	Total
CA Cœur d'Essonne Agglomération	120	39,2%	21,7%	15,8%	0,0%	13,3%	10,0%	100%
CA Communauté Paris-Saclay	266	39,5%	25,9%	10,9%	1,1%	10,5%	12,0%	100%
CA de Cergy-Pontoise	319	48,3%	23,2%	11,0%	0,3%	9,1%	8,2%	100%
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	276	42,8%	23,2%	13,0%	1,8%	10,1%	9,1%	100%
CA du Pays de Fontainebleau	70	51,4%	25,7%	11,4%	0,0%	5,7%	5,7%	100%
CA du Pays de Meaux	33	48,5%	9,1%	15,2%	0,0%	12,1%	15,2%	100%
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	527	37,6%	25,6%	8,2%	0,2%	13,1%	15,4%	100%
CA Marne et Gondoire	124	38,7%	20,2%	15,3%	0,0%	13,7%	12,1%	100%
CA Melun Val de Seine	294	48,0%	19,7%	10,2%	0,0%	12,9%	9,2%	100%
CA Paris - Vallée de la Marne	114	28,9%	23,7%	9,6%	0,9%	16,7%	20,2%	100%
CA Plaine Vallée	83	43,4%	26,5%	12,0%	0,0%	15,7%	2,4%	100%
CA Rambouillet Territoires	45	35,6%	24,4%	15,6%	0,0%	13,3%	11,1%	100%
CA Roissy Pays de France	410	37,1%	27,1%	11,7%	1,0%	11,0%	12,2%	100%
CA Saint-Germain Boucles de Seine	754	38,9%	28,5%	12,7%	0,8%	10,5%	8,6%	100%
CA Val d'Europe Agglomération	27	51,9%	7,4%	7,4%	0,0%	18,5%	14,8%	100%
CA Val d'Yerres Val de Seine	77	64,9%	15,6%	9,1%	1,3%	5,2%	3,9%	100%
CA Val Parisis	440	36,1%	28,2%	8,0%	2,3%	13,6%	11,8%	100%
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	218	34,9%	25,2%	10,1%	3,2%	13,8%	12,8%	100%
CC Brie Nangissienne	36	47,2%	27,8%	13,9%	0,0%	8,3%	2,8%	100%
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	5	40,0%	60,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	100%
CC du Haut Val d'Oise	82	13,4%	18,3%	15,9%	0,0%	23,2%	29,3%	100%
CC du Val d'Essonne (CCVE)	9	0,0%	22,2%	22,2%	0,0%	44,4%	11,1%	100%
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	23	8,7%	26,1%	8,7%	0,0%	26,1%	30,4%	100%
CC Les Portes de l'Île de France	20	50,0%	25,0%	10,0%	0,0%	15,0%	0,0%	100%
CU Grand Paris Seine et Oise	643	35,0%	25,0%	13,5%	0,3%	10,6%	15,6%	100%
Paris (T1)	443	33,4%	21,0%	10,6%	2,3%	15,1%	17,6%	100%
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	574	32,4%	30,7%	7,3%	1,6%	14,8%	13,2%	100%
EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)	318	30,8%	33,6%	9,7%	0,6%	13,8%	11,3%	100%
EPT Paris Ouest La Défense (T4)	768	33,7%	31,6%	8,1%	1,6%	11,5%	13,5%	100%
EPT Boucle Nord de Seine (T5)	454	31,5%	28,4%	11,0%	1,1%	13,4%	14,5%	100%
EPT Plaine Commune (T6)	256	29,3%	25,8%	16,8%	2,3%	11,7%	14,1%	100%
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	959	35,3%	26,5%	7,6%	1,0%	15,8%	13,7%	100%
EPT Est Ensemble (T8)	1 060	34,5%	27,2%	10,8%	1,1%	13,1%	13,3%	100%
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	1 101	43,2%	25,2%	8,9%	0,9%	10,7%	11,0%	100%
EPT Paris Est Marne et Bois (T10)	373	27,6%	33,8%	12,9%	0,5%	12,3%	12,9%	100%
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	460	34,8%	27,2%	10,2%	1,1%	14,1%	12,6%	100%
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	720	34,0%	30,8%	12,8%	1,4%	12,9%	8,1%	100%
Metropole du Grand Paris (MGP)	7 486	34,7%	28,1%	10,0%	1,2%	13,2%	12,7%	100%
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>12 501</b>	<b>36,5%</b>	<b>26,9%</b>	<b>10,6%</b>	<b>1,1%</b>	<b>12,7%</b>	<b>12,4%</b>	<b>100%</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Valeur soulignée : pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

## Focus territorial du type de ménage LLI

### Des proportions élevées de personnes seules dans les villes nouvelles ou à proximité...

Les personnes seules affichent des proportions élevées dans les communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise, de Melun Val-de-Seine et de Saint-Quentin-en-Yvelines ainsi que pour l'EPT 9 Grand Paris Grand Est, c'est-à-dire dans les villes nouvelles ou à proximité : avec des parts comprises entre 43 % et 48 %, c'est 6 à 11 points de plus que la moyenne du parc LLI (37 %). Se retrouvent ici des territoires où la part de petits logements LLI est plutôt élevée (42 % à 53 % de T1 et de T2 dans leur production de LLI contre 40 % pour l'ensemble du parc de LLI).

### ...et de couples sans enfant dans la partie sud de la Métropole du Grand Paris

Pour les couples sans enfant, un croissant sud se dessine dans la Métropole du Grand Paris, partant de l'EPT 10 Paris Est Marne et Bois à l'EPT 4 Paris Ouest la Défense en passant par l'EPT 12 Grand-Orly Seine Bièvre, l'EPT 2 Vallée Sud Grand Paris et l'EPT 3 Grand Paris Seine Ouest : ces cinq territoires accueillent entre 31 % et 34 % de couples sans enfant parmi leurs occupants LLI, pour une moyenne de 27 % dans l'ensemble du parc de LLI. Ces parts élevées de couples sans enfant reflètent des situations variées en termes de typologie de logement, avec localement des proportions plus élevées soit de 3 pièces (T10 et T12), soit de 4 pièces ou plus (T2 et T4).

Carte annexe : type de ménage selon l'intercommunalité

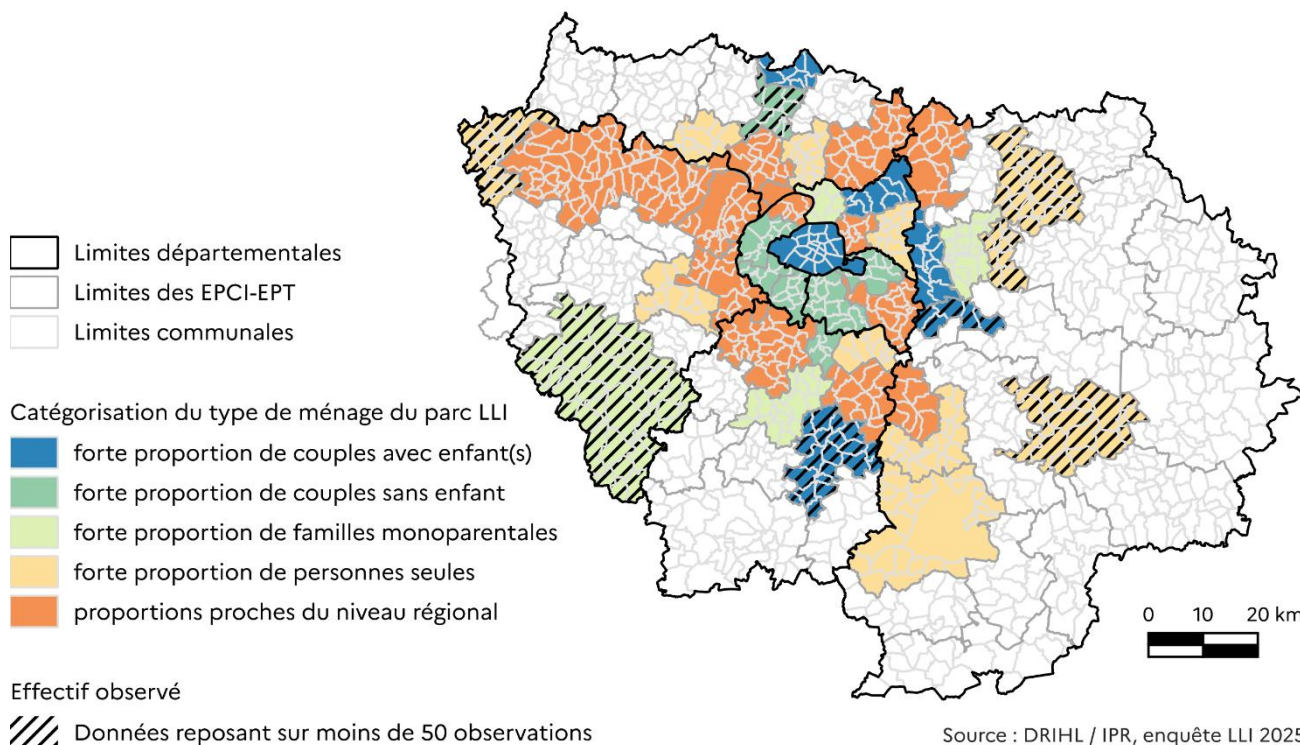


Tableau annexe : loyer en € et en €/m<sup>2</sup> selon le nombre de pièces et l'intercommunalité

Intercommunalité	T1		T2		T3		T4 ou +		Ensemble	
	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )	loyer moyen (€)	loyer moyen (€/m <sup>2</sup> )
CA Cœur d'Essonne Agglomération	<u>443</u>	<u>13,9</u>	575	12,9	749	12,1	<u>860</u>	<u>10,3</u>	698	12,0
CA Communauté Paris-Saclay	<u>521</u>	<u>16,5</u>	690	16,0	897	14,3	1 060	12,5	823	14,4
CA de Cergy-Pontoise	<u>484</u>	<u>16,3</u>	637	14,4	812	12,9	<u>972</u>	<u>11,8</u>	722	13,4
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	<u>438</u>	<u>15,4</u>	602	14,1	796	12,8	<u>974</u>	<u>12,1</u>	733	13,1
CA du Pays de Fontainebleau	<u>484</u>	<u>15,5</u>	<u>653</u>	<u>13,9</u>	<u>805</u>	<u>12,4</u>	<u>929</u>	<u>11,8</u>	694	13,2
CA du Pays de Meaux	nc	nc	<u>560</u>	<u>13,1</u>	<u>694</u>	<u>11,7</u>	<u>863</u>	<u>10,7</u>	<u>676</u>	<u>11,8</u>
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	<u>397</u>	<u>14,1</u>	589	13,2	736	11,9	930	11,1	708	12,0
CA Marne et Gondoire	<u>449</u>	<u>15,1</u>	<u>622</u>	<u>14,1</u>	847	13,1	<u>1 014</u>	<u>11,8</u>	765	13,1
CA Melun Val de Seine	<u>442</u>	<u>14,1</u>	560	12,6	689	11,2	827	10,6	651	11,5
CA Paris - Vallée de la Marne	<u>441</u>	<u>15,3</u>	<u>617</u>	<u>13,8</u>	809	12,3	<u>958</u>	<u>11,6</u>	759	12,5
CA Plaine Vallée	<u>541</u>	<u>17,3</u>	<u>689</u>	<u>15,8</u>	<u>856</u>	<u>13,6</u>	<u>1 057</u>	<u>13,4</u>	790	14,4
CA Rambouillet Territoires	nc	nc	<u>683</u>	<u>15,1</u>	<u>907</u>	<u>13,1</u>	<u>1 025</u>	<u>12,5</u>	<u>811</u>	<u>13,7</u>
CA Roissy Pays de France	<u>459</u>	<u>14,8</u>	577	13,2	725	11,8	878	11,1	679	12,1
CA Saint-Germain Boucles de Seine	525	18,4	723	16,6	921	14,8	1 132	14,0	853	15,2
CA Val d'Europe Agglomération	<u>471</u>	<u>16,4</u>	<u>625</u>	<u>15,4</u>	<u>876</u>	<u>13,6</u>	<u>1 077</u>	<u>12,9</u>	<u>796</u>	<u>14,0</u>
CA Val d'Yerres Val de Seine	<u>459</u>	<u>14,8</u>	<u>599</u>	<u>14,4</u>	<u>809</u>	<u>12,7</u>	<u>929</u>	<u>11,7</u>	699	13,2
CA Val Parisis	<u>506</u>	<u>16,1</u>	662	15,3	807	13,4	1 037	12,7	757	14,0
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	<u>509</u>	<u>16,5</u>	675	15,4	917	14,7	1 124	14,0	846	14,8
CC Brie Nangissienne	<u>350</u>	<u>12,1</u>	<u>527</u>	<u>11,7</u>	<u>629</u>	<u>10,6</u>	<u>789</u>	<u>8,9</u>	<u>608</u>	<u>10,4</u>
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	nc	nc	<u>641</u>	<u>14,7</u>	<u>779</u>	<u>13,2</u>	<u>1 088</u>	<u>11,5</u>	<u>866</u>	<u>12,6</u>
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	nc	nc	<u>698</u>	<u>16,3</u>	<u>840</u>	<u>14,3</u>	nc	nc	<u>727</u>	<u>15,8</u>
CC du Haut Val d'Oise	<u>402</u>	<u>14,0</u>	<u>562</u>	<u>13,1</u>	739	11,5	<u>855</u>	<u>10,7</u>	718	11,5
CC du Val d'Essonne (CCVE)	nc	nc	nc	nc	<u>678</u>	<u>11,6</u>	<u>915</u>	<u>10,3</u>	<u>843</u>	<u>10,6</u>
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	nc	nc	nc	nc	<u>831</u>	<u>13,7</u>	<u>1 006</u>	<u>12,7</u>	<u>900</u>	<u>13,2</u>
CC Les Portes de l'Île de France	<u>416</u>	<u>12,4</u>	<u>546</u>	<u>12,1</u>	<u>650</u>	<u>10,7</u>	nc	nc	<u>594</u>	<u>11,1</u>
CC Pays de Montereau	nc	nc	nc	nc	nc	nc	<u>848</u>	<u>9,8</u>	<u>848</u>	<u>9,8</u>
CC Pays de Nemours	nc	nc	<u>545</u>	<u>12,2</u>	<u>689</u>	<u>10,9</u>	<u>805</u>	<u>10,4</u>	<u>683</u>	<u>10,9</u>
CU Grand Paris Seine et Oise	<u>480</u>	<u>15,1</u>	602	13,8	749	12,0	944	11,1	732	12,2
Paris (T1)	726	24,4	987	21,3	1 326	20,1	1 698	19,2	1 212	20,4
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	<u>593</u>	<u>19,5</u>	774	17,7	995	15,7	1 236	14,6	945	16,0
EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)	<u>630</u>	<u>21,1</u>	844	19,0	1 082	17,2	1 299	15,9	996	17,5
EPT Paris Ouest La Défense (T4)	672	20,8	885	19,1	1 151	18,0	1 497	16,6	1 119	17,9
EPT Boucle Nord de Seine (T5)	<u>559</u>	<u>17,5</u>	768	17,5	999	15,7	1 167	14,3	950	15,7
EPT Plaine Commune (T6)	<u>541</u>	<u>16,7</u>	734	16,0	911	14,4	1 152	13,5	904	14,4
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	477	16,2	639	14,6	814	13,1	963	12,0	731	13,5
EPT Est Ensemble (T8)	531	17,7	735	16,6	931	14,8	1 077	13,3	871	14,9
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	483	16,0	655	15,3	845	13,7	1 014	12,8	754	14,2
EPT Paris Est Marne et Bois (T10)	<u>559</u>	<u>18,0</u>	705	15,8	953	14,9	1 106	13,2	882	14,8
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	<u>467</u>	<u>15,8</u>	694	16,2	898	14,4	1 050	12,9	817	14,7
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	527	17,9	718	16,5	946	15,1	1 036	13,0	855	15,2
Métropole du Grand Paris (MGP)	565	18,7	741	16,8	965	15,3	1 210	14,5	901	15,6
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>537</b>	<b>17,7</b>	<b>698</b>	<b>15,9</b>	<b>900</b>	<b>14,4</b>	<b>1 124</b>	<b>13,5</b>	<b>843</b>	<b>14,7</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Valeur soulignée : pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

nc : non calculé (pas d'observation).

Tableau annexe : Revenu mensuel moyen et distribution du revenu mensuel (Q1, médiane et Q3) selon l'intercommunalité (données établies sur la base de 3 905 observations)

Intercommunalité	Revenu moyen mensuel	1er quartile (Q1)	Médiane (Q2 ou D5)	3ème quartile (Q3)
CA Cœur d'Essonne Agglomération	4 550 €	nd	nd	nd
CA Communauté Paris-Saclay	3 565 €	nd	nd	nd
CA de Cergy-Pontoise	4 217 €	nd	nd	nd
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	3 728 €	nd	3 458 €	nd
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	3 232 €	nd	nd	nd
CA Paris - Vallée de la Marne	4 130 €	nd	nd	nd
CA Plaine Vallée	4 163 €	nd	nd	nd
CA Roissy Pays de France	3 455 €	nd	3 286 €	nd
CA Saint-Germain Boucles de Seine	4 194 €	3 060 €	3 908 €	5 073 €
CA Val d'Yerres Val de Seine	2 966 €	nd	nd	nd
CA Val Parisis	3 839 €	nd	3 668 €	nd
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	3 856 €	nd	nd	nd
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	3 993 €	nd	nd	nd
CU Grand Paris Seine et Oise	3 788 €	nd	nd	nd
T01 Paris	4 108 €	nd	nd	nd
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	4 311 €	3 197 €	4 123 €	5 098 €
EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)	4 630 €	nd	4 689 €	nd
EPT Paris Ouest La Défense (T4)	4 975 €	nd	5 044 €	nd
EPT Boucle Nord de Seine (T5)	4 376 €	nd	nd	nd
EPT Plaine Commune (T6)	4 579 €	nd	4 158 €	nd
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	3 591 €	2 783 €	3 495 €	4 339 €
EPT Est Ensemble (T8)	3 878 €	2 886 €	3 761 €	4 681 €
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	3 189 €	2 309 €	3 138 €	3 918 €
EPT Paris Est Marne et Bois (T10)	3 921 €	nd	3 860 €	nd
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	3 831 €	2 987 €	3 733 €	4 511 €
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	4 067 €	2 961 €	3 815 €	5 007 €
Metropole du Grand Paris	3 902 €	2 853 €	3 741 €	4 735 €
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>3 877 €</b>	<b>2 855 €</b>	<b>3 696 €</b>	<b>4 679 €</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

nd : donnée non disponible en raison d'un nombre insuffisant d'observations (moins de 50).

Tableau annexe : taux d'effort moyen hors charges et avec charges selon l'intercommunalité (données établies sur la base de 3 905 observations)

Intercommunalité	Revenu mensuel	Loyer mensuel	Taux d'effort moyen HORS charges	Charges mensuelles	Taux d'effort moyen AVEC charges	Ecart
	(a)	(b)	(c) = (b) / (a)	(d)	(e) = [(b)+ (d)] / (a)	(e) - (c)
CA Saint-Germain Boucles de Seine	4 194 €	834 €	<b>19,9%</b>	123 €	<b>22,8%</b>	+ 2,9 points
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	4 311 €	906 €	<b>21,0%</b>	159 €	<b>24,7%</b>	+ 3,7 points
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	3 650 €	784 €	<b>21,5%</b>	146 €	<b>25,5%</b>	+ 4 points
EPT Est Ensemble (T8)	3 947 €	877 €	<b>22,2%</b>	145 €	<b>25,9%</b>	+ 3,7 points
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	3 285 €	719 €	<b>21,9%</b>	135 €	<b>26,0%</b>	+ 4,1 points
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	3 831 €	782 €	<b>20,4%</b>	147 €	<b>24,2%</b>	+ 3,8 points
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	4 075 €	848 €	<b>20,8%</b>	144 €	<b>24,3%</b>	+ 3,5 points
Metropole du Grand Paris	3 951 €	847 €	<b>21,4%</b>	146 €	<b>25,1%</b>	+ 3,7 points
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>3 913 €</b>	<b>821 €</b>	<b>21,0%</b>	<b>141 €</b>	<b>24,6%</b>	+ 3,6 points

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

NB : ne figurent que les intercommunalités pour lesquelles le nombre d'observations est supérieur à 200.

Tableau annexe : taux de rotation dans le parc LLI selon l'intercommunalité

Intercommunalité	Bail signé en 2024	Parc mis en service avant 2024	Taux de rotation
CA Cœur d'Essonne Agglomération	31	174	17,8%
CA Communauté Paris-Saclay	60	466	12,9%
CA de Cergy-Pontoise	42	353	11,9%
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	44	223	19,7%
CA du Pays de Fontainebleau	15	73	20,5%
CA du Pays de Meaux	<u>5</u>	<u>38</u>	<u>13,2%</u>
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	118	602	19,6%
CA Marne et Gondoire	14	155	9,0%
CA Melun Val de Seine	55	305	18,0%
CA Paris - Vallée de la Marne	22	119	18,5%
CA Plaine Vallée	13	97	13,4%
CA Rambouillet Territoires	<u>8</u>	<u>48</u>	<u>16,7%</u>
CA Roissy Pays de France	42	361	11,6%
CA Saint-Germain Boucles de Seine	112	743	15,1%
CA Val d'Europe Agglomération	<u>8</u>	<u>28</u>	<u>28,6%</u>
CA Val d'Yerres Val de Seine	16	90	17,8%
CA Val Parisis	49	344	14,2%
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	40	280	14,3%
CC Brie Nangissienne	<u>7</u>	<u>41</u>	<u>17,1%</u>
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	<u>11</u>	<u>12</u>	<u>91,7%</u>
CC de la Vallée de l'Oise et des Trois Forêts	<u>2</u>	<u>22</u>	<u>9,1%</u>
CC du Haut Val d'Oise	15	91	16,5%
CC du Val d'Essonne (CCVE)	<u>1</u>	<u>25</u>	<u>4,0%</u>
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	0	0	nc
CC Les Portes de l'Île de France	<u>6</u>	<u>20</u>	<u>30,0%</u>
CC Pays de Montereau	0	17	0,0%
CC Pays de Nemours	0	0	nc
CU Grand Paris Seine et Oise	121	658	18,4%
Paris (T1)	120	818	14,7%
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	51	474	10,8%
EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)	53	306	17,3%
EPT Paris Ouest La Défense (T4)	74	585	12,6%
EPT Boucle Nord de Seine (T5)	59	516	11,4%
EPT Plaine Commune (T6)	51	382	13,4%
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	112	1 154	9,7%
EPT Est Ensemble (T8)	130	1 229	10,6%
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	209	999	20,9%
EPT Paris Est Marne et Bois (T10)	69	533	12,9%
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	39	378	10,3%
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	108	922	11,7%
Métropole du Grand Paris (MGP)	1 075	8 296	13,0%
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>1 932</b>	<b>13 681</b>	<b>14,1%</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Valeur soulignée : pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).

Tableau annexe : taux de vacance dans le parc LLI selon l'intercommunalité

Intercommunalité	Statut du logement		Total	Taux de vacance
	Occupé	Vacant		
CA Cœur d'Essonne Agglomération	189	48	237	20,3%
CA Communauté Paris-Saclay	394	2	396	0,5%
CA de Cergy-Pontoise	392	30	422	7,1%
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	171	5	176	2,8%
CA du Pays de Fontainebleau	73	0	73	0,0%
CA du Pays de Meaux	<u>35</u>	<u>3</u>	<u>38</u>	<u>7,9%</u>
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	522	13	535	2,4%
CA Marne et Gondoire	150	5	155	3,2%
CA Melun Val de Seine	312	4	316	1,3%
CA Paris - Vallée de la Marne	101	2	103	1,9%
CA Plaine Vallée	81	0	81	0,0%
CA Rambouillet Territoires	<u>45</u>	<u>3</u>	<u>48</u>	<u>6,3%</u>
CA Roissy Pays de France	351	16	367	4,4%
CA Saint-Germain Boucles de Seine	530	25	555	4,5%
CA Val d'Europe Agglomération	47	7	54	13,0%
CA Val d'Yerres Val de Seine	56	0	56	0,0%
CA Val Parisis	324	26	350	7,4%
CA Versailles Grand Parc (C.A.V.G.P.)	176	18	194	9,3%
CC Brie Nangissienne	<u>39</u>	<u>2</u>	<u>41</u>	<u>4,9%</u>
CC de la Haute Vallée de Chevreuse	<u>11</u>	<u>1</u>	<u>12</u>	<u>8,3%</u>
CC du Haut Val d'Oise	149	11	160	6,9%
CC du Val d'Essonne (CCVE)	<u>23</u>	<u>2</u>	<u>25</u>	<u>8,0%</u>
CC Les Portes Briardes entre Villes et Forêts	<u>23</u>	<u>0</u>	<u>23</u>	<u>0,0%</u>
CC Les Portes de l'Île de France	<u>20</u>	<u>0</u>	<u>20</u>	<u>0,0%</u>
CC Pays de Montereau	<u>17</u>	<u>0</u>	<u>17</u>	<u>0,0%</u>
CC Pays de Nemours	<u>5</u>	<u>8</u>	<u>13</u>	<u>61,5%</u>
CU Grand Paris Seine et Oise	687	12	699	1,7%
Paris (T1)	732	38	770	4,9%
EPT Vallée Sud Grand Paris (T2)	421	6	427	1,4%
EPT Grand Paris Seine Ouest (T3)	232	10	242	4,1%
EPT Paris Ouest La Défense (T4)	792	66	858	7,7%
EPT Boucle Nord de Seine (T5)	456	38	494	7,7%
EPT Plaine Commune (T6)	249	12	261	4,6%
EPT Paris Terres d'Envol (T7)	922	51	973	5,2%
EPT Est Ensemble (T8)	992	32	1 024	3,1%
EPT Grand Paris Grand Est (T9)	732	75	807	9,3%
EPT Paris Est Marne et Bois (T10)	437	30	467	6,4%
EPT Grand Paris Sud Est Avenir (T11)	462	21	483	4,3%
EPT Grand-Orly Seine Bièvre (T12)	788	79	867	9,1%
Métropole du Grand Paris (MGP)	7 215	458	7 673	6,0%
<b>Parc LLI enquêté</b>	<b>12 138</b>	<b>701</b>	<b>12 839</b>	<b>5,5%</b>

Source : IPR / DRIHL, enquête LLI 2025.

Valeur soulignée : pourcentage reposant sur moins de 50 observations (donnée fournie à titre indicatif).



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*