

# LE LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE (LLI)

Définition, état des lieux de la production et enjeux  
dans la région mulhousienne





# CONTEXTE DE LA MISSION

## Objectifs de la mission

Dans le cadre de l'élaboration du PLH de m2A en 2026, les partenaires de l'agence souhaitent disposer d'une **vision plus précise du parc de logements locatifs intermédiaires** afin de définir des orientations stratégiques sur ce champ spécifique. La mission s'attache à définir, quantifier et qualifier les logements locatifs intermédiaires avec pour objectif :

- d'identifier la production territoriale de ce parc
- de caractériser les logements concernés (typologie, localisation, propriétaire),
- de mesurer l'évolution du phénomène dans le temps,
- de fournir des éléments objectifs d'aide à la décision pour les politiques locales de l'habitat.

## Précisions méthodologiques

La suppression de l'agrément de la production de LLI limite la connaissance et le suivi de cette offre. Aussi, **l'unique source est la déclaration préalable simplifiée établie à la date du dépôt de permis de construire ou du contrat préliminaire de réservation ou d'un avant-contrat de signature de vente en cas de VEFA**. Elle permet d'assurer le suivi de la production et la vérification du respect des conditions fixées par le code général des impôts pour l'obtention de l'avantage fiscal. Cette obligation déclarative a été codifiée à l'article L 302-16-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les données collectées ne suffisent pas à assurer un suivi précis de cette production (comme l'absence d'information sur les typologies ou le reste de l'opération notamment en logement social).

Pour autant, l'observation de ce parc et notamment le suivi de la bascule vers la revente est un enjeu pour les collectivités locales.

La mise en place d'un système de suivi sous l'égide de l'État et alimenté par les opérateurs, est inscrit dans le pacte pour le Logement Intermédiaire du 20 mars 2024 avec pour objectif affiché de mieux évaluer le rôle tenu par le parc de logements LLI dans les marchés locaux de l'habitat.

Les chiffres ci-après sont issus de **l'exploitation des données transmises par le ministère du Logement (par l'intermédiaire de la DREAL et de la DDT68)**. Les données transmises couvrent la période 2014-2023 et plusieurs préalables doivent être retenus :

- des données déclaratives de la part des opérateurs ;
- une **déclaration qui intervient très tôt dans le processus, probablement des opérations qui ont évolué, voire certaines non réalisées.**

## Sommaire

■ Ce qu'il faut retenir	4
■ Le LLI, qu'est ce que c'est ?	5
• Ce qui dit la loi	5
• Les 3 conditions du LLI	5
• La production limitée aux zones tendues	6
• Le LLI, soumis à plafond de ressources	6
• Le plafonnement des loyers du LLI	7
• Un engagement minimal de mise en location	7
• La clause de mixité sociale	7
• LLI ou PLI ?	7
• Qui produit du LLI ?	8
• LLI, un retour en force des investisseurs institutionnels sur le marché immobilier ou nouvelle niche fiscale ?	8
■ Caractéristiques de la production locale de LLI	9
• Le LLI dans 4 communes de m2A	9
• Une montée en puissance en 2026	9
• Quelle production à l'avenir ?	9
• Éléments programmatiques	10
• Un produit nouveau dans m2A	11
• Un grand respect de la clause de mixité	12
• CDC Habitat, Action logement portent la production	13
• Une production de LLI surtout en VEFA	13
■ Contexte et enjeux	14
• L'observation et la connaissance	14
• Anticiper et surveiller la vente de LLI	14
• Un cadre à définir par les collectivités	14
• LLI, PLS, PLI, PSLA,BSR : des offres complémentaires ou concurrentielles ?	15
• Des difficultés persistantes sur le marché immobilier	15
• Bientôt un dispositif « Jeanbrun » ?	15

## CE QU'IL FAUT RETENIR

**995**

LLI dans le Haut Rhin en 2026 (réalisés ou en projet)

**486**

LLI dans m2A en 2026 (réalisés ou en projet), soit 49% du stock départemental

**76%**

des LLI situés dans m2A sont prévus en 2026

### Le LLI, qu'est ce que c'est ?

- Dispositif créé par l'État en 2014;
- Objectif : **proposer des logements neufs à loyers modérés pour les personnes ayant des revenus modestes (classes moyennes)**
- LLI possible en zone tendue
- Pas d'agrément préfectoral mais une obligation de déclaration simplifiée;
- Deux principaux **avantages fiscaux** : crédit d'impôt sur la taxe foncière (jusqu'à 20 ans), TVA réduite à 10 %;
- **Loyers plafonnés** (inférieurs aux prix du marché libre (de 10 à 15%) et supérieurs à ceux du PLS);
- Plafonds de ressources des occupants (idem dispositif Pinel);
- **Condition « de mixité sociale »** (LLI dans un ensemble immobilier comptant a minima 25 % de logements sociaux);
- LLI soumis à un **engagement de location de longue durée (20 ans** avec possibilité de sortie anticipée);
- Production de LLI **portée par deux opérateurs, CDC Habitat et Action Logement** (+filiales).
- Depuis 2024, **les particuliers peuvent porter un projet de LLI** (par l'intermédiaire d'une SCI notamment).
- **Les bailleurs sociaux peuvent également produire du LLI** (sans excéder 10% de leur patrimoine conventionné en gestion).

### La production de LLI dans le Haut Rhin et notamment la région mulhousienne

- Le LLI s'est développé dans **7 communes Haut-Rhinoises dont 4 de m2A**;
- 76% des LLI sont en projet pour 2026 dans m2A (51% dans le Haut Rhin);
- **Condition de mixité fortement respectée** (taux de logements sociaux est compris entre 34 et 76%);
- CDC Habitat, Action logement (et leurs filiales) portent la production de LLI dans le Haut Rhin;
- Opérations de logements intermédiaires réalisées en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement);
- Enjeu de « **s'assurer de l'adéquation entre l'offre et les besoins** » et analyser comment « *le produit est absorbé par le marché* ».

### Les enjeux

- **L'observation** et la connaissance de la production de LLI;
- **La vente des logements**, une réalité à anticiper et surveiller;
- Un cadre à définir par les collectivités : **mieux prendre en compte le LLI dans les politiques locales de l'habitat**

# LE LLI, QU'EST CE QUE C'EST ?

Le **Logement Locatif Intermédiaire (LLI)** est un dispositif immobilier qui vise à **faciliter l'accès au logement pour les personnes ayant des revenus modestes (classes moyennes) dans les zones où la demande locative est élevée mais dont les revenus sont trop élevés pour prétendre à un logement locatif social.**

## Ce qui disent les lois

- **l'Ordonnance n° 2014-159 du 20 février 2014** permet la création de LLI. Prise en application de la loi du 1er juillet 2013 habilitant le gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, elle vise à **favoriser le développement d'une offre de logements intermédiaires** c'est-à-dire des logements dont le loyer est maîtrisé. **L'ordonnance confère alors aux organismes de logement social la capacité de créer des filiales dédiées** à la réalisation et la gestion de logements intermédiaires. L'un des objectifs poursuivis à travers l'ordonnance de 2014 est de permettre aux opérateurs de générer de l'auto-financement et de maintenir ainsi des capacités d'investissement sur le temps long. C'est une différence fondamentale avec le mécanisme de défiscalisation dans lequel l'argent public profite aux intérêts particuliers, sans retour « sur investissement » pour l'État. Celui-ci est notamment l'un des investisseurs du LLI. La revente des logements permet d'entretenir le système foncier de soutien à la production.
- **la loi de finances 2021 a supprimé l'agrément préfectoral préalable au profit d'une obligation de déclaration simplifiée en ligne à réaliser par le propriétaire ou le gestionnaire.** Cette déclaration permet la vérification du respect des conditions fixées par le code général des impôts pour l'obtention de l'avantage fiscal. Cette obligation déclarative a été codifiée à l'article L302-16-1 du code de la construction et de l'habitation.
- **la loi de finances 2022 a fortement amendé le dispositif en venant remplacer, à compter de 2023, l'exonération de Taxe Foncière sur la Propriété Bâtie (TFPB) dont bénéficiaient les LLI par un crédit d'impôt, assumé par l'État.** Cette mesure vise à faciliter l'acceptation du LLI par les élus locaux, pour qui cela n'a désormais plus d'impact sur la fiscalité locale. Cette même loi fait également évoluer la **condition « de mixité » qui oblige à ce que le programme de LLI soit inséré dans un ensemble immobilier comptant a minima 25 % de logements sociaux**, en la supprimant dans les communes comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs ou dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). Pour bénéficier de l'application du taux réduit de TVA (10%) sur ce type d'opérations cette disposition est toujours en vigueur en 2026. (Article 279-0 bis A du Code général des impôts (CGI))

- **la loi de finances 2024 a modifié les modalités de mise en oeuvre du LLI avec son extension au parc ancien et aux résidences gérées, à de nouveaux territoires en dehors des zonages :** sites industriels, territoire concerné par une Grande Opération d'Urbanisme (GOU), un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA), une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), un dispositif Action Cœur de Ville (ACV)... Le pacte pour le LLI est signé en mars 2024. Il fixe une ambition de production de 75 000 logements sur la période 2024-2026 et prévoit de nouvelles évolutions législatives, dont certaines ne sont pas encore prises telles que **le passage de 10% à 20% du pourcentage maximum de détention de LLI par les bailleurs sociaux (Article 7 du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables, non applicable)**

## Les 3 conditions du LLI

Un logement locatif intermédiaire cumule trois conditions relatives au mode de financement, à l'occupation, au prix d'acquisition et de location.

Ainsi, aux termes de l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, les logements intermédiaires s'entendent, à l'exclusion des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, comme :

- Bénéficiant d'une **aide directe ou indirecte**, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'État, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, d'engagements quant à son occupation et à son loyer ;
- Destinés à être occupés, à titre de **résidence principale**, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement (...).
- Faisant l'objet d'un **loyer qui ne peut excéder des plafonds** qui varient en fonction du lieu de situation du logement et de la composition du ménage. **Les loyers sont inférieurs aux prix du marché libre (de 10 à 15%) et supérieurs à ceux du PLS. Les plafonds de ressources à respecter sont ceux de l'ex dispositif Pinel .**



# LE LLI, QU'EST CE QUE C'EST ?

## La production de LLI limitée aux communes situées en zone tendue (A ou B1)

Le zonage A, B, C (et ses sous-catégories A bis, B1, B2) a été créé par l'État français pour adapter les politiques de logement et d'investissement aux réalités du marché immobilier, en fonction de la tension locative et du prix des logements. Il sert principalement à déterminer les aides, dispositifs fiscaux et conditions de construction.

Le zonage A, B, C est identique à celui qui permettait auparavant l'investissement PINEL. Pour le LLI, **il est une condition pour bénéficier du taux réduit de TVA à 10 %.**

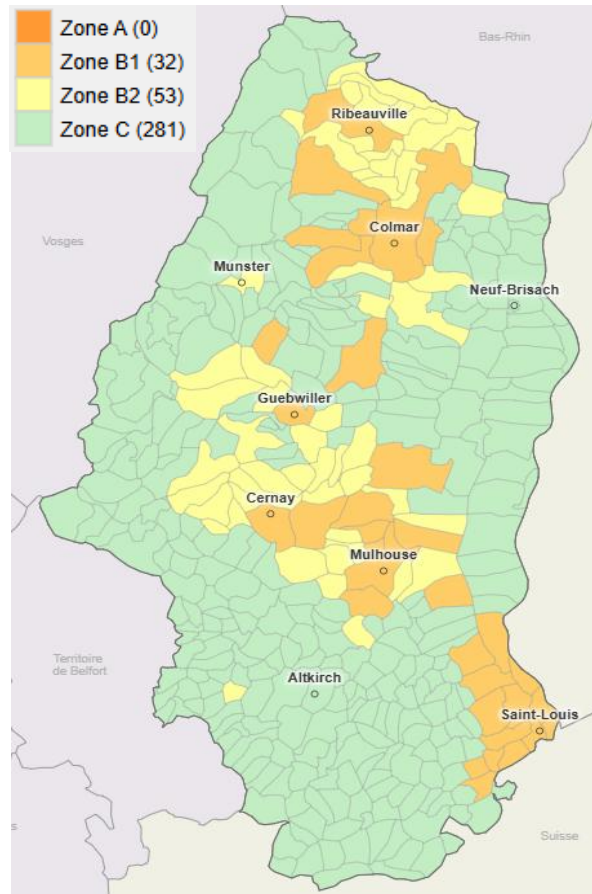
**8 communes de l'agglomération sont possiblement concernées par la production de LLI.**

**A l'échelle du Haut Rhin, 30 communes sont situées dans un zonage adéquat.**

## Le LLI n'est pas un logement social mais il est soumis à plafond de ressources

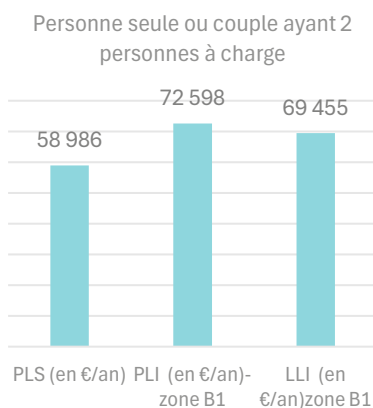
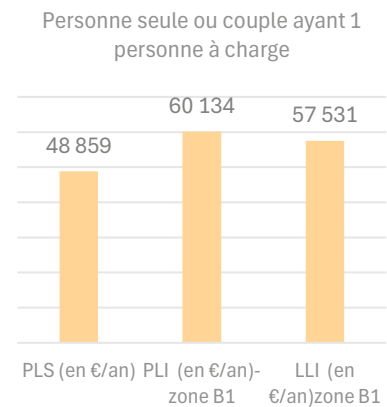
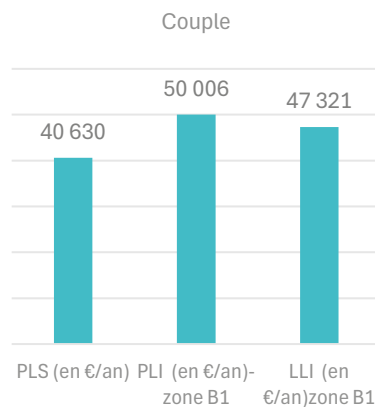
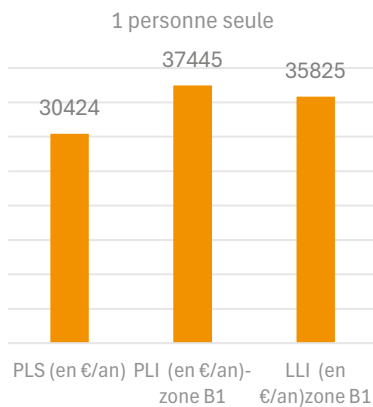
**Il ne relève pas du logement locatif social et n'entre donc pas dans le décompte de la loi SRU.** C'est un logement à loyer plafonné destiné aux classes moyennes qui relève d'un régime fiscal et économique spécifique, distinct du parc HLM. Il n'est ni soumis à l'obtention d'un agrément préfectoral, ni au passage en commissions d'attribution. **Pour résumer très sommairement, le PLI est le logement intermédiaire du parc social, le LLI est le logement intermédiaire du parc privé.**

Le zonage A, B, C dans le Haut Rhin



Source : Adil68

Comparaison des plafonds de ressources des bénéficiaires d'un logement locatif intermédiaire en 2025



Catégories de ménage	PLS (en €/an)	PLI (en €/an)-zone B1	LLI (en €/an)zone B1
1 personne seule	30424	37445	35825
Couple	40630	50006	47321
Personne seule ou couple ayant 1 personne à charge	48859	60134	57531
Personne seule ou couple ayant 2 personnes à charge	58986	72598	69455
Personne seule ou couple ayant 3 personnes à charge	69389	85402	81705
Personne seule ou couple ayant 4 personnes à charge	78203	96250	92080
Par personne supplémentaire	+ 8723	+ 10736	+ 10273

# LE LLI, QU'EST CE QUE C'EST ?

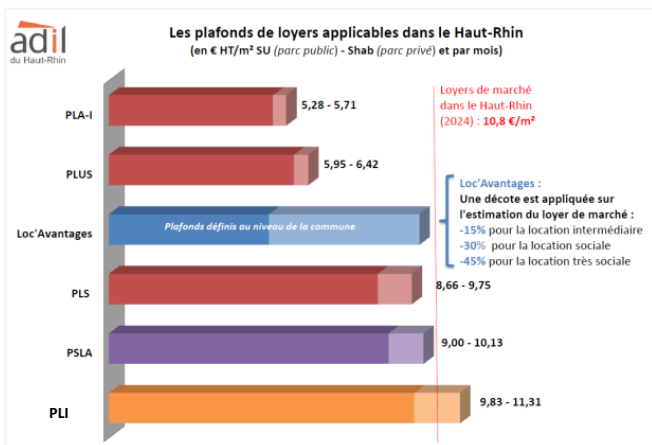
## Le plafonnement des loyers du LLI

Le logement locatif intermédiaire est destiné aux ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder au parc social mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Le LLI est ainsi **soumis à plafonds de loyers**. En théorie, les loyers devraient être compris dans une fourchette de prix de **10% à 15% inférieurs aux loyers de marché et supérieurs de 20% aux loyers du parc social**. Ces loyers sont identiques à ceux pratiqués dans le cadre du dispositif PINEL.

Selon les travaux réalisés dans le cadre de l'Observatoire des loyers du parc privé, mené par l'ADIL68 et l'Afut Sud Alsace, il apparaît que le plafond de loyer des LLI est parfois supérieur au loyer médian en libre dans le Haut Rhin. **De fait, la vigilance doit être de mise tant pour les opérateurs que pour les collectivités locales, afin de produire en adéquation avec une demande potentielle.**

Pour exemple, CDC Habitat applique une décote de 10 à 15% des loyers du LLI par rapport aux loyers de marché dans le Haut Rhin.



En 2026, les plafonds de loyers LLI sont de 11,68€/m² en zone B1, un niveau plus élevé que le loyer de marché libre dans le Haut Rhin (10,8€/m²) et dans m2A (10,4€/m²)

## Un engagement minimal de mise en location

Le logement locatif intermédiaire est soumis à un **engagement de location de longue durée de 20 ans**. Il y a une possibilité de sortie anticipée du dispositif sans pénalité dès la 15ème année. En cas de sortie anticipée avant cette échéance, seule une restitution proportionnelle de la TVA réduite à 10 % sera exigée.

## La clause de mixité, un indispensable pour produire du LLI

La clause de mixité oblige à ce que le programme de LLI soit inséré dans un ensemble immobilier comptant a minima 25 % de logements sociaux afin de bénéficier de l'application du taux réduit de TVA (10%) . Elle n'est supprimée que dans les communes comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs ou dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV). Dans m2A, seule Mulhouse a dépassé le taux de 25% de LLS.

À noter que la condition de mixité sociale ne s'applique pas pour les logements locatifs intermédiaires situés dans les résidences services.

## Pour un bailleur social, plutôt LLI ou PLI pour développer une gamme de logements intermédiaires ?

Le LLI est plus intéressant financièrement que le PLI dans la mesure où il permet de **bénéficier des prêts bonifiés de la Banque des Territoires et d'une TVA à 10%**.

Le LLI reste cependant un produit compliqué à équilibrer (surtout quand le plafond des 900/1000 euros de loyer est franchi) et l'accès aux prêts reste très règlementé. Le LLI est un produit logement très consommateur de fonds propres pour les bailleurs sociaux et limité. (dans la limite de 10 % de leur patrimoine conventionné en gestion).



Rue de Walbach, Mulhouse, opération en LLI de 14 maisons groupées, DOMIAL

# LE LLI, QU'EST CE QUE C'EST ?

## Qui produit du LLI ?

Au niveau national, le développement du LLI repose sur la capacité à mobiliser des capitaux privés pour contribuer à la production de l'offre de logements. Cette condition marque le retour des investisseurs institutionnels dans le panorama d'acteurs. En effet, l'essentiel de la production de LLI est **porté par deux opérateurs semi-publics, CDC Habitat et Action Logement (+filiales):**

- **CDC Habitat** a créé le Fonds Logement Intermédiaire (FLI), filiale de gestion d'actifs de CDC Habitat. Plusieurs levées de fonds (2014, 2019, 2024) auprès de grands investisseurs privés (groupes d'assurances, fonds de retraites et d'épargne...) ont donné une assise financière pour développer la production de LLI.

- **In'li, filiale d'Action Logement**, est l'une des trois entités du Groupe Action logement (aux côtés d'Action Logement Groupe et Action Logement Services), dont les fonds sont issus 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).

Action Logement Immobilier détient les titres des participations de l'ensemble des filiales immobilières : plus de 45 Entreprises Sociales pour l'Habitat (ESH) et 5 filiales régionalisées dédiées au logement intermédiaire.

Pour faire face à la crise immobilière et au risque d'effondrement de la production de logements, le 11 juillet 2023, **Action Logement a lancé l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) 30 000 logements pour l'emploi (12/07/23 au 31/03/24) à l'échelle nationale. Il concerne l'acquisition de 30 000 logements locatifs sociaux, intermédiaires et en accession sociale.** Le Groupe a ainsi mis à disposition une plateforme internet ouverte aux promoteurs pour déposer leurs propositions de vente.

Ce plan de soutien sera mis en œuvre de façon coordonnée par l'ensemble des 50 filiales immobilières du Groupe : 8 000 logements intermédiaires devraient être acquis par les 5 filiales spécialisées In'li et 22 000 logements sociaux ou intermédiaires par les entreprises sociales de l'habitat (ESH) du Groupe.

Alors que le LLI était jusqu'en 2023 réservé aux bailleurs institutionnels, la loi de finances 2024 l'a élargi aux particuliers. C'est cette réforme qui a réellement rendu le LLI accessible aux investisseurs privés patrimoniaux. **Il est désormais ouvert aux investisseurs particuliers via une personne morale (SCI, SARL, EURL)**, permettant ainsi d'investir seul ou à plusieurs selon les objectifs patrimoniaux de chacun. Il est dès lors proposé comme une alternative au dispositif PINEL qui a pris fin le 31 décembre 2024.

Si **l'ordonnance de 2014** définit un logement intermédiaire « à l'exclusion » du logement locatif social (au sens SRU), elle permet aux bailleurs sociaux de développer cette activité. **Les bailleurs sociaux peuvent construire et gérer des logements locatifs intermédiaires, dans la limite de 10 % de leur patrimoine conventionné en gestion.**

Ils peuvent également créer, seuls ou avec d'autres sociétés, des filiales dédiées au LLI. Ainsi, le groupe Vilogia a créé la filiale Vilogia Privilège, entièrement dédiée à la production de logements locatifs Intermédiaires.

**Ce nouveau produit rend ainsi plus floue la frontière entre social et privé.**

## LLI, signe du retour en force des investisseurs institutionnels sur le marché immobilier ou nouvelle niche fiscale ?

La production du LLI est portée principalement par deux opérateurs aux moyens conséquents : CDC Habitat, filiale de la Caisse des dépôts, et In'li, filiale d'Action Logement. Leur action s'appuie en partie sur des fonds d'investissement, qui marquent le retour des grands investisseurs privés (banques, assurances, fonds de retraite et d'épargne) dans le secteur résidentiel, attirés par la rentabilité du LLI.

Le besoin de loger des classes moyennes, en locatif et en accession reste un enjeu majeur à l'échelle nationale comme locale. Mais la montée en charge des opérateurs CDC Habitat et Action Logement est d'abord le signe d'évolutions du financement des politiques de l'habitat.

D'une part, **les investisseurs institutionnels sont aujourd'hui préférés aux investisseurs privés particuliers**, le Pinel et avec lui la tradition de dispositif de défiscalisation dans le neuf, touchant à leur fin en 2024, pour la première fois depuis 1986.

D'autre part, le LLI est un levier pour équilibrer les opérations mixtes et permettre aux organismes HLM comme aux deux opérateurs précités de récupérer rapidement des fonds propres, à réinvestir. Néanmoins, les mécanismes de péréquation entre le LLI et le LLS ne sont pas toujours possibles. Par exemple pour CDC Habitat, le LLI est porté par CDC Habitat, le LLS par CDC Habitat Social. Il y a bien 2 bilans distincts.

# CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION LOCALE DE LLI

## Le LLI s'est développé dans 7 communes Haut-Rhinoises dont 4 de l'agglomération mulhousienne

On compte en 2026, **995 LLI dans le Haut Rhin, dont 486 dans m2A**. La production de LLI touche peu de communes et reste concentrée dans les communes de Mulhouse et surtout de Saint-Louis, situées toutes deux en zone B1. On observe également que de nombreux logements locatifs intermédiaires ont été produits à Kingersheim.

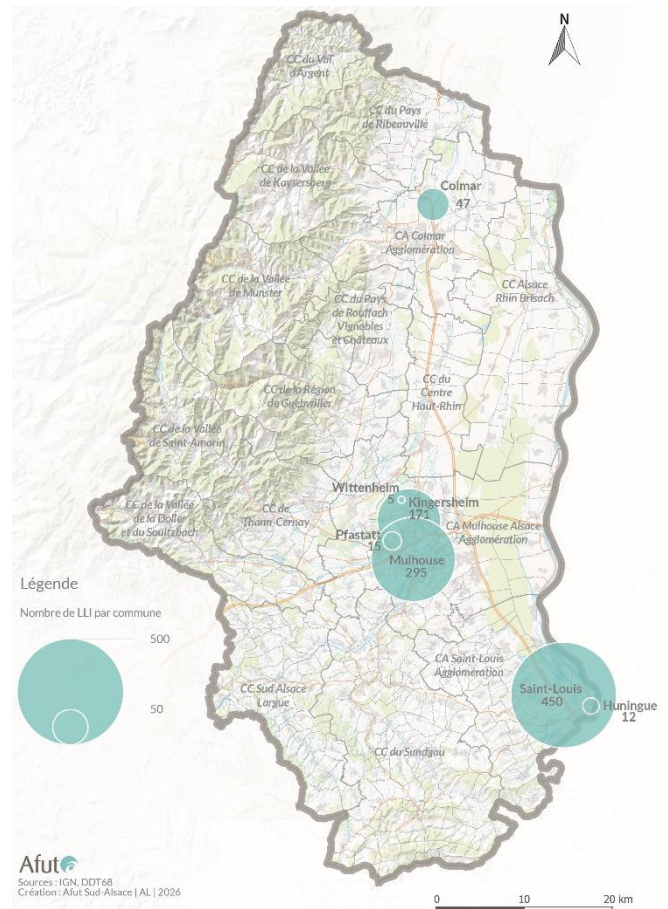
## Une montée en puissance de la production en 2026

Les premières opérations ont été déclarées en 2020 dans le Haut Rhin dans la commune de Huningue. Dans l'agglomération mulhousienne, il faudra attendre 2024 et 2025 pour voir les deux premières opérations déclarées à Mulhouse. Les **projets 2026 sont quant à eux très nombreux**, tant dans l'agglomération mulhousienne (à Pfattatt, Kingersheim, Wittenheim et Mulhouse) que dans l'agglomération ludovicienne.

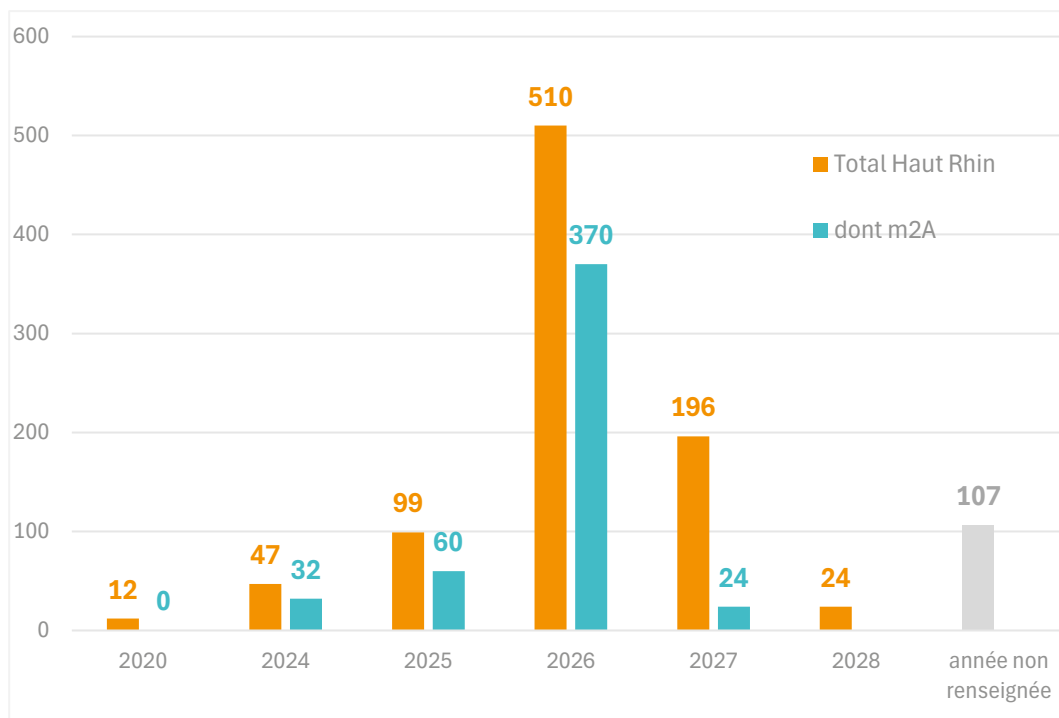
## Quelle production à l'avenir ?

Les opérateurs interrogés s'accordent à dire qu'il convient de ralentir la production de LLI et analyser comment « *le produit est absorbé par le marché* ». « *On ne produit du LLI que si le logement social est majoritaire dans le programme* ».

Stock de logements locatifs intermédiaires dans le Haut Rhin



Production de LLI dans le Haut Rhin : année de livraison prévisionnelle des logements



# CARACTERISTIQUES DE LA PRODUCTION LOCALE DE LLI

## Éléments programmatiques de quelques opérations

Pour DOMIAL, le LLI répond à un cahier des charges plus strict (murs lisses, cuisines équipées, présence de balcons et stationnements) et une certification NF HQE Habitat lorsque c'est possible. Les loyers plafonds du LLI ne sont jamais atteints. **Les 10€/m<sup>2</sup> sont même rarement dépassés, pour des questions de marché et d'équilibre des opérations.**



20, rue de l'Est à Mulhouse - LLI en diffus au sein d'une opération mixte- Domial. Il s'agit d'une opération atypique dans la forme (car logements LLI diffus au sein d'un programme). Les surfaces des LLI sont généreuses :

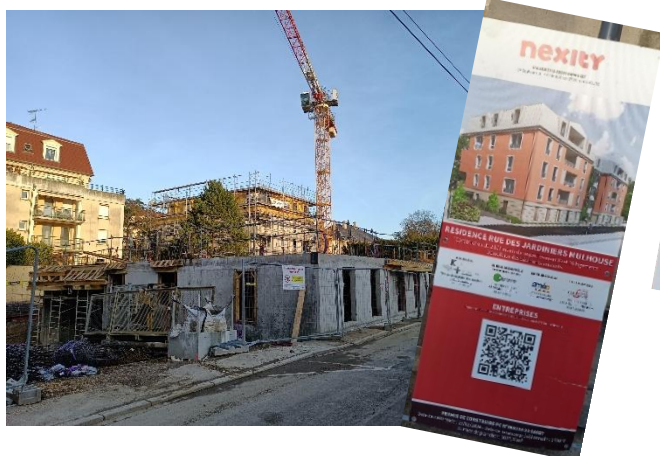
- 1 T2, 40 m<sup>2</sup> pour un loyer net de 453€
- 5 T3, 70m<sup>2</sup> pour un niveau de loyer à 766€
- 4 T4, 92m<sup>2</sup> pour un niveau de loyer à 1000€

La demande pour le LLI est fonction des produits, des typologies proposés et de leur localisation. Historiquement, Domial proposait des colocations meublées à Strasbourg en LLI qui fonctionnaient très bien. **Dans le LLI, on retrouve des ménages éligibles au logement social mais qui n'ont pas trouvé dans le parc social, faute de disponibilités.**



Rue George Sand, Mulhouse. L'opération est en lisière du quartier des Coteaux. Programme de 32 logements intermédiaires, dont :

- 9 T2, environ 46 m<sup>2</sup> pour un loyer net de 438€
- 21 T3, environ 61m<sup>2</sup> pour un niveau de loyer à 602€
- 2 T4, environ 76m<sup>2</sup> pour un niveau de loyer à 727€



3-5 rue des jardiniers, Mulhouse. Il s'agit d'une opération de 55 logements réalisée par Nexity :

- 7 T1, environ 22 m<sup>2</sup> pour un loyer net de 210€
- 23 T2, environ 43 m<sup>2</sup> pour un loyer net de 437€
- 16 T3, environ 68m<sup>2</sup> pour un loyer net de 650€
- 9 T4, environ 81m<sup>2</sup> pour un loyer net de 814€



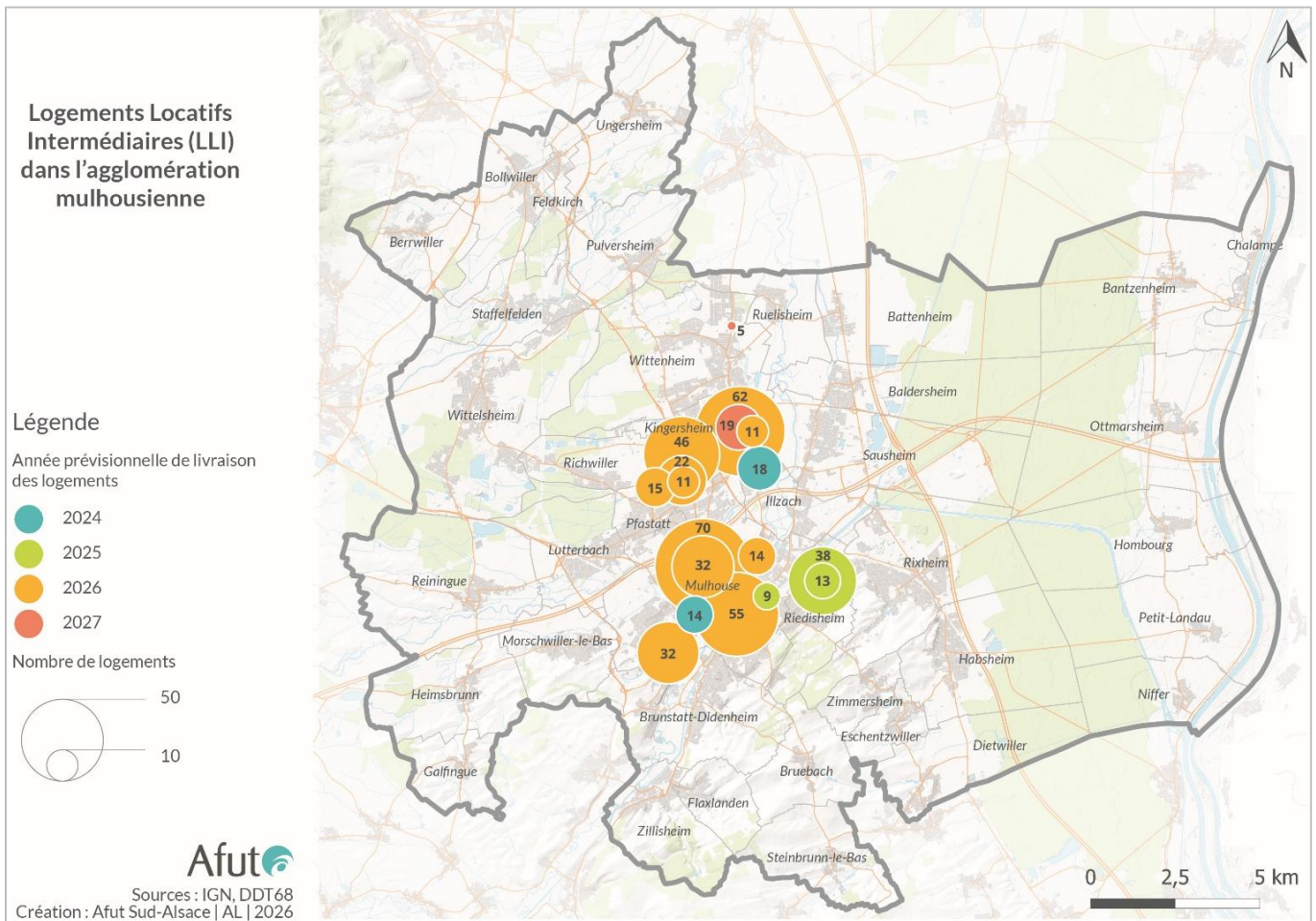
44 rue Lavoisier, Mulhouse. L'opération compte 102 logements intermédiaires gérés par CDC Habitat et s'inscrit dans un programme d'envergure de plus de 200 logements, initié en 2022, au moment du plan de relance mis en œuvre par le gouvernement.

# LA PRODUCTION DE LLI DANS LE HAUT-RHIN ET NOTAMMENT LA REGION MULHOUSIENNE

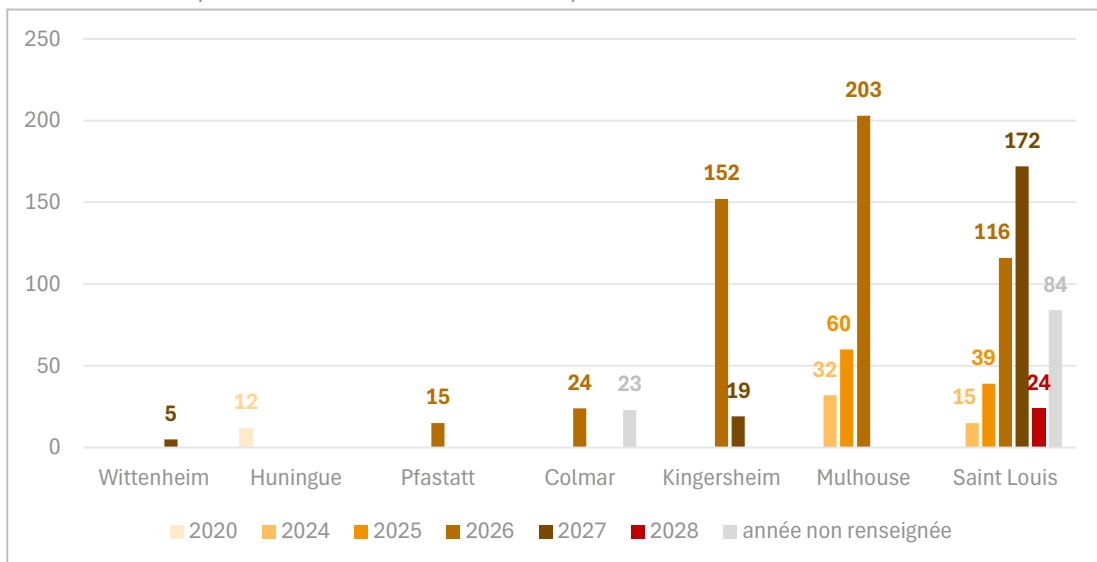
## Un produit nouveau dans l'agglomération mulhousienne

Les programmes de logements intermédiaires sont en cours de déploiement dans l'agglomération mulhousienne. Pour le moment, il a peu de programmes envisagés après 2027, le temps d'avoir le recul nécessaire sur la réussite ou non de ces programmes sur le territoire mulhousien.

« A Saint Louis et Mulhouse, la production de LLI a été intensive. Aujourd'hui, il faut d'abord prendre du recul sur ce qui a été fait et observer comment le marché a absorbé ces nouveaux produits ».



Production de LLI par communes: année de livraison prévisionnelle des LLI



# LA PRODUCTION DE LLI DANS LE HAUT-RHIN ET NOTAMMENT LA REGION MULHOUSIENNE

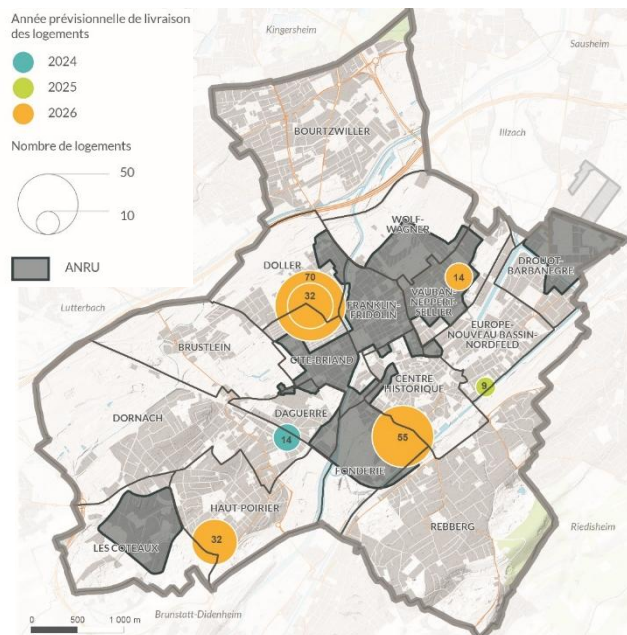
## Un grand respect de la clause de mixité dans les opérations d'habitat intermédiaire

La condition « de mixité », qui oblige à ce que le programme de LLI soit inséré dans un ensemble immobilier comptant a minima 25 % de logements sociaux (LLS), est très respectée.

Dans les programmes prévus ou réalisés à Kingersheim, le taux de LLS est compris entre 34 et 76%. A Pfstatt, l'opération compte 50% de LLS. A Wittenheim, sur un programme de 12 logements, 7 sont plus LLS, 5 du LLI.

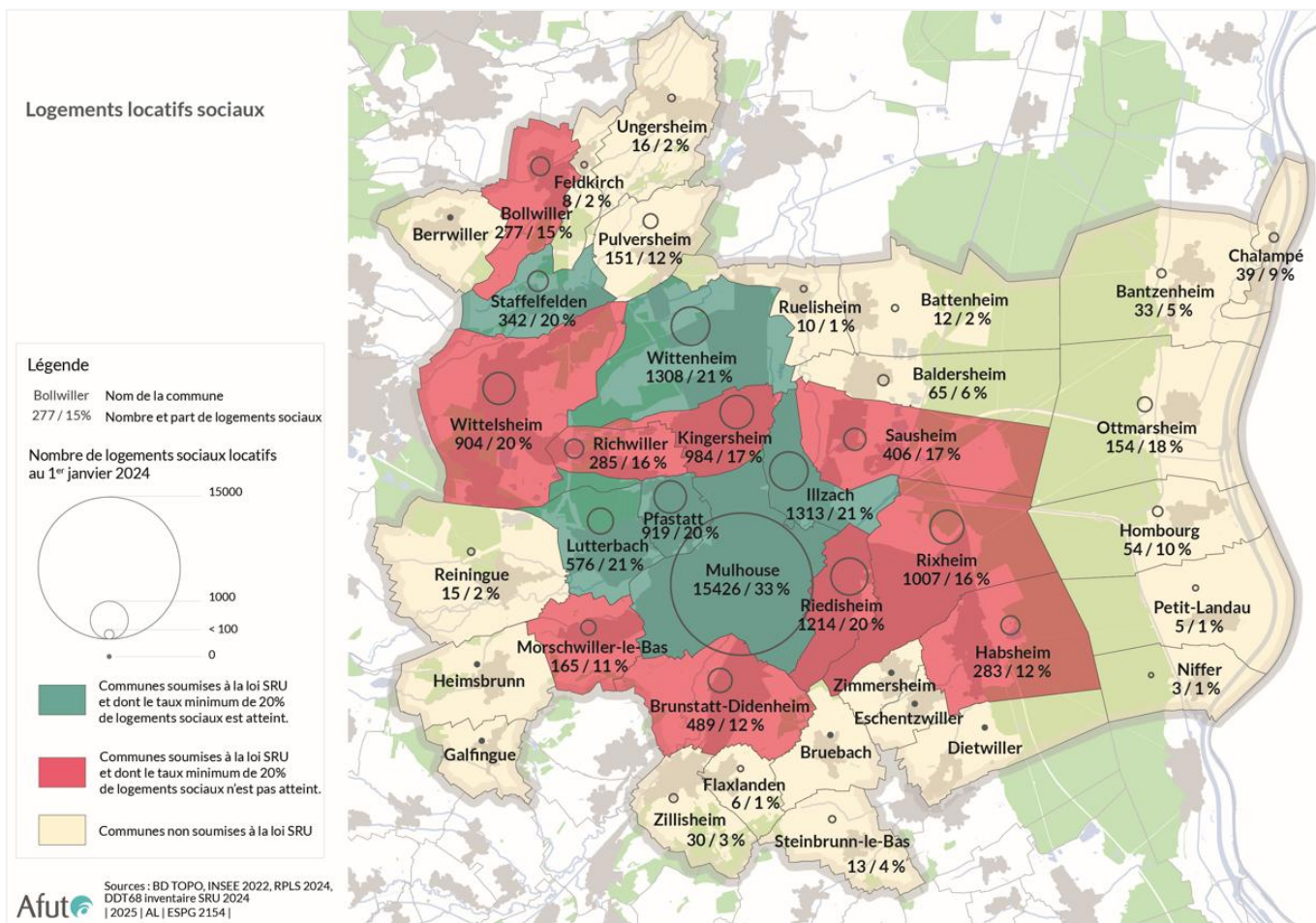
Néanmoins, la clause est supprimée dans les communes comptant déjà plus de 25 % de logements locatifs ou dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV), ce qui est le cas pour Mulhouse où deux opérations sont situées dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Répartition des déclarations de LLI par année de livraison dans les quartiers mulhousiens



Afut

Sources : IGN, DDT68  
Création : Afut Sud-Alsace | AL | 2026



# LA PRODUCTION DE LLI DANS LE HAUT-RHIN ET NOTAMMENT LA REGION MULHOUSIENNE

## CDC Habitat, Action logement (et leurs filiales) portent la production de LLI dans l'ensemble du Haut Rhin

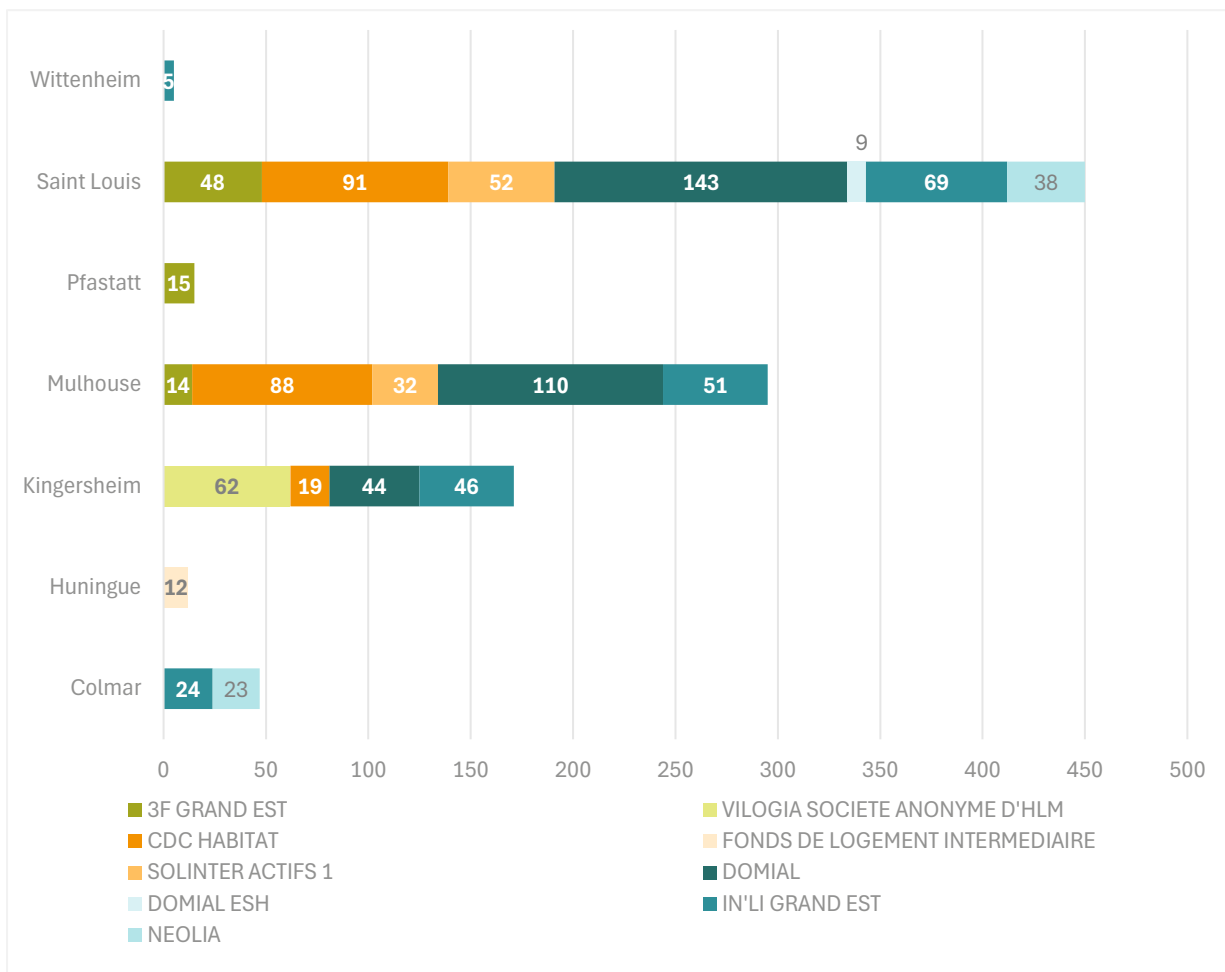
Une situation qui s'explique par l'adoption du groupe **Action Logement du plan de soutien massif au secteur de l'immobilier**, visant à acquérir 30 000 logements neufs (France entière dont 40% en Ile de France), auprès des promoteurs confrontés à une crise d'une ampleur inédite dans le cadre d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

## Une production de LLI essentiellement en VEFA

L'ensemble des opérations de logements intermédiaires réalisées dans l'agglomération mulhousienne, ont été réalisées sous forme de vente en l'état futur d'achèvement, dans le cadre du plan de soutien à la promotion immobilière, via des promoteurs, qui vendent en bloc des programmes entiers ou partiels aux opérateurs de LLI.

La vente en bloc aux opérateurs de LLI permet au promoteur d'économiser les frais et les durées de commercialisation, toujours plus importants en cas de vente à des personnes physiques. Certes, le logement locatif intermédiaire n'a rien d'une alternative au logement social et il s'adresse par définition à des publics aux revenus plus élevés. Toutefois, au vu de l'engorgement de l'accès au logement social, les programmes de LLI accueillent aussi, au terme de circuits de commercialisation plus souples (plateformes numériques, absence de commission d'attribution...) et au prix de taux d'effort plus élevés, des ménages dont les revenus relèvent du parc HLM.

Répartition territoriale des déclarations de LLI par opérateur



## CONTEXTE ET ENJEUX

Depuis 2021, le contexte de crise immobilière couplé aux orientations politiques nationales, notamment la fin des dispositifs de défiscalisation pour les particuliers, ont contribué à l'essor du logement locatif intermédiaire, soutenu financièrement par la puissance publique et porté par deux investisseurs institutionnels et quelques bailleurs sociaux.



### L'observation et la connaissance de la production de LLI

S'il est un élément du marché immobilier local, le LLI ne répond aux besoins que d'une partie des ménages locaux. Il convient ainsi de **vérifier que cette offre nouvelle facilite les parcours résidentiels et diversifie les marchés immobiliers locaux.**

De ce fait, **la connaissance et la régulation de la production par les collectivités locales reste un enjeu.**

Plusieurs points de vigilance doivent être gardés à l'esprit et faire l'objet d'un **travail partenarial local**, afin que le LLI reste dédié à la cible de départ et à son objectif de renforcement de la mixité :

- la production de LLI ne doit pas remplacer ou empêcher la production de logement locatif social, rendue encore plus nécessaire par le contexte de crise du pouvoir d'achat et de l'immobilier. L'enjeu premier pour les communes SRU (mais pas seulement) reste la production d'une offre locative sociale adaptée aux capacités financières des ménages ;
- la production de LLI doit faire l'objet d'une **observation partenariale, afin d'éclairer de façon régulière les programmations, la réalité effective des déclarations** auprès de l'administration fiscale et la diversification des opérateurs. La connaissance doit permettre de **consolider le dialogue avec les grands opérateurs et les nouveaux, de manière à maintenir une offre en adéquation avec les besoins des ménages locaux.** L'observation du LLI ne doit pas s'arrêter à la livraison des programmes. Le suivi du profil des locataires, des loyers appliqués au fil du temps, est nécessaire, au moyen d'enquêtes et d'échanges réguliers avec les gestionnaires.



### La vente des logements, une réalité à anticiper et surveiller

L'engagement de mise en location est de 20 ans. L'organisme peut toutefois revendre des logements à partir de la 11ème année (à la date d'achèvement, dans la limite de 50 % des logements ayant bénéficié de la TVA réduite), et la totalité de ses logements au bout de la 16ème année. La première opération a été réalisée en 2025 à Kingersheim (rue d'Etretat) puis 2024 à Mulhouse (rue de Wallbach). Les premières ventes pourraient ainsi intervenir à partir de 2031. Ces ventes se dérouleront-elles dès la onzième année? Par vente en bloc à des institutionnels ou à l'unité aux particuliers? A quel niveau de prix ? Le besoin d'anticiper est manifeste, car la perspective de la revente alimente la crainte de copropriétés en difficulté.



### Un cadre à définir par les collectivités : mieux prendre en compte le LLI dans les politiques locales de l'habitat

Le développement du LLI est le fait essentiellement des opérateurs et des promoteurs. Mais les collectivités locales peuvent fixer un cadre notamment dans les documents de planification :

- **le PLH peut définir des objectifs de production** comme le stipule l'article L.302-1 du Code de la construction et de l'habitation. Le LLI s'implante souvent « à bas bruit », presque à l'insu des collectivités, dans la mesure où le recours majoritaire à la vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) et la suppression de l'agrément préalable compliquent le suivi de la production. Or, **l'inscription du logement locatif intermédiaire dans les politiques locales de l'habitat est cruciale afin de limiter la concurrence entre les différents produits, de répondre aux besoins en matière d'offre intermédiaire et d'anticiper la revente des programmes.** Pour ce faire, les leviers d'action sont multiples, à commencer par un simple **partenariat entre les collectivités et les producteurs de LLI**, qui permet d'identifier les ménages cibles, d'ajuster la programmation aux spécificités du territoire et de fluidifier la commercialisation. **L'inscription des objectifs de LLI dans les Programmes locaux de l'habitat (PLH), documents de programmation stratégique, constitue un levier majeur.** Certains PLH englobent les objectifs de LLI dans une catégorie «intermédiaire» plus large, qui recouvre les logements PLI et « Pinel », voire l'accession sociale à la propriété, en insistant sur la diversité des typologies, et en priorisant les zones tendues et bien desservies.

- **L'Observatoire de l'Habitat et du foncier:** en lien avec les programmes locaux de l'habitat (PLH), les OHF facilitent la connaissance et l'observation du foncier disponible, de la conjoncture des marchés foncier et immobilier et de certains éléments facilitant notamment la sobriété foncière

- **le PLU peut prévoir**, en application du L.151-28, **les servitudes et les emplacements réservés** ils peuvent mobiliser des dispositifs réglementaires pour orienter la territorialisation du LLI et définir « des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération ». **Charte d'aménagement, négociation et dynamique partenariale sont aussi des leviers pour faire converger les besoins locaux et les objectifs des opérateurs.**

## CONTEXTE ET ENJEUX



### LLI, PLS, PLI, PSLA, BSR : des offres complémentaires ou concurrentielles ?

À sa création, le LLI est venu étoffer l'offre de logements intermédiaires qui comportait déjà le PLI (prêt locatif intermédiaire), le PLS (prêt locatif social), franges hautes du logement social, ainsi que les produits d'accession à la propriété à prix social ou maîtrisé (PSLA, BRS). Les collectivités souhaitant favoriser le développement d'une offre abordable à long terme se tournent de plus en plus vers le bail réel solidaire (BRS) adossé à un organisme de foncier solidaire (OFS). Dans ce montage, le foncier reste propriété de l'OFS, organisme à but non lucratif, neutralisant ainsi son coût d'acquisition, tandis que le bail, rechargeable lors de chaque changement d'occupant, garantit la pérennité du dispositif, qui s'avère d'autant plus attractif que les logements sont comptabilisés comme des logements sociaux par la loi SRU.

**Le BRS et la LLI sont donc deux dispositifs qui répondent à des problématiques différentes mais complémentaires:** l'un vise à favoriser l'accession à la propriété à moindre coût, l'autre à proposer des locations à des prix plus accessibles pour les classes moyennes. Ils s'inscrivent dans une dynamique de logement plus inclusif et abordable, la principale différence entre un logement social en BRS et un logement social en LLI réside dans le mécanisme de propriété du sol et dans les critères de revenus des ménages bénéficiaires.

### Des difficultés persistantes sur le marché immobilier

Le LLI a été mobilisé dans m2A pour le rachat d'opérations en difficulté, dans une période où les dispositifs de défiscalisation se tarissaient. En effet, la fin du dispositif Pinel en 2024 marque la fin d'un cycle de 40 ans de politiques fiscales locatives continues. Les difficultés sont nombreuses:

- **les bailleurs privés** - qui achètent généralement sur plan et permettent de "lancer" les opérations, qui ont besoin de 30 à 40% de remplissage pour débiter - **ont "disparu"** depuis la fin du dispositif fiscal Pinel en décembre 2024, avec -51% de volumes de vente entre 2024 et 2025 (avec 9.469 opérations l'an dernier), et même -81% depuis 2021.
- les prix de l'immobilier ont continué d'augmenter.
- Au niveau national, les réservations de logements en Vefa ont poursuivi leur déclin (-19,6% au quatrième trimestre par rapport à la moyenne 2019-2025, et -10,8% sur l'année). Dans l'agglomération mulhousienne, les mises en vente de logement neuf ont diminué de 50% entre 2020 et 2024.
- **L'engouement pour l'investissement locatif, principal moteur de la construction, n'a pas repris.**
- **Les bailleurs sociaux**, qui ont répondu présents ces deux dernières années afin d'aider à lancer les chantiers et créer du logement social et intermédiaire, **sont aujourd'hui contraints de soutenir la rénovation de leur parc** et pourraient être tentés, en 2026, de légèrement resserrer leurs investissements dans les projets de promotion mixte.

**Le taux de retraits d'opérations immobilières reste élevé depuis 2 ans** au niveau national: une opération sur cinq ne voit pas le jour. Faute d'acheteurs, de nombreux chantiers immobiliers ne sont même pas lancés... **Dans l'agglomération mulhousienne, le nombre de désistements progresse chaque année depuis 2022 et le nombre de retraits (logements des programmes dont la commercialisation a été suspendue ou supprimée définitivement) est passé de 51 en 2022 à 141 en 2025.**

### Bientôt un dispositif « Jeanbrun » ?

Le gouvernement mise sur un nouveau **statut du bailleur privé** ou « **Dispositif Jeanbrun** » pour attirer les investisseurs privés. Objectif: créer du logement abordable.

Conditions:

- Loyers plafonnés (intermédiaire, social, très social)
- Pas de zonage : il sera possible de « *produire du logement partout et pour tous* » (y compris en milieu rural) selon les termes du Ministre du Logement.
- Avantage fiscal pour réinvestir dans la pierre : abattement sur la valeur du bien (3,5% pour des projets en loyer intermédiaire –plafond maximum à 8000 euros). Abattement plus important si loyer social et très social
- Opérations neuves ou dans le parc ancien (sous condition de travaux – 30% du montant du bien acquis)



## CONTACT

**Afut Sud-Alsace**  
33 avenue de Colmar  
68200 MULHOUSE

[www.afut-sudalsace.org](http://www.afut-sudalsace.org)

### Direction de la publication

Viviane BEGOC, directrice de l'Agence

### Conception et rédaction

Jennifer KEITH

### Photographies

Afut Sud-Alsace, Googlemaps

### Iconographie

Flaticon / Afut Sud-Alsace

### Graphisme et mise en page

Anne LICHTLÉ

Toute reproduction autorisée avec mention précise de la source et référence exacte.