



COMMUNIQUE DE PRESSE | 15 NOVEMBRE 2024



## **Le logement intermédiaire, un marché dans l'attente de mesures**

---

### **3 questions à Lauric Berthier, chargé d'études**

**Xerfi vient de publier une étude sous le titre :  
« Le marché des logements intermédiaires et abordables – Défis  
et perspectives face à l'instabilité politique et la crise de  
l'immobilier-construction »**

### **Malgré la crise de l'immobilier, le marché du logement abordable reste-t-il porteur ?**

D'après nos analyses, l'objectif gouvernemental de produire 75 000 logements intermédiaires entre 2024 et 2026 en France va être difficile à atteindre. Le nombre de logements locatifs intermédiaires (LLI) engagés en 2025 va en effet rester inférieur au rythme attendu, avec seulement 23 000 unités (plus de 29 000 en 2023), en raison de l'attentisme des investisseurs institutionnels, de la persistance de la crise de la promotion immobilière mais aussi de la suspension du projet de loi « Logement abordable ». Pour autant, certains éléments porteurs permettront quand même de faire progresser légèrement la production de LLI. D'abord, les grands bailleurs ont des objectifs élevés en la matière et ils devraient s'organiser pour les tenir du mieux possible. In'li a par exemple annoncé la filialisation de ses structures régionales en septembre 2024 pour mutualiser les ressources, centraliser ses expertises à une échelle nationale et relancer la maîtrise d'ouvrage directe. Ensuite, les deux récentes réformes du zonage et les mesures du projet de loi de finances 2024 pour étendre l'éligibilité du LLI à d'autres territoires et communes où la tension locative est forte seront des moteurs, à condition que les décrets soient votés. Enfin, face aux difficultés du marché du détail, les promoteurs continueront à redoubler d'efforts sur les ventes en bloc. Ils mettront ainsi surtout l'accent sur les modèles qui résistent le mieux : les résidences gérées et le LLI. Le projet de loi de finances pour 2024 prévoyait d'ailleurs que des logements intermédiaires puissent être intégrés aux résidences gérées de tous types. Sur la base d'un scénario de continuité en matière de politique gouvernementale de l'habitat, la production de LLI devrait s'établir à 30 000 unités en 2026

(+30%) pour se maintenir à ce niveau les années suivantes. A moyen terme, [le marché du logement abordable](#) devrait donc rester malgré tout porteur.



### **Le dispositif du bail réel solidaire (BRS) est-il toujours d'actualité ?**

Plus que jamais. Près de 6 000 logements en BRS seront livrés ou engagés en 2026 (contre près de 630 en 2022). Après avoir mis du temps à s'imposer, le dispositif prend de l'ampleur grâce à la multiplication du nombre d'organismes de foncier solidaire et à une meilleure connaissance chez les parties prenantes (promoteurs, bailleurs et collectivités). Pour les promoteurs, le BRS est un relais de croissance appréciable face à la crise qu'ils traversent. Pour les communes, la comptabilisation ad vitam des BRS dans le quota de logements sociaux est un argument de taille, notamment pour attirer les classes moyennes qui ont tendance à désertier les grandes agglomérations. La Foncière de la ville de Paris développe par exemple actuellement 1 000 logements en BRS dans la capitale. Alors que le LLI et le BRS montent en puissance, le prêt locatif social (PLS) et le prêt social location-accession (PSLA) sont de moins en moins prisés. Déjà, la suppression du dispositif Pinel fin 2024 a fait plonger la production de logements locatifs abordables.

### **Quelles sont les stratégies de croissance des acteurs ?**

Malgré les différentes aides publiques, le financement des [logements intermédiaires](#) est un défi pour les bailleurs sociaux et institutionnels. Alors qu'au moins 20 milliards d'euros de fonds propres sont nécessaires pour atteindre les objectifs de production de la décennie en cours, trouver de nouvelles sources de financement est indispensable. Dès lors, les bailleurs s'appuient de plus en plus sur les investisseurs institutionnels qui lancent des fonds et foncières spécialisés, développent des offres attractives et adaptent leur communication pour séduire les gestionnaires de fonds. CDC Habitat a par exemple lancé une SCI dédiée au logement abordable avec Apicil en juin 2023. Les acteurs s'adaptent également à la raréfaction de la ressource foncière en déployant des programmes de recyclage urbain. Un concept qui regroupe des opérations de transformation, de réhabilitation d'actifs obsolètes, d'extension-surélévation ou encore de démolition-construction. Il s'inscrit comme une alternative à la construction neuve en réponse à la politique du « Zéro artificialisation nette » (ZAN). Avec l'interdiction progressive de louer les « passoires thermiques », la décarbonation s'impose aussi aux opérateurs du logement intermédiaire. L'amélioration des performances énergétiques, qui permet de valoriser l'offre auprès des investisseurs institutionnels ainsi que des acquéreurs et locataires, constitue également un moyen de réduire les charges d'exploitation.

*Auteur de l'étude : **Lauric Berthier***

*Le groupe Xerfi est en France le leader des études économiques sectorielles. Il présente le plus grand catalogue de travaux sur la France et l'International. Editeur indépendant, il apporte à ses clients par son expertise professionnelle, sa liberté éditoriale, son ouverture intellectuelle, l'accès rapide, fiable, clair, à la connaissance actualisée des évolutions sectorielles, des stratégies des acteurs économiques et de leur environnement.*