

PREMIERPLAN

La lettre du logement intermédiaire en région parisienne

À LA UNE

LA LOI ÉVOLUE EN FAVEUR DU LOGEMENT LOCATIF INTERMÉDIAIRE (LLI)



Villa Joséphine à Rueil-Malmaison (92).

Le LLI permet aux classes moyennes de se loger dans les centres urbains et en proche banlieue des grandes métropoles. En 2014 - et c'est une première - un ensemble de lois a donné une définition claire de ce secteur d'activité et de son périmètre d'intervention. Une évolution positive pour RRP, acteur majeur du LLI en Île-de-France.

Le LLI peut désormais être inscrit dans les Plans Locaux de l'Habitat (PLH)

C'est un bon point pour la mixité des programmes et un véritable atout pour les collectivités locales qui souhaitent répondre à la variété des attentes des locataires, tout particulièrement dans les zones tendues. Le PLH de Paris dédiera d'ailleurs sur toutes les nouvelles opérations d'aménagement, 20 % de surface au LLI, soit 1 000 à 1 500 nouveaux logements accessibles aux classes moyennes chaque année.

La création d'un cadre fiscal de référence

Il prévoit :

- un taux de TVA réduit de 10 % (contre 20 % auparavant) et une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties,
 - le respect des plafonds de loyers et de ressources fixés par la loi Pinel.
- Ajoutez à cela l'harmonisation des textes déjà existants et vous obtenez un cadre juridique clair qui va accélérer la croissance de RRP et ses partenariats avec les collectivités territoriales. Demain, RRP construira plus de 400 logements sur la zone la plus tendue d'Île-de-France : Paris et la première couronne.

ÉDITO

Par Bruno de La Loge
Directeur général

POUR VOUS, LES CLÉS DU LLI

Élus, décideurs territoriaux d'Île-de-France, promoteurs, aménageurs : nous vous dédions cette newsletter consacrée au logement intermédiaire. Pourquoi ce thème ? D'une part, parce que c'est un enjeu majeur pour l'Île-de-France. Le développement du logement intermédiaire constitue un véritable levier pour l'expansion économique et l'attractivité du territoire, mais aussi la mobilité professionnelle et l'accès à l'emploi. D'autre part, parce que nous sommes, chez RRP, un hyperspécialiste de ce sujet depuis plus de 40 ans. Notre patrimoine se situe en zone A Bis, la plus tendue en matière de logement. L'ambition de cette lettre ? Vous livrer les clés pour mieux comprendre la mécanique du logement intermédiaire, donner la parole aux acteurs de ce secteur d'activité, revenir sur certaines opérations (recherche foncière, montage, production...). Pour ce premier numéro, nous explorons la nouvelle donne réglementaire autour du LLI.

Bonne lecture.

LA PAROLE À...



PATRICK LEGENDRE, DIRECTEUR GÉNÉRAL DE ADIM ÎLE-DE-FRANCE

COLLABORATION RÉUSSIE AVEC ADIM ÎLE-DE-FRANCE



Quel est le rôle de ADIM Ile-de-France ?

ADIM est la filiale de développement immobilier de Vinci Construction France, elle compte 200 collaborateurs dont 40 en Île-de-France.

En quoi consiste votre collaboration avec RRP ?

Nous construisons pour le compte de RRP 52 logements avenue Paul Doumer à Rueil-Malmaison. Les travaux ont commencé début juillet et dureront deux ans. La particularité de ce site est de combiner logement social, logement intermédiaire et accession classique à la propriété, ce qui permet une vraie mixité sociale. C'est notre première opération en locatif libre à un taux de TVA de 10 %. Plus généralement le Prêt locatif intermédiaire complète bien le logement social tout en rassurant les investisseurs.

Quel bilan tirez-vous de ce travail avec RRP ?

RRP est un partenaire fiable et régulier dans ses engagements, qui ne baisse pas les bras face aux difficultés. Il y a eu un très bon échange et une bonne écoute réciproque entre nos équipes. Preuve de la qualité de cette collaboration, nous allons de nouveau travailler ensemble sur un projet d'une soixantaine de logements, sur ce même site.

