



Foncière Logement confirme son engagement dans la mixité sociale

Depuis sa création, Foncière Logement a investi 6,3 milliards d'euros pour plus de 27 000 logements dans toute la France. Elle s'affirme comme un acteur de l'immobilier dynamique, engagé dans la diversification de l'habitat.

Foncière Logement a réformé ses statuts et sa gouvernance pour prendre en compte les engagements des partenaires sociaux et les nouvelles dispositions législatives. Depuis juillet 2009, le conseil d'administration a été renouvelé, il est présidé aujourd'hui par Bruno Lucas.

2010 se caractérise plus particulièrement par une montée en puissance des livraisons de programmes : un programme par jour pour 5 000 logements au total. Cette accélération concerne autant les logements conventionnés que les logements à loyer libre issus d'opérations de la rénovation urbaine.

Il était donc important d'adapter la gestion locative pour être au plus proche du terrain afin d'assurer la mise en location optimale de l'ensemble du parc immobilier. Un partenariat étroit est développé avec les CIL (collecteurs). Chaque programme dispose aujourd'hui d'un CIL référent. Un outil informatique, via le site Internet de Foncière Logement, va être mis en place pour leur donner accès à toutes les informations nécessaires dans l'accomplissement de cette mission.

Les objectifs d'investissement des trois prochaines années ont été définis. Il s'agit d'engager l'acquisition de 8 400 logements pour un montant de plus de 2 milliards d'euros en privilégiant le renouvellement urbain pour répondre aux engagements pris dans les conventions ANRU.

Foncière Logement est un partenaire naturel des collectivités locales engagées dans les politiques de la ville. Le volume des logements qui reste à réaliser en locatif libre s'élève à plus de 13 000 sur les terrains qui lui sont cédés pour la reconstruction.

Foncière Logement maintient un haut niveau d'exigence de qualité pour son patrimoine qui a toujours pour vocation, à terme, de financer les régimes de retraite complémentaires des salariés (AGIRC et ARRCO).

Service presse :
Odile Faussemagne - tél. 06 80 43 75 01 - ofc2@wanadoo.fr

Sommaire

I - 2010 : des missions réaffirmées

II - 2010 : nouvelles modalités de location

III - 2010 : Foncière Logement se réorganise

ANNEXES

Présentation de Foncière Logement

Carte de localisation des opérations de Rénovation Urbaine

Zone à marché locatif tendu

2010 :

des missions réaffirmées

Poursuivant son développement de l'offre locative conventionnée et libre, destinée en priorité aux salariés des entreprises assujetties au 1 % Logement, Foncière Logement privilégie, pour les trois prochaines années, ses investissements dans le renouvellement urbain. Elle contribue ainsi à la mixité sociale des villes et des quartiers. Le patrimoine constitué sera transféré à titre gratuit aux caisses de retraite pour optimiser le financement des régimes de retraite.

Les mises en location s'amplifient

Aujourd'hui plus de 16 000 logements du patrimoine immobilier de Foncière Logement sont loués. Avec un programme livré par jour en 2010, le parc immobilier s'étend rapidement et nécessite une gestion locative proche du terrain pour une mise en location rapide et efficace avec l'appui des CIL. Cette accélération des livraisons concerne tant les logements conventionnés que les opérations de rénovation urbaine (23 seront livrées cette année). De même, les administrateurs de biens restent fortement mobilisés pour poursuivre leurs missions en gestion locative.

5 400 logements dans les zones de Rénovation Urbaine sur 3 ans.

Priorité à la rénovation urbaine. La priorisation d'investissement dans les programmes de rénovation urbaine répond aux engagements signés par les conventions ANRU*.

En effet, Action Logement (nouvelle appellation du 1 % Logement) est, depuis l'origine, un partenaire majeur du Programme National de Rénovation Urbaine. Les nouvelles dispositions issues du PNI – Protocole National Interprofessionnel - du 17 septembre 2008 ont conduit Action Logement à devenir, de 2009 à 2011, son financeur exclusif.¹

La majorité des investissements y est affectée. Plus de 5 400 logements doivent être lancés sur ces trois années. Un budget minimum de 1,5 milliard d'euros y sera consacré. Depuis 2008, les projets sont devenus réalité par la livraison des premiers logements. Avec ceux de 2009, près de 500 logements sont aujourd'hui occupés (maisons et appartements).

¹ Cf Livre Blanc du 1 % Logement à Action Logement du 30 mars 2010

Après Dreux, Dijon, Lyon... le premier programme d'Ile-de-France a été inauguré en janvier 2010 à La Courneuve. L'intérêt manifesté par les futurs locataires conforte Foncière Logement dans sa démarche de mixité.

Accroissement des chantiers. En 2010, le nombre de mises en chantiers s'accélère : près de 2 000 logements sont en cours de construction dans 74 villes. Au total, près de 5 500 logements sont déjà engagés sur toute la France.

Optimisation des cahiers des charges. Pour tenir compte des nouvelles exigences financières mises en place et dans une recherche permanente d'un meilleur rapport qualité prix, Foncière Logement a cherché à optimiser les projets de rénovation urbaine - RU. La révision des cahiers des charges techniques reprend toujours les exigences en matière de développement durable, que cela soit en termes d'énergie, de matériaux, d'aménagements intérieurs et extérieurs, et de qualité environnementale.

Le patrimoine investi dans les quartiers en rénovation urbaine s'adresse aux ménages qui ont des revenus supérieurs à ceux pouvant bénéficier du logement social, notamment là où l'offre locative neuve est insuffisante.

Pour les logements conventionnés, Foncière Logement favorise les zones tendues.

Pour ce qui concerne les acquisitions dans les logements conventionnés, Foncière Logement complète les interventions des bailleurs sociaux sur des segments de marché très tendus. Les régions soulignées par le Comité Interministériel pour le Développement de l'Offre de Logements sont priorisées : l'Ile de France, les régions de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Rhône-Alpes, et Sud-ouest sont notamment concernées.

A ce jour, 22 000 logements sont engagés (dont 15 400 logements livrés) pour un investissement global de 5 milliards d'euros.

Si les propositions reçues et étudiées lors des deux précédentes années étaient particulièrement nombreuses, l'année 2009 accuse un fort ralentissement lié à la conjoncture économique. Ce sont les livraisons qui concentrent toute l'activité sur 2010.

Comme toujours depuis sa création, les investissements sont situés en priorité dans les 800 communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, dans le respect des obligations fixées à Foncière Logement par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). La part des logements collectifs représente plus de 80 % de ses acquisitions. Ces logements seront loués dans des conditions de loyers et de ressources prévues par convention avec l'État, en respectant la règle des trois tiers.

Les choix de Foncière Logement doivent permettre d'assurer la pérennité de ses acquisitions pour une transmission optimale aux caisses de retraite. Investie d'une mission d'intérêt général, Foncière Logement reste un outil original de production de logements en France.

*En rappel, le Programme National de Rénovation Urbaine comprend 350 conventions signées. Elles représentent 470 quartiers dont 193 sont prioritaires. Il s'agit d'un potentiel global de 19 000 logements à construire à terme sur plus de 800 terrains. Les logements seront réalisés sur des emplacements appelés « contreparties » et cédés à l'euro symbolique à Foncière Logement. Ces contreparties représentent 15 à 35 % de la surface logement reconstruite sur le secteur du projet.



2010 :

nouvelles modalités de location

Pour assurer pleinement sa mission, Foncière Logement veille à optimiser la location et la relocation des logements, dans le respect de l'équilibre et de l'équité entre les candidats à la recherche d'un logement. Une nouvelle procédure de mise en location des logements est instituée. Elle s'appuie sur une décentralisation au sein du réseau des CIL.

Un CIL référent par programme

Pour chaque programme nouvellement acquis, un CIL référent par territoire est nommé et a pour mission, depuis mi-janvier 2010, de procéder à la sélection et au choix des locataires. Le CIL référent coordonne au sein d'un comité de liaison les autres CIL.

Les gestionnaires assureront dans un premier temps les remises en location des logements déjà attribués.

Pour les programmes de rénovation urbaine à loyer libre, l'attribution des logements s'effectuera également avec l'appui du CIL référent.

Une nouvel outil informatique intégrant cette procédure dans l'architecture du système d'information de la Foncière est actuellement à l'étude et sera mis en service courant 2011.

Provisoirement, le site internet de Foncière Logement intègre : le SIAL – Système d'Information et d'Attribution des Logements. Il s'agit d'assurer la bonne fluidité du dispositif et de faciliter l'automatisation des processus.

Pendant la phase transitoire, il fournira :

- les informations sur les programmes à livrer, dates de livraison, indications sur la disponibilité par type, noms du gestionnaire et du CIL référent ;
- la grille de loyers avec une calculatrice pour évaluer le loyer des candidats (notamment le loyer progressif) ;
- le calcul du taux d'effort.

La gestion locative est assurée par le réseau d'administrateurs de biens.

Depuis l'origine, Foncière Logement a fait le choix de confier la gestion de ses logements aux administrateurs de biens – mandat type loi Hoguet – sur la base d'un cahier des charges contraignant. Ils sont retenus France entière sur appels d'offres dématérialisés. A ce jour, plus de 120 administrateurs de biens, groupements ou indépendants gèrent le parc immobilier de Foncière Logement.

Le « portail collaboratif » destiné aux gestionnaires, qui a été développé sur Internet, est un véritable outil de consolidation des informations et de traçabilité. Il permet d'homogénéiser les procédures en offrant un guide de gestion standard, d'émettre mensuellement des rappels et des alertes de gestion mais aussi d'assurer la remontée des données comptables et des informations de gestion courante.

Service presse :
Odile Faussemagne - tél. 06 80 43 75 01 - ofc2@wanadoo.fr



2010 :

Foncière Logement se réorganise

Foncière Logement est une association à but non lucratif régie par la loi de 1901 gérée paritairement par un conseil d'administration issu des organisations des employeurs et des salariés. Pour prendre en compte les recommandations de la Cour des comptes, les dispositions de la loi Molle ainsi que celles prévues dans la convention UESL-Foncière Logement, du 28 juillet 2009, Foncière Logement a élaboré des nouveaux statuts.

Son conseil d'administration sera composé de dix membres (et dix suppléants) à parité avec l'ensemble des organisations syndicales. L'Association est aujourd'hui présidée par Bruno Lucas.

Pour mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration et assurer la gestion de Foncière Logement, un bureau est créé. Il sera composé de quatre membres, dont le président et le secrétaire général, nommés par le conseil d'administration.

Quatre comités sont, par ailleurs, mis en place ou renouvelés :

- un comité d'engagement pour l'étude de tous les projets ;
- un comité de gestion locative, traitant des modalités et des attributions de location ainsi que des recours ;
- un comité d'audit ;
- un comité d'éthique et des rémunérations s'assure du respect de la déontologie par les administrateurs et salariés de l'Association.

Chacun d'eux sera composé de quatre membres dans le respect de la répartition paritaire.

Par ailleurs, trois commissaires du Gouvernement représentent l'État au sein du conseil d'administration. Ils sont désignés par le ministre chargé de l'Économie, par le ministre chargé du Logement et par le ministre chargé du Budget.

Ces dispositions seront applicables à compter de la publication du décret.

Un nouveau mode de financement

Le Protocole National Interprofessionnel du 17 septembre 2008, la loi Boutin du 25 mars 2009 et les décrets du 22 juin 2009 relatifs aux emplois d'Action Logement impliquent la mise en place d'un nouveau modèle économique pour Foncière Logement.

Le financement des investissements réalisés par Foncière Logement était assuré depuis l'origine par les subventions en provenance d'Action Logement et par des recours à l'emprunt. Cette combinaison de ressources de marché et de fonds propres facilitait un effet de levier patrimonial.

Pour l'année 2009, les partenaires sociaux ont alloué 500 millions d'euros en fonds propres. En 2010, le même montant est accordé dont 50 % au profit de prêts. Les subventions en provenance de l'UESL seront totalement remplacées par des prêts en 2011.

Pour permettre la réalisation future de ses objectifs d'investissement les nouveaux statuts de Foncière Logement l'autoriseront à vendre une partie de ses logements afin d'assurer au sein de chaque SCI un indispensable équilibre financier.

A l'exception de la partie cédée, le patrimoine de Foncière Logement est constitué pour être transféré aux caisses de retraite à titre gratuit afin de contribuer au financement des régimes de retraite complémentaire des salariés.

Service presse :
Odile Faussemagne - tél. 06 80 43 75 01 - ofc2@wanadoo.fr

Annexe

Foncière Logement

Une organisation paritaire

Dans l'attente de la publication de ses statuts, Foncière Logement est gérée paritairement par un conseil d'administration de 20 membres, présidé par Bruno Lucas (MEDEF, CGPME, CGT, CFDT, CGT-FO, CFTC, CFE-CGC).

Les membres du conseil d'administration sont nommés pour cinq ans.

Deux commissaires du Gouvernement assistent aux délibérations du conseil d'administration avec voix consultative.

Les intervenants

Le conseil d'administration de Foncière Logement réunit :

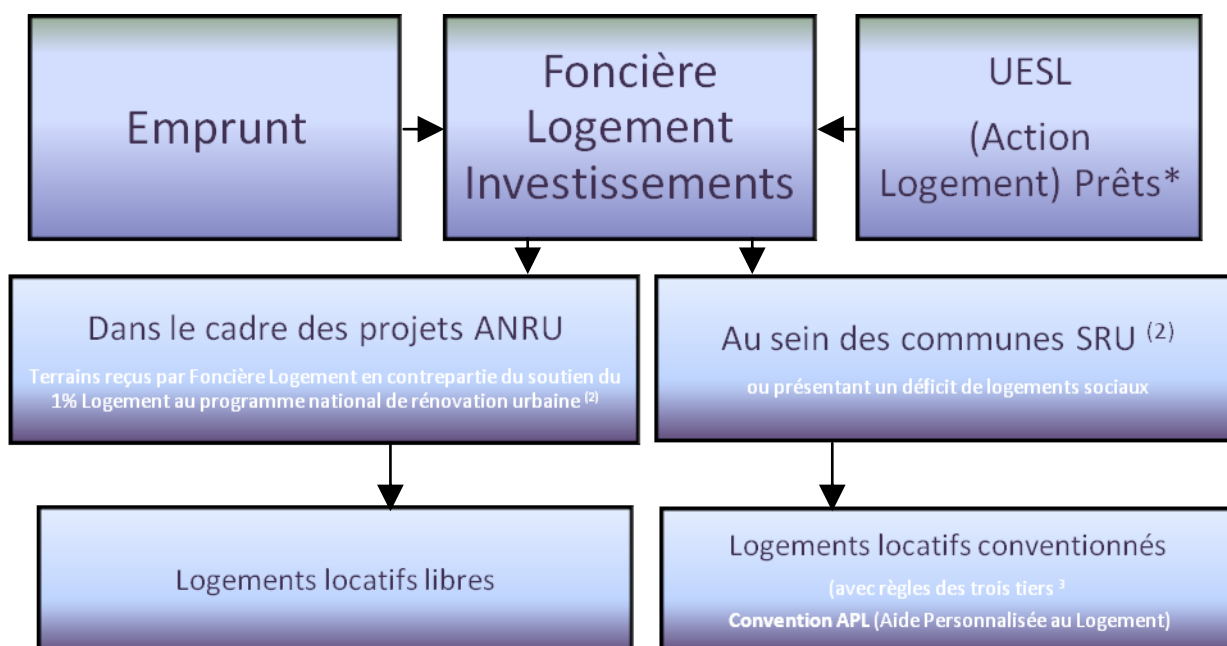
- Le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF) - représentants : Bruno Lucas, Gérard Sutre, Daniel Thebault, Hugues-Arnaud Mayer, Louis Defline, Jean-Pierre Fine, Jean-Pierre Guillon, Vincent Destruhaut,
- La Confédération Générale de Petites et Moyennes Entreprises (CGPME) - représentants : Jean-Louis Picoche, Philippe Guth,
- La Confédération Générale du Travail (CGT) - représentants : Christian Chevé, Michel Dusart,
- La Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT) - représentants : Jean-Luc Berho, Hervé Capdevielle,
- La Confédération Générale du Travail - Force Ouvrière (CGT - FO) - représentants : Bernard Loth, Marie Marin,
- La Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC) - représentants : Daniel Gourdain, François-Xavier Staub,
- La Confédération Française de l'Encadrement - Confédération Générale des Cadres (CFE-CGC) - représentants : Claude Courty, Diégo Alarcon.

Assistent aux délibérations du conseil d'administration :

- Un commissaire du Gouvernement, Anne Guillou, représentant le ministre du Logement ou son suppléant,
- Un commissaire du Gouvernement, Fabrice Perrin, représentant le ministre de l'Économie ou son suppléant,
- Un commissaire du Gouvernement, Rodolphe Lelté, représentant le ministre du Budget ou son suppléant.

Annexe

Schéma des activités de Foncière Logement en 2010 et 2011



(1) * En 2010 50% de fonds propres.

(2)* Obligations des communes en matière de logements sociaux au titre de la Loi SRU

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) instaure l'obligation, pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, de faciliter la réalisation de ces logements en vue d'atteindre, à long terme, cet objectif de 20 %.

En cas de non-réalisation, un prélèvement est effectué sur les ressources fiscales des communes.

(3)* Règle des trois tiers :

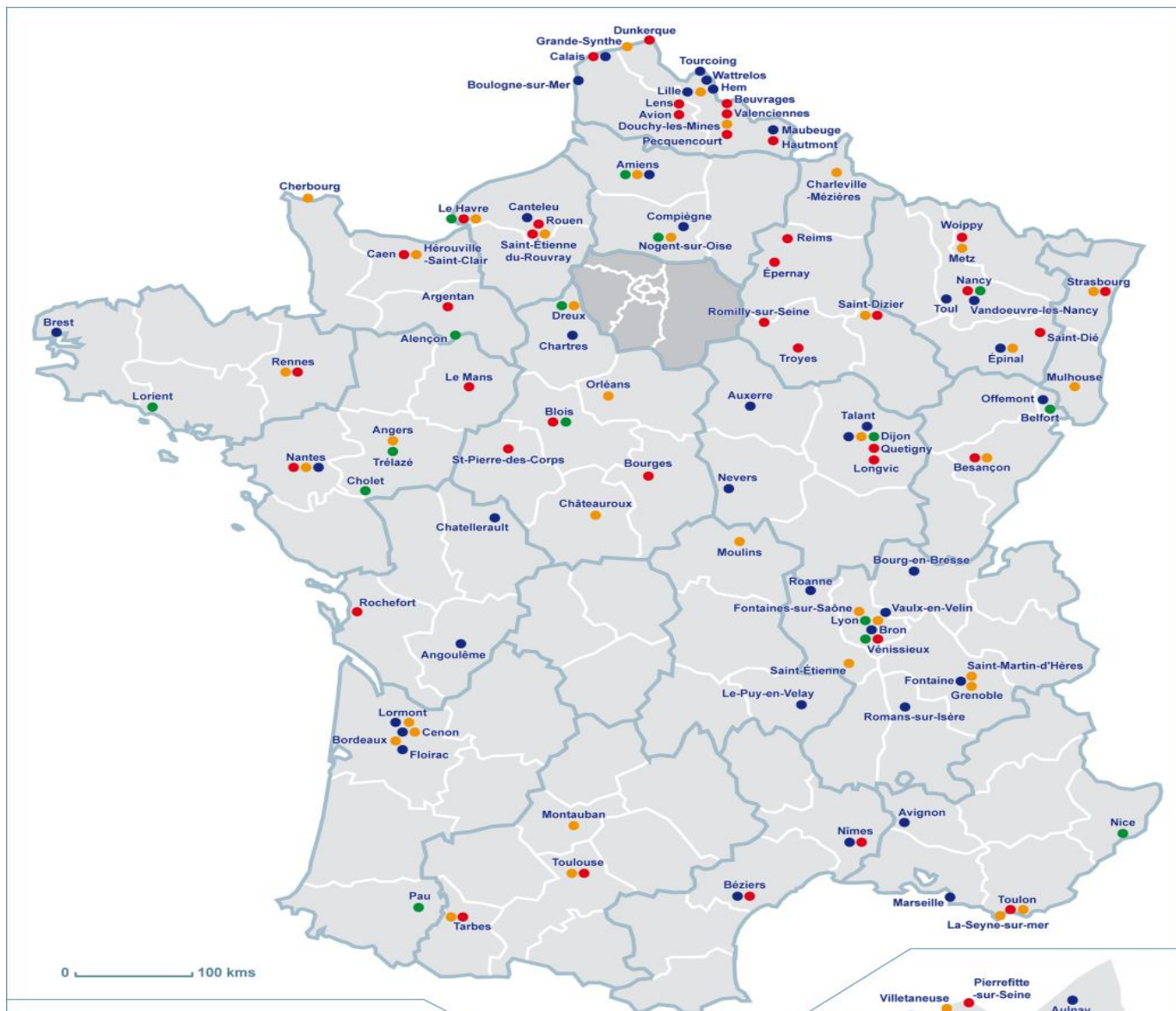
- 1/3 des locataires avec des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de logements sociaux
- 1/3 des revenus compris entre 60 % et 100 % des plafonds sociaux (PLUS : Prêt Locatif à Usage Social)
- 1/3 des ménages entre 100 % et 130 % (PLUS : Prêt Locatif à Usage Social)

NB : tous les logements sont réservés en priorité aux salariés du secteur privé.

Annexes

Localisation des opérations Foncière Logement

en zone de Rénovation Urbaine



- Opération(s) livrée(s)
- Chantier(s) en cours
- Contrat(s) de Promotion Immobilière en cours
- Appel(s) d'Offre(s) en cours

NOTA: la présente cartographie rend compte des états d'avancements généraux enregistrés sur les communes, un même point pouvant témoigner d'un état d'avancement relatif à 1 voir plusieurs projets simultanés. A titre d'exemple, Dijon comptabilise 2 points: le premier est relatif à 2 projets dont le CPI est en cours, le second...

Annexes

Zones à marché locatif tendu

Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer - 2009

