



## Activité 2008

- I Foncière Logement :  
Acteur significatif du logement social
- II Rénovation Urbaine :  
Premières livraisons et priorité aux projets à faible consommation d'énergie
- III Gestion locative :  
Deux approches se conjuguent

### ANNEXES

- 1 Présentation de Foncière Logement
  - ❖ Missions, Schéma des activités, Intervenants
2. Investissements immobiliers
  - ❖ Les 10 premiers promoteurs en VEFA
  - ❖ Caractéristiques des opérations engagées depuis 2002
  - ❖ Carte de localisation des opérations
  - ❖ Liste des 5 200 opérations engagées en 2008
3. Rénovation Urbaine
  - ❖ Carte de localisation des opérations
  - ❖ Opérateurs désignés lauréats en 2008 pour la signature d'un CPI
4. Gestion locative
  - ❖ Liste des gestionnaires retenus après appel d'offres



## I Foncière Logement acteur significatif du logement social.

En six ans, plus de 5,5 milliards d'euros ont été investis pour 25 000 logements par Foncière Logement. Un patrimoine immobilier qui est déjà largement valorisé sur les acquisitions 2003/2004, optimisant la transmission aux caisses de retraite.



### **2008 : un rythme d'investissement renforcé**

**Avec près de 5 200 logements engagés en 2008**, les investissements se révèlent supérieurs de 20% à ceux de 2007. Le nombre de programmes étudiés s'est particulièrement accru (+ de 80%), nécessitant ainsi une politique d'investissement de plus en plus sélective pour « être présent au bon endroit et au bon moment ».

**En cumul depuis l'origine, près de 25 000 logements ont été acquis pour un montant de 5,5 milliards d'euros d'investissements.**

**La démarche de conventionnement auprès des villes ou intercommunalités s'est poursuivie pour que Foncière Logement soit mieux intégrée aux politiques locales de l'habitat.** 24 protocoles sont aujourd'hui signés avec les plus grandes agglomérations réparties dans toute la France. Comme toujours depuis sa création, les investissements 2008 sont situés en priorité dans les 800 communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, dans le respect des obligations fixées à Foncière Logement dans la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Trois régions restent en tête : **Ile de France, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes.**



### **Une politique sélective qui répond à son objectif patrimonial.**

**Les investissements de Foncière Logement privilégient les logements familiaux. La part des logements collectifs représente 83 % 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. Ils seront pris en compte dans le calcul des quotas de logements sociaux définis par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Si Foncière Logement achète et loue ces logements pour le bénéfice des salariés des entreprises assujetties au 1% Logement, **ses choix doivent également permettre**

**d'assurer la pérennité de ses acquisitions pour une transmission optimale aux caisses de retraite complémentaire du secteur privé.**

Avec un recul sur plusieurs années de gestion, Foncière Logement analyse plus finement les propositions d'investissement et sélectionne davantage ses programmes.

De plus, une première expertise de valorisation des acquisitions faites en 2003/2004 indique une revalorisation de ces programmes de près de 50% ce qui représente trois fois le montant des fonds propres investis. Avec plus de 11 500 logements déjà livrés, Foncière Logement peut mieux conjuguer les différentes exigences et affiner ses cahiers des charges pour proposer des logements adaptés aux besoins.

## **Caractéristiques des opérations étudiées en 2008**

Foncière Logement a reçu 800 projets en 2008, soit une progression de près de 80%.



**Sur les 5 200 logements engagés en 2008, 60 % des programmes sont situés hors Ile de France.**



**64 % des programmes sont situés dans des communes relevant de l'article 55 de la loi SRU ou ayant un déficit de logements sociaux.**



**83 % des logements concernent des logements collectifs.**

## **Les perspectives 2009**

**Les partenaires sociaux ont décidé de fixer les fonds propres alloués à Foncière logement à 500 K€ et de l'autoriser à porter la durée des emprunts à 25 ans.**

Foncière Logement suivra la démarche qu'elle a toujours déployée prévoit de lancer **un appel d'offres par trimestre pour l'exercice 2009.**



## Rénovation Urbaine : Premières livraisons et priorité aux projets à faible consommation d'énergie



### Un rythme d'appel d'offres soutenu

Au 31 décembre 2008, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) est engagée par la signature de 305 conventions concernant 435 quartiers. Signataire de chaque convention, Foncière Logement dispose ainsi d'un potentiel de 20 000 logements à construire sur l'ensemble des quartiers. Rappelons que du fait de la participation financière du 1% Logement au budget de l'ANRU, ces logements seront réalisés sur des terrains appelés « contreparties » cédés à l'euro symbolique à Foncière Logement.

Situés au cœur des quartiers, ces terrains ont une capacité représentant 15 à 35 % des logements construits sur le secteur de projet. Les programmes locatifs libres que réalise Foncière Logement permettent ainsi d'amorcer le processus de diversification de l'habitat, processus au sujet duquel les partenaires de l'ANRU s'interrogent depuis la crise immobilière survenue au dernier trimestre 2008 et le désengagement des promoteurs immobiliers au sein des projets de rénovation urbaine.

En 2008, Foncière Logement a poursuivi son accompagnement des collectivités locales dans la mise en œuvre opérationnelle de leurs projets avec le lancement d'une quarantaine d'appels d'offres et la désignation de près de 50 équipes de conception réalisation suite aux appels à projets lancés en 2007. Au total, ce sont donc près de 200 programmes qui ont été engagés depuis 2006 au sein de plus d'une centaine de communes pour la réalisation de 4500 logements dont les deux tiers sous forme d'habitat collectif.



### Premières livraisons et augmentation des mises en chantier

En 2008, **Foncière Logement a livré ses six premiers programmes** situés au cœur des projets de rénovation urbaine. Les **119 logements** correspondant ont été mis en location avec succès. Les premiers pas de la mixité sociale par l'habitat sont ainsi amorcés.

En 2009, Foncière Logement livrera 18 programmes supplémentaires, soit 402 logements. Elle suivra la réalisation de 90 chantiers, soit 2 400 logements dont plus des deux tiers seront mis en location en 2010, attestant ainsi de la réalité opérationnelle des engagements pris auprès des collectivités.



## **La qualité passe par le développement durable.**

La sensibilité « écologique » a été notée dans la plupart des études de marché réalisées sur les projets. C'est pourquoi, même si les exigences en matière de développement durable ont toujours été présentes, elles se sont accrues. Les promoteurs connaissent désormais les aspirations de Foncière Logement que cela soit en termes de matériaux, d'aménagements intérieurs et extérieurs et de qualité environnementale.

En matière d'énergie, la plupart des projets devance la réglementation à venir d'un à deux ans à la fois pour THPE\* (2010) et BBC\* (2012) et parfois plus volontariste si les promoteurs se révèlent très réceptifs et prêts à suivre à des coûts acceptables.

Ainsi, tous les projets de Foncière Logement atteignent un niveau de très haute performance énergétique et plusieurs d'entre eux visent le BBC (Blois Dreux, Rennes, Villetaneuse). De plus sont à l'étude un projet de maisons passives à Bourges et un éco-quartier à Nevers qui prend en compte toutes les ressources énergétiques du quartier et intègre la démarche « énergie zéro ».

Le cahier des charges comporte de nombreuses exigences complémentaires. Un nombre croissant d'immeubles comprennent notamment des toitures végétalisées.

Les équipes composées avec de jeunes architectes qui expriment des idées « de leur temps » ou des architectes de renom proposent des projets pertinents, de qualité dont les principales caractéristiques peuvent ainsi être résumées : simples et élégants et surtout résolument intégrés aux quartiers.

Toutes ces démarches sont justifiées par un objectif final : donner envie aux ménages de venir s'installer dans ces quartiers rénovés pour gagner le pari de la diversification sociale et transmettre aux caisses de retraite concernées un patrimoine de grande qualité.

\*THPE : Très Haute Performance Energétique

\* BBC : Bâtiment Basse Consommation



## Gestion locative : Deux approches se conjuguent

La mise en location des logements sociaux s'appuie sur des partenaires efficaces qui disposent d'outils performants pour faciliter la gestion locative. En 2008, les premiers logements locatifs, à loyer libre ont été proposés avec une démarche spécifique adaptée.



### **une gestion locative optimisée**

562 programmes sont gérés par 131 administrateurs de biens, groupements ou indépendants. Un prestataire coordonne leur activité pour harmoniser leurs méthodes de gestion.

Leurs missions incluent des activités traditionnelles de gestion (location, entretien...), ainsi que la prise de possession des immeubles. Pour ce faire, ils sont mobilisés quatre mois avant la date de livraison.

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 exigeant. Ils sont choisis dans la France entière sur appels d'offres dématérialisés en partie une à deux fois par an.

**Le « portail collaboratif »** qui a été développé sur Internet constitue un véritable outil de consolidation des informations et de traçabilité. Il permet d'homogénéiser les procédures des administrateurs de biens en offrant un guide de gestion standard, d'émettre mensuellement des rappels et des alertes de gestion mais aussi la remontée des données comptables et d'informations de gestion courante. Mis en service au premier trimestre 2007, son utilisation s'est révélé bénéfique pour les utilisateurs.



### **11 619 logements déjà en location.**

**À fin 2008, plus de 11 619 logements sont mis en location. Ces deux dernières années, cela représente en moyenne 3 programmes livrés par semaine.**

Les logements de Foncière Logement sont attribués aux salariés des entreprises assujetties au 1 % Logement par un système d'attribution automatique et transparent sur Internet.

Les salariés peuvent y accéder par l'intermédiaire des organismes collecteurs (CIL, CCI) qui les inscrivent sur le site dédié. Le candidat est ensuite mis en relation avec le gestionnaire chargé de l'immeuble.

Les logements sont loués dans des conditions de loyers et de ressources prévues par convention avec l'État, en respectant la règle des trois tiers (décrite ci-dessous).

**Là encore, le système spécifique qui a été développé a permis de suivre en temps réel le taux de remplissage des programmes avec les indicateurs de mixité.**

Sur les attributions récentes, la répartition des 3 catégories concernées est la suivante :

- 38 % des locataires ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de logements sociaux
- 38 % ont des revenus compris entre 60 % et 100 % de ces plafonds,
- et 24 % ont des revenus entre 100 % et 130 %.

L'organisation ainsi mise en place avec des moyens innovants permet de satisfaire dans des délais plus rapides les demandes de logements des locataires.



## **2008 : un nouveau challenge**

Dans les programmes de rénovation urbaine, les premières opérations ont été livrées en 2008 (6 opérations soit 119 logements). Il s'agit de logements locatifs libres de tout plafond de loyer et de ressource. Ces logements sont destinés prioritairement aux salariés des entreprises cotisant au 1% Logement.

En 2009, ce sont entre 15 et 20 nouvelles opérations qui seront achevées, soit un parc de 400 logements.

Pour les futurs locataires, **une démarche marketing et commerciale nouvelle a été expérimentée.** Elle est différente d'une démarche classique de mise en location : l'utilisation d'Internet s'est imposée également, un site spécifique par opération a été développé. La commercialisation s'appuie aussi sur les partenariats avec les élus et les entreprises. Les six programmes livrés en 2008 ont trouvé rapidement des locataires dans la cible recherchée et avant livraison. C'est le pari de la requalification des quartiers qui est ainsi engagé.