

Actions Foncière

LA LETTRE DE FONCIÈRE LOGEMENT

Action Logement - Les entreprises s'engagent avec les salariés

HORS SÉRIE | SEPTEMBRE 2016

foncierelogement.com

DOSSIER

Patrimoine et Mixité pour les générations futures



04 FONCIÈREMENT PATRIMOINE



06 RENOUVELLEMENT URBAIN ET MIXITÉ



09 VALEURS D'ACTIFS



11 UN PLAN DE CESSION SUR MESURE



LA MIXITÉ, PATRIMOINE DES GÉNÉRATIONS FUTURES

BRUNO LUCAS,
MEDEF

Président de Foncière Logement

Depuis près de 15 ans, Foncière Logement, née de la volonté des partenaires sociaux, apporte une réponse unique aux besoins de logement des salariés des entreprises et à l'indispensable mixité sociale de nos villes. Logements conventionnés principalement dans le centre des communes relevant de la SRU et logements à loyer libre dans les quartiers en renouvellement urbain sont ses deux domaines d'intervention.

La réception de notre 30 000^{ème} logement prouve la pertinence de cet outil précurseur. Il témoigne de la qualité et de la valeur du patrimoine constitué qui contribuera demain au financement des caisses de retraite AGIRC-ARRCO. Il illustre notre rôle pour la diversification de l'offre de logements au bénéfice des entreprises. Il marque l'engagement complet de Foncière Logement dans le PNRU dont les dernières livraisons sont prévues en 2018.

La mixité sociale des quartiers est au cœur de la réforme d'Action Logement. Le groupe va mobiliser les savoir-faire de Foncière Logement pour continuer à développer une offre de logements à loyer libre dans les quartiers bénéficiant du Nouveau PNRU. Foncière Logement sera destinataire des fonciers des conventions locales et 12 000 logements libres seront construits dans les quartiers prioritaires.

Nous nous tenons prêts à accompagner les territoires dans la définition du volet mixité de leurs projets de rénovation urbaine. Nous serons particulièrement attentifs au dynamisme de l'emploi et aux tensions des marchés immobiliers locaux. L'articulation avec le calendrier et la qualité des projets de mutation urbaine portés par les territoires et financés par l'ANRU seront également déterminantes.

Nos compétences sont dès à présent à la disposition des partenaires sociaux et des élus. Notre mission « de créateur et d'accélérateur de mixité » dans les quartiers nécessite que nous puissions diversifier notre stratégie patrimoniale et nos interventions.

Pour cela, nous élargissons notre gamme de produits, avec l'accession à la propriété dans les QPV qui correspond à une demande des territoires et des salariés. Par ailleurs, pour fluidifier les parcours résidentiels des salariés, Foncière Logement, accompagnée par l'Etat, s'engage dans une politique de vente à l'unité de logements dans les villes hors SRU.

Inscrite désormais dans le temps long, notre stratégie repose sur la fidélité à nos missions d'intérêt général. Foncière Logement saura renouveler le défi, proposé par le Groupe Action Logement, pour la mixité sociale par le logement.



Drancy (93) Résidence «Le Sellier» 38 logements collectifs et 4 maisons,
Architecte : Atelier BLM - Livré en mai 2016



RENCONTRE

Le 30 000^{ème} logement de Foncière Logement a été réalisé à Drancy en Seine-Saint-Denis. Rencontre avec le député-maire, JEAN-CHRISTOPHE LAGARDE

Quel est l'apport du partenariat de Foncière Logement dans le PRU de Drancy ?

Foncière Logement a été l'un des acteurs importants de notre premier plan de renouvellement urbain de Drancy, qui a porté sur quatre quartiers de la ville. Pour ce chantier nous avons mobilisé près de 200 millions d'euros d'investissements, L'ANRU 1 a permis la création de nouveaux équipements publics structurants, la requalification de voiries et la réalisation d'opérations de démolition-reconstruction de 600 logements pour créer de véritables îlots urbains à taille humaine. Les quartiers s'ouvrent sur la ville et la qualité de vie s'y améliore. Le renouvellement de l'offre de logements est l'un des enjeux majeurs de notre projet, avec pour objectif un habitat où il fait bon vivre, un habitat qui favorise la mixité sociale.

Le partenariat avec **Foncière Logement** a permis d'étoffer l'éventail de logements disponibles. Il est essentiel de veiller à favoriser le cheminement locatif en fonction de l'évolution des revenus et de la composition de la famille dans le temps. Sur ce point l'intervention **Foncière Logement** est centrale car elle est un partenaire sérieux, riche d'un savoir faire et d'un réel professionnalisme. Ce n'est donc pas un hasard si le 30 000^{ème} logement, construit par Foncière Logement, est à Drancy.

Comment appréciez-vous ces nouveaux logements ?

À travers la construction de petits collectifs et de pavillons au sein de deux quartiers drancéens, Foncière Logement contribue à accroître la mixité sociale et favorise le rééquilibrage de l'offre de logement social à l'échelle de la commune.

Foncière Logement construit des logements de qualité à des prix raisonnables. Elle propose ainsi aux familles un vrai parcours résidentiel tout en apportant un nouveau dynamisme aux quartiers.

Une question au parlementaire, qu'attendez-vous au plan national de Foncière Logement ?

Je compte évidemment sur **Foncière Logement** dans notre partenariat renouvelé pour travailler ensemble avec le même succès pour la seconde phase du Renouvellement Urbain national et en participant avec le même enthousiasme à notre ANRU 2.

FONCIÈREMENT PATRIMOINE

« SE LOGER FONCIÈRE LOGEMENT C'EST FINANCER SA RETRAITE ... »

Ce slogan au ton publicitaire résume bien la double vocation de Foncière Logement et sa place unique dans le monde des professionnels de l'immobilier. En effet, l'association allie un rôle de producteur de mixité sociale par ses logements et de bâtisseur de patrimoine pour les générations futures en participant au financement des caisses de retraite AGIRC-ARRCO. Mais si ses deux missions d'intérêt général auprès des territoires et des salariés des entreprises sont des constantes, l'environnement économique et institutionnel de Foncière Logement a et va profondément évoluer. Ces transformations la conduisent à adapter sa stratégie patrimoniale.

Des évolutions majeures

Dès 2010, les contraintes s'appliquant au groupe Action Logement ont privé Foncière Logement de subventions. Le recours à des financements complets par des prêts, même à des conditions avantageuses, a provoqué l'allongement de la durée de détention du patrimoine avant un transfert à l'AGIRC-ARRCO. Le poids de la charge des intérêts a modifié son modèle économique et ses grands équilibres.

En 2014, les pouvoirs publics avec le concours financier déterminant d'Action Logement ont lancé le NPNRU. De nouvelles opportunités pour développer la mixité sociale par le logement vont s'ouvrir. Elles se situent dans les quartiers les plus fragiles socialement et économiquement du pays. Pour Foncière Logement, réussir avec les élus, les entreprises et leurs salariés de tels programmes suppose, au préalable, de dégager des capacités de financements adaptés. En 2016 pour continuer à financer le logement des salariés, aider à l'amélioration de l'habitat et ainsi soutenir les activités de construction, le groupe Action Logement a lancé avec l'Etat un plan de relance des investissements. Foncière Logement est mobilisée dans ce contexte nouveau et réalisera plus de 1 000 logements libres supplémentaires d'ici fin 2017.

Première étape : l'évaluation patrimoniale

Pour continuer à répondre à ses vocations fondatrices et pérenniser son exploitation, Foncière Logement refonde sa stratégie patrimoniale. Première étape indispensable : se doter d'un outil d'évaluation, conçu sur la base de critères communs à l'ensemble de ses programmes, ceux proposant du logement social en centre ville et ceux offrant du locatif libre dans les quartiers en rénovation urbaine. Elaboré avec l'appui des cabinets Ernst & Young et Sémaphores, cet outil permet, par programme, de disposer d'une fiche de synthèse qui fournit :

- une cotation de 1 à 4 sur les axes d'analyse suivants : résultats financiers, attractivité commerciale, mixité sociale et attractivité technique ;
- une information sur le dynamisme de la commune et de l'EPCI au sein desquels il est situé ;
- une proposition d'action à engager : réalisation de travaux ou cession.

L'OUTIL

À la différence d'un plan stratégique de patrimoine qui adapte l'offre à la demande, la démarche analytique de Foncière Logement vise avant tout à renforcer et pérenniser sa double vocation d'acteur de la mixité sociale et de soutien aux régimes de retraite AGIRC-ARRCO. C'est donc pour les administrateurs de Foncière Logement un outil d'aide à la décision.



REPÈRE



Credit photo : JC Marmara - Egnorphoto

LA RÉFORME POUR PLUS ET MIEUX DE MIXITÉ

Action Logement gère paritairement depuis plus de 60 ans la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC). Sa mission, comme acteur de référence du logement social en France, est de faciliter le

logement des salariés pour favoriser l'emploi. Pour s'adapter aux nouvelles réalités sociales et institutionnelles du pays et aussi réinventer sa capacité d'innovation, Action Logement s'est engagé dans un projet de réforme radicale. Constitué désormais en groupe, Action Logement souhaite renforcer sa capacité d'intervention et sa réactivité au plus près des besoins des entreprises et des territoires.

Son financement historique de l'ANRU de plus de 12 milliards d'euros est amplifié de 5 milliards supplémentaires à compter de 2016 pour le Nouveau PNRU (soit 93% des ressources de l'Agence). Le groupe Action Logement devient ainsi un acteur clé du renouvellement urbain et de la mixité sociale par le logement en France. Il considère en effet que c'est une politique essentielle qui s'inscrit totalement dans le lien emploi/logement.

Les opérations de Foncière Logement, 10 500 logements construits sur les terrains cédés par les collectivités en contrepartie de ces financements, illustrent globalement la réussite d'Action Logement. Ses projets sont localement très appréciés et contribuent activement à loger, plus et mieux, les classes moyennes en remettant ces quartiers dans les « critères de choix » des ménages qui peuvent choisir la localisation de leur logement.

Certes, entre le début et la fin du premier PNRU, il y a un certain nombre d'endroits où, faute de moyens, Foncière Logement n'a pas pu jouer son rôle d'investisseur en locatif libre. Mais Action Logement n'est pas seul responsable de cette « réduction de voilure » qui a limité l'intervention. Nous sommes maintenant tournés vers l'avenir des quartiers !

Le nouveau PNRU devra englober des situations très disparates au regard des enjeux urbains et des contextes de marché immobilier et de l'emploi. Foncière Logement sera l'opérateur de cette nouvelle donne pour le groupe et traduira cette volonté d'interventions adaptées à la situation de chaque territoire. Foncière Logement deviendra le bénéficiaire des terrains libérés par les politiques foncières de renouvellement urbain dans les quartiers prioritaires.

Conformément aux engagements pris à l'origine de la réforme par les partenaires sociaux et dans le cadre de négociations avec l'Etat, Foncière Logement sera dotée des ressources nécessaires à la réalisation des investissements attendus (12 000 logements). C'est tout l'enjeu du moment que d'inscrire les investissements de Foncière Logement dans le Nouveau PNRU, dans le cadre de notre réforme.

Avec le Nouveau PNRU, les partenaires sociaux confirment la mobilisation de Foncière Logement, outil dédié aux investissements permettant une réelle mixité sociale des territoires.

JACQUES CHANUT,
MEDEF
Président d'Action Logement

L'INDICATEUR DE MIXITÉ SOCIALE

Foncière Logement joue un rôle d'expert de la mixité sociale au sein du groupe Action Logement. Il est donc primordial d'intégrer cette mission d'intérêt général dans les décisions d'optimisation de son patrimoine.

Fort du bilan positif du rapport de l'ANCOLS, dont l'étude a pour premier constat d'établir que « d'activité de Foncière Logement améliore globalement la mixité sociale », Foncière Logement entend poursuivre sa mission en améliorant sans cesse ce niveau de performance au service de tous les salariés.

Concrètement, pour chaque programme, l'analyse de la mixité sociale se fonde sur :

- la proportion de locataires disposant d'un revenu fiscal de référence supérieur à 30 000 € et l'écart des revenus entre les ménages du programme et ceux résidant dans le quartier, la part de ménages aux revenus supérieurs aux revenus médians de l'EPCI pour les immeubles à loyers libres dans les QPV.

- l'écart à la règle des « trois tiers » pour les logements conventionnés : 1/3 des locataires disposant de ressources inférieures à 60 % du plafond HLM, 1/3 entre 60 % et 100 %, et 1/3 entre 100 % et 130 %.

Les résultats de l'ANCOLS ont fait apparaître les constats suivants :

A. Pour les logements conventionnés

- 70 % des programmes de logements conventionnés ont une note supérieure ou égale à 15/20 au niveau de la répartition des trois tiers ;
- seuls 17 % des locataires de Foncière Logement ont un revenu fiscal supérieur à 30 000 €, quand 50 % de la population du quartier a des revenus supérieurs à cette somme.

B. Pour les logements locatifs libres

- 86 % des programmes de logements libres ont une note supérieure ou égale à 15/20 ;
- 57 % des locataires ont un revenu fiscal égal ou supérieur à 30 000 €, revenu déclaré par seulement 25 % de l'ensemble des habitants des quartiers.

Ainsi, pour le développement et la bonne exploitation de ses investissements, l'indicateur de mixité sociale par les revenus entrants est le marqueur essentiel.

LE RENOUVELLEMENT URBAIN POUR LA MIXITÉ

Nous avons engagé depuis 2002, grâce à la contribution des emplois de la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC), un plan d'investissement massif en faveur du renouvellement urbain des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).



Crédit photo : Alberto Bonos

Notre ambition est de réussir les projets dont l'ANRU a la responsabilité afin que les investissements immobiliers, visant à développer une offre de logements abordables, permettent de favoriser la mixité sociale, de soutenir la diversité de l'habitat et de rendre ces quartiers plus apaisés, plus ouverts et plus attractifs pour les salariés.

Dans ce sens, l'action développée par Foncière Logement grâce aux ressources de la PEEC est déterminante. Foncière logement est un point d'appui dynamique et efficace pour que les territoires conçoivent et portent l'ambition de leurs projets. La volonté des partenaires sociaux est bien de mettre Foncière Logement à leur service et de voir se multiplier les investissements adaptés et de qualité. Ce qui permettra de répondre à l'attente des salariés et ainsi atteindre les objectifs de mixité.

Les premiers investissements réalisés par Foncière logement (10 500 logements locatifs libres) permettent à une population nouvelle de salariés de venir loger dans les quartiers prioritaires offrant ainsi un cadre et une offre de logements pour les ménages en mobilité professionnelle. 60 % des nouveaux locataires de Foncière logement proviennent d'une autre commune et 20 % d'une autre région. Plus de la moitié des nouveaux locataires ont des revenus supérieurs au revenu médian de l'agglomération. Ces éléments montrent l'efficacité de nos investissements. Ils créent les conditions d'une mixité sociale réelle. Ils font aujourd'hui de Foncière Logement l'acteur de référence engagé dans le locatif libre dans les quartiers en mutation et demain dans l'accession à la propriété.

À travers un dialogue direct et clair, nous sommes prêts à aller plus loin avec les élus pour diversifier les modes d'habitat et développer partout où cela sera possible une offre de logements locatifs libres. Foncière logement est, et sera, l'investisseur du Groupe Action Logement sur ce segment.

Nous sommes donc porteurs d'une exigence qui vise à mobiliser des fonciers de qualité dans des environnements maîtrisés et apaisés où les sujets de sécurité, de desserte en transport collectif, de qualité d'espace public et d'offre de services sont pris en compte par la collectivité.

C'est à ce prix que nous saurons avec les élus des territoires réussir la mixité dans le Nouveau PNRU.

JEAN BAPTISTE DOLCI,
Force Ouvrière

Vice-président d'Action Logement
Vice-président de l'ANRU



Colombes (92) - 46 logements collectifs
Livré en juillet 2015 - Architecte : Daquin & Ferrière

UN PLAN DE RELANCE ATTENTIF AUX TERRITOIRES

Malgré une tension du marché du logement, un marché de l'emploi soutenu et une bonne desserte en transport en commun des opérations connaissent des problèmes d'achèvement. Pour répondre à l'attente de mixité sociale des élus, Action Logement, en accord avec l'Etat, a décidé de doter Foncière Logement de moyens supplémentaires et de mobiliser ses compétences.

Foncière Logement se concentrera uniquement dans les 1 300 QPV (Quartiers Prioritaires des Villes). Les QPV d'Île-de-France et des métropoles régionales (Lyon, Bordeaux, Marseille, Toulouse, Rennes, Lille, Nantes...) seront ciblés en priorité.

Les acquisitions sont prévues pour faire lever localement :

- elles seront faites en VEFA ;
- elles viendront en appui des projets des promoteurs privés ou para-publics (COOP, SEM, ESH...);
- elles accompagneront des projets prêts ou validés par les maires ;
- elles pourront concerner des projets ayant besoin d'un appui commercial manifeste (en lancement ou en conclusion de commercialisation). Une première estimation de 20 à 30 % des logements pourraient être réservés ;
- elles pourront intervenir de manière limitée sur des projets déjà livrés.

Foncière Logement s'engage ainsi sur 1 000 logements locatifs libres prioritairement pour les salariés du secteur privé, ne dépassant pas les revenus supérieurs aux plafonds PLI. Le plan sera réalisé d'ici les 15 prochains mois.



Bron (69) - 30 logements collectifs
Livré en février 2015 - Architecte : Atelier Thierry Roche



Résidence La Calypso - 21 logements collectifs
Livré en septembre 2015 - Architecte : Triumvirat sarl
Jean-Louis Picoche, administrateur de Foncière Logement et Hubert Falco, député-maire de Toulon inaugurent la résidence le 1er octobre 2015



Nanterre (92) - 31 logements collectifs
Livré en mars 2015 - Architecte : Daquin et Ferrière Architecte

POINT DE VUE



Depuis sa création, face à la raréfaction de l'offre de logements, l'un des objectifs de Foncière Logement est d'apporter une offre locative notamment pour certaines catégories de populations salariées en difficulté pour se loger.

Elle propose aujourd'hui 25 000 logements conventionnés principalement au cœur des centres villes SRU, loués dans des conditions de loyers et de ressources prévues par convention avec l'Etat. Au terme du premier PNRU, ce sont aussi près de 10 500 logements à loyer libre dans les quartiers de rénovation urbaine qui permettent d'accompagner le parcours résidentiel des salariés. Pour savoir si nos programmes sont bien adaptés, nous recueillons régulièrement l'avis de nos locataires pour connaître leur point de vue et mieux comprendre leurs besoins. Les critères de satisfaction étant largement positifs, nous pouvons affirmer que nous développons une nouvelle attractivité de ces quartiers quand nos programmes apportant une modernité se conjuguent avec un travail d'intégration urbaine : accès aux transports, équipements et services facilités.

Demain, avec le NPNRU, Foncière Logement souhaite étendre cette démarche au sein des QPV rénovés pour qu'ils puissent à nouveau s'inscrire dans le lien emploi/logement. C'est depuis toujours la mission que les partenaires sociaux ont souhaité mettre en place : faciliter le logement pour favoriser l'emploi. Les investissements seront bien entendu définis en concertation avec les collectivités locales en intégrant les dynamiques des marchés et les besoins des entreprises et de leurs salariés. C'est en agissant dans ce sens que nous pourrions aller plus loin dans la mixité sociale. Pour ce faire, il nous faudra rendre encore prioritaire dans nos choix d'affectation, le financement des investissements dont Foncière Logement sera destinataire autant en subventions qu'en prêts aidés. Fabriquer la mixité a un coût que les partenaires sociaux assument. Ce prix à payer est porteur de quartiers où il sera possible de brasser et mélanger de nouveau les classes sociales.

Nous tenons à remercier les administrateurs qui viennent de nous quitter, Bertrand CASTAGNE, Christian CHEVE, Jean-Pierre FINE, Stéphane MALCHOW Jean-Louis PICOCHÉ, Gérard SUTRE, et qui ont accompli un travail paritaire exemplaire pour Foncière Logement en parfaite intelligence avec les salariés de notre organisme.

PATRICE LANGINIER
CGT

Administrateur d'Action Logement
Secrétaire général de Foncière Logement

« UN OPÉRATEUR COMPLET DE L'IMMOBILIER QUI S'ADAPTE AUX TERRITOIRES... »

RENCONTRE AVEC YANICK LE MEUR DIRECTEUR GÉNÉRAL DE FONCIÈRE LOGEMENT



Action Logement, en accord avec l'Etat, vous dote d'objectifs et de moyens supplémentaires pour renforcer la mixité au sein des quartiers prioritaires. Comment vous préparez-vous à répondre à cette nouvelle feuille de route ?

En fonction des territoires, nous avons des situations qui n'ont strictement rien à voir entre elles, y compris au regard des enjeux de la rénovation urbaine. En Île-de-France et dans les grandes métropoles, il existe parfois une forte tension au niveau de la demande car l'offre est structurellement insuffisante. Sur d'autres territoires, les opérations de renouvellement urbain sont plus axées sur la requalification. Elles visent alors à remplacer des logements obsolètes vacants par un moindre nombre de logements, mais plus confortables. Il faut que les projets urbains s'adaptent à ces écarts et traduisent cette diversité. C'est dans ce contexte que Foncière Logement définira, en lien étroit avec les métropoles et les maires, la nature et le volume des investissements contribuant à la mixité.

Les ressources du plan de relance dont vient d'être dotée Foncière Logement permettront de développer cette approche porteuse d'une meilleure adaptation de nos produits immobiliers.

Notre expérience et la maturité technique de l'outil original qu'est Foncière Logement sont reconnues. Les missions de long terme qui nous sont confiées pérennisent et étendent nos savoir-faire. Nous devenons un opérateur complet de l'immobilier, un accélérateur de mixité sociale de nos villes.

Comment définissez-vous concrètement cet opérateur complet ?

Nous proposons aux élus de déployer un panel d'investissements bien plus large. Tout d'abord, nous développons une offre nouvelle

en accession permettant de poursuivre la montée en gamme dans les quartiers, mais aussi de mieux stabiliser les ménages en leur permettant d'investir le long terme. Des projets sont déjà en cours à Thiais, Gennevilliers, Alfortville, Poissy, Bezons, d'autres viendront. Le Nouveau PNRU nous conduira à diversifier encore plus notre offre afin d'être en prise avec les besoins réels des territoires et des entreprises.

Notre patrimoine vieillissant, nous sommes aussi très attachés à conserver sa qualité et son attractivité commerciale. Sur la période 2016-2021, nous engageons un plan d'entretien et de ré-investissement afin de nous assurer de maintenir l'avantage concurrentiel de nos logements.

Dans ce cadre, nous sommes aussi un opérateur complet par notre démarche de gestion territorialisée. Nous appliquons une politique de loyers adaptée à la tension sur les prix, à la situation de l'emploi, aux besoins des entreprises.

Par ailleurs, dès 2017, nous contribuerons à la diversification des parcours résidentiels des ménages en prenant la décision de lancer un programme de vente à l'unité de nos logements conventionnés non soumis à la SRU. Un dispositif spécifique d'accompagnement et de sécurisation des ménages souhaitant acquérir leur logement a été mis en place. Les locataires, qui ne souhaiteront pas acquérir, conserveront le régime protecteur du conventionnement.

Foncière Logement démultiplie et diversifie son offre aux territoires et aux entreprises pour améliorer les conditions de logement des salariés.



Saint-Denis (93) Villa Bel Air - 33 logements collectifs
Livré en novembre 2015 - Architecte : Jacques Soucheyre & associés



VALEUR D'ACTIFS

Amiens (80) - 31 logements collectifs et individuels
Livré en janvier 2015 - Architecte : Richard Architecture

Foncière Logement a pris l'engagement vis-à-vis d'Action Logement et de l'Etat de procéder à une évaluation annuelle de son patrimoine en exploitation.

Au cours de la campagne 2015, 1270 sites représentant 2,2 millions de m² ont ainsi été évalués par ses notaires et experts. La méthode mise en œuvre s'appuie sur des hypothèses de ventes à l'unité et une approche par comparaison directe.

Confirmant que Foncière Logement mène à bien sa mission, l'expert conclut que le patrimoine dégagerait une plus-value significative en cas de vente, voire importante pour 85 % du patrimoine.

Forte de cette étude actualisée chaque année et couplée à son outil patrimonial, Foncière Logement peut également orienter ses futurs investissements avec un niveau de sélectivité géographique et de spécification des logements qui garantiront la qualité et la valeur globale du patrimoine à terme.



Soyaux(16) - 25 logements collectifs
Architecte : Tectum - Livré en mars 2015

ISO 9001

Foncière Logement vient de se voir renouveler sa certification qualité par l'AFNOR avec les félicitations du jury.

Fruit d'un travail collectif, elle reconnaît le professionnalisme de l'équipe de Foncière Logement pour le pilotage de la constitution et de la gestion d'un patrimoine de logements locatifs.

Douze engagements couplés à des indicateurs de progrès en fondent le socle : logements spacieux et à prix maîtrisé, satisfaction des locataires, parfait achèvement et bon entre-

tien du patrimoine, vacance limitée, information en amont, performance, optimisation comptables et évaluation des administrateurs de biens.

Une démarche d'amélioration continue de la qualité qui témoigne de l'attention portée aux exigences des locataires, aux interactions avec les élus, promoteurs, acteurs économiques et d'une prise en compte des risques et opportunités pour atteindre les objectifs.

EXPÉRIENCE



Credit photo : Jean Robert

à la région Auvergne-Rhône-Alpes en contractualisant désormais directement avec les villes et les intercommunalités, notamment en matière de politique de la ville. Nos économies seront des relances au service de l'investissement. C'est cet exemple que doivent suivre et mettre en avant les villes de notre région.

Votre expérience de maire vous a conduit à développer la mixité sociale dans votre commune avec le concours de Foncière Logement. Quel rôle pourrait jouer Foncière Logement auprès des grandes métropoles de la Région ?

Foncière Logement fait un formidable travail pour intervenir de manière moins coûteuse en fonctionnement administratif mais aussi de manière plus efficace sur les projets. Comme nous le faisons

Foncière Logement va proposer aux communes de développer la mixité dans les quartiers de la politique de la ville avec des opérations en accession à la propriété à côté du locatif libre. Que pensez-vous de cette nouvelle proposition ? Est-elle adaptée aux communes de la région qui bénéficient du NPNRU ?

Je crois qu'on ne pourra redonner du souffle à nos quartiers politique de la ville qu'en y favorisant le retour des familles de classes moyennes : le projet de Foncière Logement va donc dans le bon sens. La question de la place des classes moyennes est beaucoup plus centrale qu'on ne croit dans notre société, et les aider à se loger, via un coup de pouce en faveur de l'accession à la propriété, m'apparaît comme un signal important. Pour autant, le travail ne doit pas s'arrêter aux seuls quartiers classés : n'oublions pas les zones rurales ou de montagne. Mon rôle, c'est de veiller à garantir de l'investissement sur l'ensemble de nos territoires.

LAURENT WAUQUIEZ,

Président de la région Auvergne-Rhône-Alpes

LES ÉLUS ONT LA PAROLE

Entretien avec **LOÏC GACHON**, Maire de Vitrolles



L'opération réalisée en partenariat avec Foncière Logement à Vitrolles, favorise-t-elle les mixités au sein du quartier : mixité sociale et mixité fonctionnelle ?

A Vitrolles, l'opération réalisée en partenariat avec Foncière Logement propose des logements aux étages et des commerces au rez-de-chaussée. Celle-ci renforce logiquement les mixités sociale et fonctionnelle qui ont été développées dans le cadre du PRU des Pins. Composé à 100 % de logements sociaux avant sa rénovation, le quartier des Pins a été transformé. Les logements, les services, les équipements publics et les commerces ont été rénovés ou construits. Ce secteur a bénéficié d'aménagements urbains qui devraient recréer une nouvelle dynamique en ville.

Qu'attendez-vous de votre partenariat avec Foncière Logement ?

L'offre de Foncière Logement correspond à une demande importante de logements privés à Vitrolles. D'autant plus que l'offre en locatif libre de petites surfaces (T1, T2 et T3), fortement recherchées par les jeunes actifs et les personnes âgées, est insuffisante sur la commune. Par ailleurs, Foncière Logement propose des prestations de qualité et contribue à l'amélioration générale du cadre de vie. Ce programme peut amplifier la diversification de l'habitat et la volonté de mixité sociale de la municipalité dans le cadre du renouvellement urbain.

Entretien avec **LUC CARVOUNAS**, Maire d'Alfortville, Sénateur du Val-de-Marne



Qu'attendez-vous de l'opération en accession à la propriété que vous développez avec Foncière Logement à Alfortville ?

L'opération de Foncière Logement à Alfortville s'intègre dans une ZAC de renouvellement urbain. A l'origine, le quartier proposait pratiquement 100 % de logements sociaux.

La mise en œuvre du projet de rénovation urbaine, et demain du NPNRU et des projets connexes, permet d'envisager une véritable mixité sociale, la répartition finale prévoyant un taux de 48 % de logements sociaux.

Le programme de Foncière Logement participe à cette mixité, en proposant du locatif et des logements en accession à la propriété. On retrouve ainsi la possibilité, pour les habitants du quartier et du QPV, de s'engager dans un véritable parcours résidentiel avec des logements attractifs à des prix maîtrisés, tout en restant dans leur quartier.

Par ailleurs, l'opération de Foncière Logement vient s'implanter sur une des tours démolies dans le cadre du PRU, le long de la Seine et en face de la future « Plage du Phare » que la ville va inaugurer début septembre. L'opération doit donc participer à la requalification du cadre de vie et à la réappropriation de la ville sur le fleuve, une ambition forte développée sur les 4,5 km de berges à Alfortville.

Quels sont les atouts d'un partenariat avec Foncière Logement ?

Foncière Logement est venue rencontrer la ville à toutes les étapes de l'élaboration du projet, dans le cadre des comités techniques ou lors d'échanges avec le Maire. Ce partenariat permet donc à la ville de « co-construire » l'opération avec Foncière Logement.

Par exemple, l'îlot initialement fléché a été remplacé par un autre afin de permettre une meilleure organisation de chantier, puis la fiche de lot a été retravaillée au profit d'une plus faible densité. Il faut désormais poursuivre ce partenariat lors du concours, pour que la ville continue à être étroitement associée. Ce partenariat renforcé perdurera également lors de la réalisation du NPNRU.

UN PLAN DE CESSION SUR MESURE

Interview : **JEAN-JACQUES GASLY**, MEDEF, président du comité d'engagement et **MICHEL DUCOURTIEUX**, FO, président du comité de gestion locative

Le conseil d'administration de Foncière Logement a décidé d'un plan de cession sous la forme de vente à l'unité, aux locataires occupants. Comment conciliez-vous cette vente avec les deux missions de Foncière Logement : d'un côté, constituer un patrimoine pour contribuer au financement des caisses de retraite et, de l'autre, favoriser la mixité sociale dans les quartiers ?

Pour Foncière Logement, cette cession d'une faible partie de son patrimoine constitue une ressource nouvelle. Elle lui est indispensable pour réussir sa nouvelle feuille de route, celle de la mixité dans le NPNRU par exemple. Elle permet aussi de sécuriser et stabiliser le transfert d'un patrimoine de qualité vers AGIRC et ARCCO. Pour les communes et leurs maires, c'est une manière de diversifier les statuts d'occupation, et de préserver la mixité sociale, tout en maintenant leur taux SRU à l'équilibre. En effet, selon la loi SRU, les logements sociaux qui auront fait l'objet d'une cession resteront inscrits comme tels pendant cinq années.

Enfin, pour nos locataires qui vivent la mixité sociale, c'est une opportunité d'accéder à la propriété dans des quartiers auxquels ils sont attachés comme le montre notre enquête barométrique de satisfaction.

Sur quels critères choisissez-vous les opérations que vous mettez en vente et à qui sont réservées ces ventes ?

La sélection s'est faite sur la base de trois critères :

- les programmes de logements conventionnés ;
- les programmes qui auront au moins 10 ans au moment de la vente ;
- les programmes des communes exclues de la loi SRU, soit parce qu'elles sont non assujetties, soit parce qu'elles dépassent l'obligation légale.

Les bénéficiaires seront les locataires occupants qui le souhaitent. S'ils ne se positionnent pas, ils restent locataires de leur logement aux mêmes conditions locatives qu'actuellement. Les logements vacants seront proposés librement à la vente pour la résidence principale.

Comment ce plan de cession va-t-il s'organiser ?

La phase de concertation avec les maires est terminée. Sur près de 130 communes concernées, moins d'une dizaine ont marqué leur avis défavorable, généralement pour pérenniser leurs obligations vis-à-vis de la loi SRU. Après l'approbation de notre première liste de programmes par Madame la Ministre du Logement, Emmanuelle Cosse, nous confirmerons aux maires la mise en vente, les éléments d'organisation et de planning, ainsi que les grilles de prix. La commercialisation sera proposée au prix du marché. Nos cessions n'auront donc pas d'impact sur le marché immobilier des communes. Elles seront assurées par des partenaires comme la réalisation des diagnostics et expertises et par un notaire pour l'accompagnement juridique de chaque vente.

Au lancement de la mise en vente d'un programme, chaque locataire sera contacté par le commercialisateur. Un rendez-vous personnalisé sera proposé pour étudier la capacité financière de la famille et l'accompagnement nécessaire dans le montage du projet.

Quand prévoyez-vous les premières cessions ?

La mise en commercialisation des premiers programmes sera effective début 2017 pour réaliser nos premières signatures notaires d'ici la fin de l'année. Progressivement, de nouveaux programmes seront mis en vente dès qu'ils auront atteint les 10 ans et ainsi de suite.



JEAN-JACQUES GASLY



MICHEL DUCOURTIEUX



Viry-Châtillon(92) - 60 logements collectifs
Livré en janvier 2016
Architecte : Gruschkievitch et Placidi



Hérouville-Saint Clair (76) Grand Parc
72 logements collectifs - Livré en juin 2010
Architecte : Billard Durand

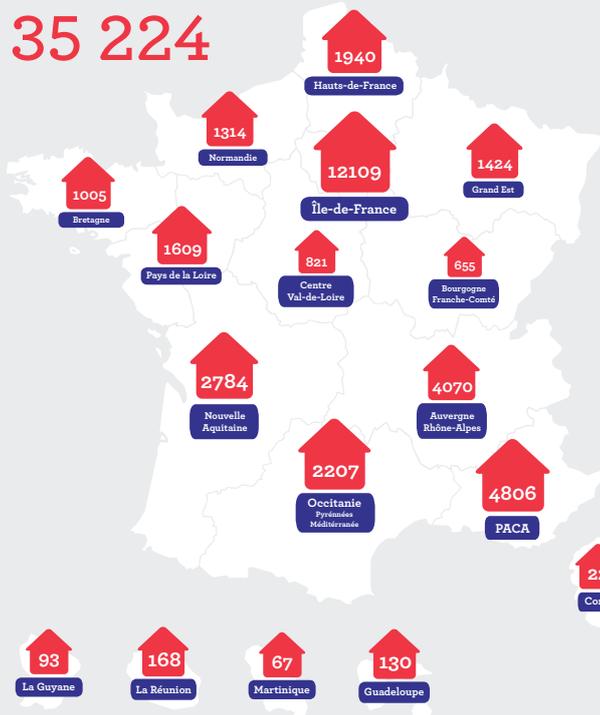
Foncière Logement est un partenaire clé des collectivités dans le cadre de la mise en œuvre des politiques de la ville. Outil « mixité sociale » privilégié d'Action Logement, il a pour objectif de faciliter l'accès au logement des salariés des entreprises du secteur assujéti au versement de la participation des employeurs à l'effort de construction (PEEC).

Son patrimoine attractif et diversifié est réparti dans toutes les régions françaises.

Il est composé majoritairement de logements loués dans des conditions de loyers et sous plafonds de ressources prévus par une convention APL signée avec l'État.

Foncière Logement participe aux politiques de renouvellement urbain des quartiers en y produisant des logements destinés à diversifier l'offre locative, loués à loyer libre.

Horizon 2018 :
nombre de logements prévisionnels



Depuis sa création, 7,1 milliards d'euros ont été ou seront investis pour plus de 35 000 logements répartis dans toutes les régions françaises dont plus de 10 500 logements dans les quartiers de rénovation urbaine.

Le patrimoine de Foncière Logement sera transféré à terme gratuitement aux caisses de retraites complémentaires du secteur privé (AGIRC-ARRCO), pour contribuer à leur financement.

SON ORGANISATION

Foncière Logement est une association à but non lucratif régie par les dispositions de la Loi du 1er juillet 1901, créée en 2002 et gérée par les partenaires sociaux en application d'une convention avec l'Etat.

Les organisations d'employeurs (MEDEF-CGPME) et salariales (CGT, CFDT, FO, CFTC, CFE-CGC) sont membres de droit de l'Association. Son conseil d'administration est composé de 10 représentants des organisations, titulaires et de 10 suppléants.

Pour mettre en œuvre les décisions du conseil d'administration et assurer la gestion paritaire, Foncière Logement dispose d'un bureau composé du président, du secrétaire général et de deux membres élus par le Conseil d'administration.

Quatre comités ont été constitués :

- un comité d'engagement pour l'étude de tous les projets d'investissements immobiliers ;
- un comité de gestion locative traitant des attributions et des modalités de gestion des logements ;
- un comité d'audit ;
- un comité d'éthique et des rémunérations.

Chacun d'eux est composé de quatre membres au moins dans le respect de la répartition paritaire.

L'Etat est représenté au sein du conseil d'administration par trois commissaires du gouvernement, respectivement désignés par le ministre chargé de l'Economie, par le ministre chargé du Logement et par le ministre chargé du Budget.

Foncière Logement est soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et de l'ANCOLS.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION EN 2016

MEDEF

Bruno LUCAS
Jacky CHAPELOT
Nicolas DECAYEUX
Jean-Jacques GASLY
Magali MUNOZ
Dyna PETER-OTT
Roger THUNE
Hugues VANEL

CGPME

Jacques FAURENS
Daniel FRATI
CGT
Patrice LANGINIER
CFDT
Jean-Jacques DESCAZAUX
Hervé CAPDEVIELLE

CGT - FO

Michel DUCOURTIEUX
Marie MARIN
CFTC
Jacques DECKER
Antonio DA COSTA
CFE-CGC
Diégo ALARCON
Nathalie DUMAS