

ACTIONS

Foncière

LA LETTRE DE FONCIÈRE LOGEMENT

Créer la mixité sociale
et sécuriser les retraites

Mai 2017



Bruno Lucas, président de Foncière Logement, signe la convention le 27 avril 2017

À LA UNE

LE TRANSFERT GRATUIT DU PATRIMOINE DE FONCIÈRE LOGEMENT À AGIRC-ARRCO : UN ACTE FONDATEUR

Le 27 avril 2017, les partenaires sociaux de Foncière Logement et des Fédérations Agirc-Arrco ont signé la convention transférant le patrimoine de Foncière Logement.

La nue-propiété du patrimoine de Foncière Logement est cédée gratuitement à Agirc-Arrco, Foncière Logement conservant l'usufruit du parc sur une durée de 30 ans.

La transmission est inscrite dans la mission de Foncière Logement depuis sa création (2002). C'est l'une des réponses à l'inquiétude pour l'avenir du système de retraites par répartition, liée à l'allongement de la durée de vie d'une part et au déséquilibre entre l'arrivée à la retraite des générations du « babyboom » et des générations d'actifs moins nombreux d'autre part.

Ainsi, le parc immobilier de Foncière Logement a pour vocation exclusive d'être transféré aux régimes de retraites complémentaires afin de contribuer à leur financement.

Ce transfert est gratuit pour Agirc-Arrco. Comme nu-propiétaire, aucun paiement

ou contrepartie ne peut être à la charge des régimes de retraites.

Par ailleurs, Foncière Logement conservera l'usufruit du patrimoine pour une durée lui permettant d'assurer son équilibre financier.

Dans le cadre d'une gestion optimale du patrimoine démembré et transféré, Foncière Logement garde la possibilité de mener des arbitrages et de procéder à des ventes, échanges et rachats.

En tant qu'usufruitier, Foncière Logement dispose des produits des immeubles : loyers, indemnités diverses, arbitrages, ventes...

Bien entendu, Foncière Logement supporte tous les travaux afférents aux immeubles et toutes les charges s'y rapportant : impôt foncier, assurances, charges de copropriété, ainsi que la charge définitive du remboursement des emprunts jusqu'à leur terme.

C'est un dispositif original qui permet à Foncière Logement de conserver toute sa capacité de gestion dynamique du parc et d'investissements pour l'avenir.

Ces engagements ont été entérinés par l'État.

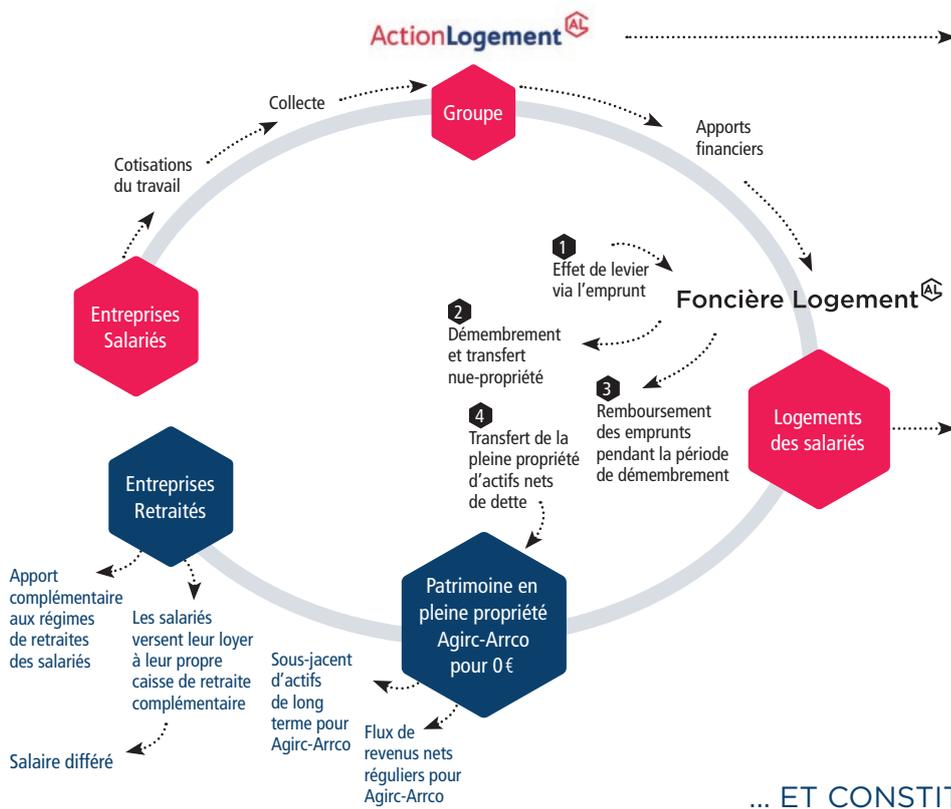
Aujourd'hui, le premier transfert de nue-propiété comprend 30 200 logements gérés par Foncière Logement pour un patrimoine de 6,2 milliards d'euros.

Les 9 organismes bancaires qui supportent la dette financière ont activement participé à la mise en place de ce dispositif immobilier innovant. La qualité et le niveau de sécurisation proposés ont conduit à leur adhésion : aucun remboursement anticipé de prêt n'a été exigé. Cette opération de transfert atteste de la relation de partenariat et de confiance qui lie Foncière Logement à ses prêteurs depuis sa création. Elle est aussi la manifestation de l'importance accordée par les prêteurs au logement et au financement des retraites.

Action Logement Services a redéployé l'ensemble des cautions et sûretés hypothécaires. Le montant des cautions complémentaires se limite à 70 millions d'euros.

L'opération du transfert se réalise sans coût supplémentaire pour Foncière Logement.

**UN PATRIMOINE DE BIEN COMMUN PORTEUR
D'UNE FORTE UTILITÉ SOCIO-ÉCONOMIQUE...**



Bénéfices socio-économiques pour les entreprises et les salariés

- Emploi et croissance
- Assurance résidentielle

Bénéfices auprès des salariés

- Logements à prix abordables
- 100% salariés du privé car sans contingent
- Situés de manière très préférentielle en zones tendues dynamiques
- Accompagnant efficacement la mobilité des salariés

Bénéfices au service d'Agirc-Arrco

- Gestion locative efficace
- Coûts de structure réduits
- Entretien en bon père de famille
- Sélectivité des localisations
- Arbitrages patrimoniaux

... ET CONSTITUANT DES ACTIFS SÛRS DE LONG TERME POUR AGIRC-ARRCO

FOCUS



Drancy (93)
Résidence Séguier
38 logements collectifs et 4 maisons individuelles
Promoteur: DCF
Architecte : Atelier BLM
Livrés en juin 2016

LE POINT DE VUE DES BÉNÉFICIAIRES
MESSAGE DES PRÉSIDENTS AGIRC-ARRCO

Le transfert à titre gratuit du patrimoine immobilier de Foncière Logement à nos régimes de retraites constitue une démarche originale et porteuse d'avenir.

Le principe fondateur du transfert se réalise à l'échéance prévue. Les engagements sont tenus et nous saluons l'action résolue de Foncière Logement et du groupe Action Logement dans ce sens. Les logements financés par les contributions des entreprises et des salariés du secteur privé viendront ainsi consolider à terme le financement de la retraite complémentaire des salariés.

La mise en place de ce lien logement-retraite nous paraît être un dispositif exemplaire en restituant aux salariés, sur le long terme, les fonds versés par les entreprises. Cette construction novatrice, portée par les partenaires sociaux réunis, semble être propice à des développements futurs et démontre l'efficacité de la gestion paritaire.

Frédéric Agenet
Président de l'Agirc

Jean-Louis Malys
Président de l'Arrco

CRÉER LA MIXITÉ SOCIALE ET SÉCURISER LES RETRAITES



ACTION LOGEMENT ET FONCIÈRE LOGEMENT : LE PARITARISME EN ACTION

La mission complète de Foncière Logement se concrétise comme prévu par l'établissement d'un lien patrimonial avec les régimes de retraites Agirc-Arrco. Le transfert gratuit de la nue-propriété des logements de Foncière Logement aux régimes de retraites confirme l'engagement initial de 2002 et illustre **l'efficacité d'un paritarisme équilibré. Il traduit un emploi très judicieux de la PEEC, qui doit être amplifié dans le contexte économique et social actuel.**

Réalisé avec l'accord de l'État, ce transfert est à l'image des ambitions de la réforme de « l'ancien 1% Logement » qui vise à la fois l'efficacité sociale, l'efficacité économique, et des actions concrètes pour les salariés et les entreprises.

Foncière Logement concrétise ainsi l'efficacité d'un instrument dont l'action **accroît l'assurance résidentielle** des salariés des entreprises en créant la mixité sociale au cœur des villes et des quartiers, tout en participant au confortement des régimes de retraites par ré-

partition des salariés du secteur privé. Cet outil décisif d'Action Logement, par son apport à la mixité sociale, sera encore développé à l'avenir. Il permettra de proposer un segment d'offre de logements locatifs de qualité, à un niveau de loyer se situant entre le secteur locatif social et le marché libre.

Foncière Logement cherche à concentrer la réalisation de ses logements là où ils sont durablement utiles, socialement et économiquement. Elle constitue donc un patrimoine à la fois profitable aujourd'hui aux salariés et à la collectivité, tout en étant valorisable à terme. Le transfert de la nue-propriété du patrimoine à Agirc-Arrco conduit à une **démultiplication à long terme de la valeur créée par Foncière Logement grâce à la PEEC.**

C'est un cercle vertueux aux avantages socio-économiques indiscutables :

- une nouvelle **protection des salariés** qui constitue en même temps un atout de **compétitivité pour l'économie** en participant de l'objectif de pouvoir vivre là où il y a du travail et des perspectives. A lui seul, cet objectif légitime en partie le prélèvement sur le travail, à condition que la plus grande part de la PEEC y soit consacrée;

- la constitution d'un **salaire différé** : les prélèvements sur les entreprises de plus de 20 salariés reviennent *in fine* aux bénéficiaires des régimes Agirc-Arrco, augmentés d'un **effet de levier**, et des loyers acquittés par les salariés du secteur privé qui contribuent également au financement de leur retraite;

- une **création de valeur** intrinsèque. Plus le patrimoine répond aux besoins des salariés dans les zones tendues et dynamiques, plus sa valorisation pourra être forte, et **meilleur est l'usage de l'argent des entreprises et des salariés.**

De tels résultats conduisent les partenaires sociaux à souhaiter que le lien logement-retraite soit à l'avenir renforcé et amplifié. Ils s'engagent pour que cette liaison vertueuse devienne un élément primordial du déploiement des investissements du Groupe Action Logement et de Foncière Logement. C'est sur ces orientations que les partenaires sociaux appellent à l'ouverture d'un débat et de travaux avec le nouveau gouvernement pour établir les accords nécessaires et tracer la feuille de route des prochaines années.

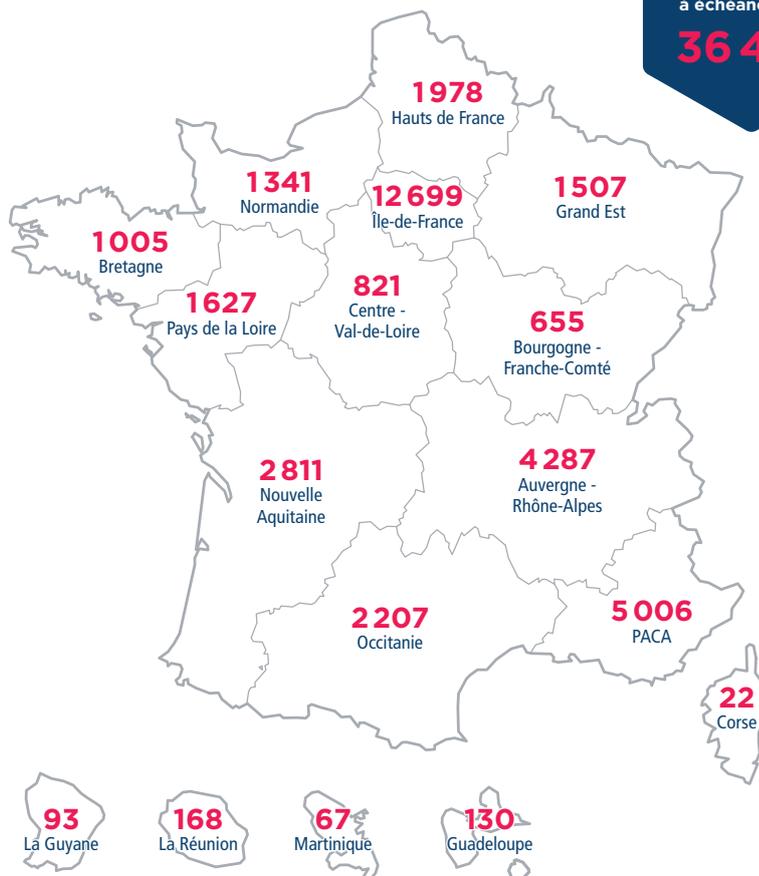
Action Logement

Jacques Chanut,
Président
Jean-Baptiste Dolci,
Vice-président

Foncière Logement

Bruno Lucas,
Président
Patrice Langinier,
Secrétaire général

PATRIMOINE À L'HORIZON 2019



LE PREMIER TRANSFERT DU PATRIMOINE EN CHIFFRES

30 212
logements locatifs

24 749
logements privés
conventionnés – villes SRU

5 463
logements à loyer libre
– quartiers ANRU

2 832 123 m²

6,2
milliards d'euros :
coût historique
de l'investissement

9
organismes
bancaires prêteurs

1,1
milliard d'encours
renégociés

LES PARTENAIRES DU TRANSFERT

Notaire des parties

Étude Cheuvreux :
Bruno Cheuvreux, Michèle Raunet

Conseils juridiques

Agirc-Arrco
CMS Bureau Francis Lefebvre :
Jean-Luc Tixier, Julia Pelpel Moynot

Foncière Logement

FIDAL : Bruno Wertenschlag,
Thibaut Geib
FTPA : Coralie Oger

Établissements bancaires

Un transfert innovant réalisé grâce à la mobilisation technique et financière des partenaires bancaires suivants :

ARKEA, BRED, BTP Banque, Caisse d'Épargne IDF, Crédit Agricole IDF, Crédit Foncier, Deutsche Hypothekbank, DEXIA, LCL



Capbreton (40)

11 logements privés conventionnés
Architectes : Alain Lassié
et Lionel Priou
Livrés en septembre 2007