

ACTIONS FONCIÈRE
LA LETTRE DE FONCIÈRE LOGEMENT

Créer la mixité sociale
et sécuriser les retraites

HORS-SÉRIE JUILLET 2017

ENGAGER

DURABLEMENT
LA MIXITÉ SOCIALE
DANS LES QUARTIERS
RÉNOVÉS



Les Ulis (91), Résidence La Bergerie
44 logements collectifs
Architectes : Tectône et JTB architecture,
livré en juin 2014
© L. Boegly

Foncière Logement 

Groupe ActionLogement

www.foncierelement.com



HUGUES VANEL
MEDEF,
Président
de Foncière Logement

ENGAGEMENTS TENUS

En quinze ans, Foncière Logement a su bâtir un lien étroit avec les opérateurs immobiliers et les élus des territoires. D'ici fin 2017, nous aurons engagé plus de 36 500 logements de qualité, au service de la mixité sociale des villes et des quartiers.

C'est la détermination et la clairvoyance des partenaires sociaux qui a porté à sa pleine maturité cet outil vertueux au service du logement des salariés et des entreprises, mais aussi de leur retraite.

Trois faits majeurs illustrent nos dernières réussites communes et l'efficacité d'un paritarisme équilibré et renouvelé :

- l'engagement de plus de 5 200 logements locatifs libres en trois ans dans les quartiers prioritaires. Foncière Logement a ainsi répondu à la mission qui lui avait été confiée par l'État, l'ANRU et les partenaires sociaux dans le cadre du PNRU ;

- en complément de cet engagement conventionnel, Foncière Logement a été dotée de ressources complémentaires par le groupe Action Logement pour amplifier son intervention dans les QPV (quartiers prioritaires de la politique de la ville). Dans une logique d'appui aux territoires et aux opérateurs, 650 logements supplémentaires ont été négociés avec tout type de promoteur immobilier depuis 6 mois et, fin 2017, nous aurons engagé plus de 1 000 logements. Ainsi, avec les investissements précédents, ces 11 700 logements locatifs libres sont une démonstration probante que le retour des classes moyennes salariées dans les quartiers n'est pas un vain mot ;

- le premier transfert gratuit de la nue-propiété de 30 200 logements de Foncière Logement aux régimes de retraite Agirc-Arrco intensifie l'utilité sociale du Groupe Action Logement. Ce transfert constitue un actif sous-jacent de grande qualité qui contribue à la stabilisation et la sécurisation du régime de retraite. Se faisant, les partenaires sociaux instaurent plus de confiance dans ce modèle et préfigurent un emploi encore plus efficace de la PEEC pour l'avenir.

« Mission accomplie ! », comme le dit Bruno Lucas, que je tiens ici à remercier pour sa fidélité et sa mobilisation active tout au long de ses années de présidence. Nous lui devons la sérénité du travail des partenaires sociaux et la qualité de nos opérations, qui sont désormais notre marque de fabrique pour les années qui viennent.

Les partenaires sociaux ayant confirmé la mission de Foncière Logement dans le Nouveau PNRU, cet avenir impose le déploiement d'un modèle économique adossé à la PEEC. Nos équipes sont prêtes pour contribuer à la réussite du Nouveau PNRU, notamment dans les territoires où la demande en logements des salariés est la plus intense.

11 700 LOGEMENTS LIBRES DANS LES QUARTIERS

Foncière Logement concrétise l'engagement premier des partenaires sociaux vis-à-vis des territoires : construire la mixité sociale par le logement, c'est-à-dire favoriser le retour des classes moyennes dans les quartiers d'habitat social rénovés.

Au cœur des quartiers, l'Association propose donc des logements locatifs libres aux salariés des entreprises. **Aujourd'hui, 73 % des locataires de Foncière Logement sont des cadres et des employés qui disposent de revenus nettement supérieurs à ceux du quartier**, mais aussi de la ville.

Les dernières analyses détaillées dans ce bilan éclairent les leviers qui expliquent le choix des salariés pour le patrimoine de Foncière Logement. Elles permettent également de mesurer le chemin parcouru et celui qui reste à faire pour insérer les quartiers dans le droit commun de la ville.

Ces résultats concrets font de **Foncière Logement le seul acteur de référence engagé nationalement et à long terme dans le locatif libre dans les quartiers rénovés.** ●



Il est essentiel de favoriser le cheminement locatif. Avec Foncière Logement on diversifie l'éventail de logements et on s'adapte à l'évolution des familles et de leurs revenus. »»

Jean-Christophe Lagarde
Député-maire de Drancy

UN MILLIARD D'INVESTISSEMENT ENGAGÉ EN 3 ANS

La dernière convention signée entre l'État, l'ANRU, l'UESL et Foncière Logement en 2014, repose sur une liste principale de 164 sites. Après l'analyse opérationnelle détaillée des fonciers par Foncière Logement, **le nombre d'opérations retenues est supérieur et s'élève à 170**. Elles ont permis de programmer la **construction de 5 248 logements locatifs libres dans les quartiers prioritaires**. **Ce résultat a été obtenu par une adaptation de plus de 30 % des opérations définies initialement par les collectivités (configuration des terrains, contraintes réglementaires des PLU, adaptation au marché...).**

Plus de 150 opérations engagées

En lien étroit avec les maires et les services, en moins de trois ans, 153 opérations ont été engagées. La relation de confiance retrouvée avec les élus a permis de résoudre rapidement les problèmes (dépollution préalable, viabilisation, disponibilité des terrains) et d'éviter des retards.

Les partenaires sociaux se sont mobilisés et ont pris des décisions efficaces. La qualité des propositions (programmatives et architecturales) et les interventions des opérateurs dans le cadre des CPI ont permis de :

- livrer 12 opérations ;
- signer 37 CPI avec les promoteurs ;
- attribuer 63 projets à des opérateurs ;
- lancer 40 « dialogues compétitifs ».

Seules 17 opérations ont fait l'objet d'un appel d'offres public à concurrence début 2017 en fonction des derniers accords à trouver.

Les derniers sujets qui restent en débat portent principalement sur des problèmes fonciers : viabilisation non assurée, désenclavement en attente du choix définitif de la commune ou de l'intercommunalité, libération incomplète de l'assiette (bâtiments encore occupés sur le site), règlement d'urbanisme non conforme. Compte tenu du stade d'avancement de l'ensemble des opérations et selon les derniers appels d'offres à lancer, le rythme de livraisons s'établira selon le graphique suivant. ●

FONCIÈRE LOGEMENT
ENGAGÉE DANS
LA MIXITÉ SOCIALE

11 700
logements locatifs libres

dont **5 200**
logements
depuis
2014



Avec Foncière Logement nous avons fait la preuve concrète qu'il était possible de proposer autre chose, et de qualité, même si elle a un prix pour les locataires.

Christine Janodet
Maire d'Orly

ANNÉES DE LIVRAISON



FONCIÈRE LOGEMENT, UNE NOUVELLE MOBILISATION

La qualité du cycle d'investissement dans le PNRU de Foncière Logement et le transfert récent de son patrimoine aux régimes de retraites Agirc-Arrco marquent la maturité de cet outil singulier, et illustrent le sens de la réforme du Groupe Action Logement.

La réussite de Foncière Logement prouve la capacité des partenaires sociaux à innover pour répondre aux enjeux de notre société et à tenir, dans la durée, les engagements pris. Il s'agit maintenant de renouveler notre engagement sur ce modèle innovant et vertueux. Il doit, dans le cadre du NPNRU, amplifier son efficacité au service de la mixité sociale et de l'équilibre des retraites des salariés des entreprises.

Ce nouveau programme prend en compte des situations très contrastées au regard des enjeux sociaux et urbains ainsi que des marchés de l'immobilier et de l'emploi. Dans ces contextes, Foncière Logement sera pour le Groupe, le bénéficiaire exclusif des terrains libérés par les politiques foncières de renouvellement urbain.

Les partenaires sociaux lui demanderont vigilance et performance pour :

- la recherche du meilleur rapport qualité/prix entre équations de marché et plafonds sociaux ;
- une adaptabilité constante aux situations locales ;
- une stratégie et une sélectivité des investissements qui permettent d'assurer un transfert d'actifs de

bon niveau aux régimes de retraite Agirc-Arrco ;

- l'efficacité de son réseau commercial dimensionné pour attirer les classes moyennes dans les quartiers rénovés ;
- le renforcement des liens avec tous les opérateurs des territoires.

Dans le cadre de nos engagements et des négociations avec l'État, il faudra doter Foncière Logement des ressources à la hauteur des investissements nouveaux attendus pour 12 500 logements. Les partenaires sociaux sont mobilisés pour les prochains échanges avec l'État, qui devront se tenir dans un délai cohérent avec l'avancement des projets portés par les EPCI.

C'est à ce prix que nous pourrions imaginer les succès futurs du NPNRU et maintenir le développement d'un patrimoine de qualité contribuant au financement des régimes de retraite.



JACQUES CHANUT
Président du groupe
Action Logement



La mixité sociale est au rendez-vous. Les premières opérations témoignent du renouveau que nous voulons poursuivre. Il est basé sur la mixité sociale et fonctionnelle, l'ouverture sur le quartier et une grande qualité d'habitat.

Alain Juppé
Maire de Bordeaux

LES CLASSES MOYENNES DANS LES QUARTIERS RÉNOVÉS : CRITÈRES DE REUSSITE

Depuis six ans, l'enquête barométrique de Foncière Logement permet de mieux comprendre les critères de réussite d'une démarche de mixité sociale par le logement (portée par les partenaires sociaux), de suivre les besoins des salariés et de leur famille, et d'évaluer l'évolution de leur perception des quartiers. La troisième édition de cette évaluation indépendante (réalisée avec 1 000 interviews téléphoniques en 2016) est présentée dans ce numéro hors-série.

Plus de cadres actifs dans les quartiers

Malgré les évolutions économiques des dernières années, les catégories socio-professionnelles des locataires de Foncière Logement sont assez constantes. Une confirmation de tendance est à souligner : **la présence des cadres se renforce de 7 % en deux ans**. Ils représentent 37 % des locataires, un chiffre comparable à celui des employés. Les professions intermédiaires et les retraités sont environ 8 %.

Ces données s'expliquent par un double processus :

- la qualité résidentielle du patrimoine de Foncière Logement répond à l'attente des cadres en mobilité professionnelle (25 % des entrants) ou en recherche d'un meilleur logement (60 % des locataires n'habitaient pas la commune) ;
- au sein du quartier, les logements de Foncière Logement favorisent les parcours résidentiels des familles en ascension sociale tout en préservant les solidarités familiales (près de 20 % des familles bénéficiaient avant d'un logement social et 10 % habitaient le quartier).

Plus de revenus pour les ménages

Les locataires de Foncière Logement sont des actifs, et près de 60 % des logements sont occupés par deux personnes en activité. Comparés aux moyennes de l'INSEE, les revenus des ménages de Foncière Logement sont nettement supérieurs. Par exemple, le pouvoir d'achat des locataires de Foncière Logement par unité de consommation est supérieur de 150 % à ceux des habitants de la Seine-Saint-Denis ou de 142 % à ceux du Val d'Oise. Ces chiffres sont de l'ordre de 130 % dans le département du Nord et de 110 % dans la métropole lyonnaise. On peut noter que ce différentiel est amplifié par deux phénomènes : la tension du marché du logement local et l'ampleur de la relégation du quartier dans le bassin d'habitat.



Les programmes proposent de la qualité, avec des logements spacieux et un bon niveau de prestation. Des atouts essentiels pour trouver leur public, et enclencher un cercle vertueux de mutation du quartier. »

Stéphane Peu
Maire-adjoint de Saint-Denis, en charge de l'urbanisme et président de Plaine Commune Habitat

Des chiffres qui confirment et sans doute amplifient les analyses de l'ANCOLS dont les résultats faisaient apparaître que 57 % des locataires du patrimoine de Foncière Logement avaient un revenu fiscal égal ou supérieur à 30 000 €, revenu déclaré par seulement 25 % de l'ensemble des habitants des quartiers.

Plus de familles

Les situations familiales dans ce parc privé sont assez stables. Si les familles avec enfants et les familles monoparentales augmentent de 4 % en deux ans, le nombre de couples diminue de presque 10 %. Ceci s'explique par la jeunesse des locataires, 45 % de moins de 35 ans, et par leur vieillissement au sein du parc.

Le peuplement des T2 : 13 % et des T3 : 30 % est en adéquation parfaite avec la structure du patrimoine. Par contre, pour les grands logements du T3 au T5, et malgré le coût des loyers, les familles choisissent d'anticiper sur leur futur besoin d'espace (ex. : 19 % de T5 pour seulement 10 % de familles de 5 personnes ou plus).

Plus de diversité

Depuis 6 ans, le parcours locatif des familles logées par Foncière Logement se transforme sans bouleverser ses fondamentaux. Plus de la moitié des locataires viennent toujours du secteur privé, 57 % en 2016, mais ce chiffre baisse depuis 4 ans.

Près de 20 % habitaient dans un logement social avant de choisir Foncière Logement, un pourcentage en hausse et désormais comparable aux locataires précédemment propriétaires de leur logement.

Les logements de Foncière Logement offrent donc des solutions à partir de situations résidentielles très diverses, et ce sont sans aucun doute, comme le montre l'enquête, la taille des appartements ou des maisons et la qualité des prestations qui fondent « le plus Foncière ».

Pour l'origine géographique des locataires, 10 % des familles habitaient le même quartier et 30 % la commune. 60 % choisissent donc un nouveau lieu de vie, même si un tiers habitait déjà le département. Là encore, c'est la qualité du logement qui détermine le choix. ●



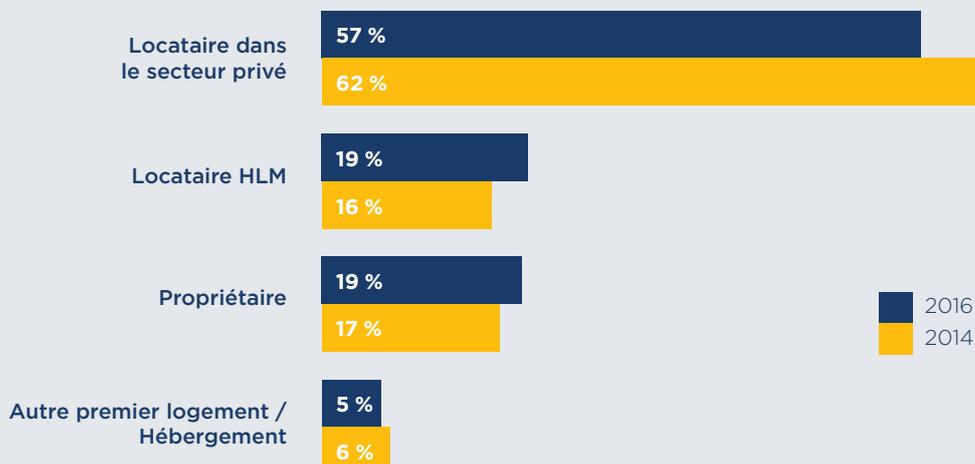
L'offre de Foncière Logement en locatif libre et notamment pour de petites surfaces répond à une attente forte, et peu satisfaite, des jeunes actifs et des personnes âgées de la commune.



Loïc Gachon
Maire de Vitrolles

QUEL ÉTAIT VOTRE STATUT RÉSIDENTIEL ?

(1 000 répondants, dont 25 % de 36-45 ans, 28 % de 46-55 ans et 43 % de +65 ans)



RÉUSSIR LA MIXITÉ SOCIALE AVEC LES SALARIÉS ET LEUR FAMILLE

Un critère déterminant : l'espace de vie

Trois raisons majeures motivent la recherche d'un nouveau logement :

- les raisons professionnelles qui justifient la recherche de 2 cadres sur 3 ;
- le changement de situation familiale ;
- l'insatisfaction du précédent logement.

Si la surface et le coût du loyer constituent les premiers critères de choix, après les premières recherches, d'autres s'ajoutent comme la disponibilité immédiate du logement ou l'absence de frais d'agence. Ce dernier critère a été décisif pour plus d'un tiers des locataires de Foncière Logement.

D'autres peuvent paraître plus anecdotiques comme la qualité des photos de l'annonce en ligne. Mais quand on sait que 71 % des locataires trouvent sur Internet leur location, on perçoit mieux l'importance que revêt cette première image.

Mais de manière constante et renforcée au fil des années, **le choix décisif des familles pour le patrimoine de Foncière Logement s'opère sur un critère exclusif : la grande taille des logements proposés (surface, distribution des pièces et présence des annexes)** que les qualités architecturales et paysagères de l'opération renforcent.

Ces qualités notables permettent de relativiser le critère de la localisation du logement ou celui de la proximité des services publics.



Foncière Logement participe à la mixité, avec des programmes mariant locatif et accession à la propriété. Ils rendent possible les parcours résidentiels au sein du quartier, avec des logements attractifs à des prix maîtrisés. >>

Luc Carvounas
Maire d'Alforville,
sénateur du Val-de-Marne



Lormont (33), 48 logements
Architecte : Leibar et Seigneurin, livré en juillet 2016 © J. Buchholtz

POINT DE VUE

Le quartier a une image encore négative...

L'image du quartier avant l'emménagement est stable : positive ou neutre pour 52 % des locataires (en légère hausse), elle est négative pour 34 % d'entre eux et 14 % ne connaissent pas le quartier.

Les transports en commun bénéficient d'un avis très positif. Ils sont fréquentés par une famille sur deux, ce qui n'est pas le cas des équipements sportifs et culturels (une famille sur cinq). 3 locataires sur 4 utilisent les commerces du quartier mais la moitié ne les juge pas satisfaisants.

Sur l'intégration à la vie du quartier, l'école marque toujours sa différence. Maternelle et primaire accueillent de plus en plus les enfants des locataires, ce qui est un signe encourageant. Mais les jeunes quittent majoritairement le quartier à l'entrée au collège.

... qui est compensé par un haut niveau d'investissement de Foncière Logement

Comme pour le quartier, les opinions sont assez stables sur le logement : 80 % de locataires sont satisfaits, plus 2 points par rapport à 2014 et 74 % apprécient leur résidence.

Les montants des loyers et des charges avec respectivement 65 % et 48 % de satisfaits ont des appréciations constantes par rapport aux années précédentes. À cet égard, il faut préciser que le standing des résidences occasionne des charges collectives élevées, accentuées par le coût de la fiscalité locale qui intègre cette qualité mais pas celle du quartier environnant. Sur certains sites, la fiscalité représente plus d'1,5 mois de loyer.

Si c'était à refaire, 79 % des locataires choisiraient le même logement et 80 % recommanderaient Foncière Logement. Les locataires cadres en mobilité professionnelle sont les plus exigeants vis-à-vis de leur logement et de leur résidence, et ceux qui fréquentent le moins les services et équipements du quartier.

Parmi les motifs qui pousseraient les familles à quitter leur logement figure largement en tête le souhait d'accéder à la propriété, et nombreux sont ceux qui souhaiteraient se porter acquéreur de leur appartement s'il était mis en vente. ●

Fin mars 2017, notre objectif de 5 200 logements locatifs libres était atteint. Notre conseil d'administration a tenu ses engagements, pris il y a 3 ans pour achever le PNRU dans le calendrier qui était convenu. L'ensemble des logements seront livrés d'ici fin 2019. De plus, 1 000 logements supplémentaires sont en cours d'acquisition dans les QPV, répondant à la demande du groupe Action Logement pour un plan de relance volontaire et attentif aux territoires. Il importe de souligner l'engagement tant des administrateurs que des collaborateurs de Foncière Logement qui ont remarquablement assumé leurs missions.

Ainsi, à terme, ce sont plus de 36 500 logements au service de la mixité sociale des villes et des quartiers qui seront proposés aux salariés des entreprises. Nous sommes fiers de proposer des produits de qualité qui nous permettent à la fois de remarquablement bien loger nos locataires et de garantir notre parc immobilier dans la durée.

La qualité de notre patrimoine est aussi essentielle pour notre autre mission d'origine de transfert, à titre gratuit, de notre patrimoine aux régimes de retraite Agirc-Arrco. Aujourd'hui, les partenaires sociaux ont tenu, une fois de plus, leurs engagements puisqu'Agirc-Arrco est désormais le nu-propriétaire du patrimoine et que Foncière Logement devient l'usufruitier pour une durée de 30 ans.

2017 est aussi une année charnière à plus d'un titre. La réforme d'Action Logement s'organise. La mise en place du groupe conduira à des changements importants d'organisation du travail et d'environnement des salariés du groupe et de Foncière Logement. Nous souhaitons qu'elle démontre son efficacité économique et sociale tant auprès des salariés du groupe, qu'auprès des salariés des entreprises et des élus, sans oublier notre nouveau gouvernement.

PATRICE LANGINIER
Secrétaire général
de Foncière Logement

L'EXIGENCE PARTENARIALE

Des quartiers plus apaisés et plus ouverts, des logements plus attractifs pour les salariés : telle est notre ambition auprès de l'ANRU.

Grâce aux ressources de la PEEC, la volonté des partenaires sociaux est de mettre Foncière Logement au service des territoires pour répondre aux besoins de logements des salariés et d'y développer la mixité sociale.

C'est le cas avec 11 700 logements locatifs libres livrés ou en cours qui offrent une solution adaptée aux ménages en mobilité professionnelle. 60 % des nouveaux locataires de Foncière Logement proviennent d'une autre commune et 20 % vivent une mutation professionnelle. 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 font aujourd'hui de Foncière Logement l'acteur de référence engagé dans le locatif libre dans les quartiers en mutation.

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

Pour réussir, une exigence partenariale est essentielle : la mobilisation de fonciers de qualité dans un environnement où les sujets de sécurité, de transport collectif, de qualité d'espace public et d'offres de services sont ainsi investis dans la durée par la collectivité.

Cette nécessité est d'autant plus importante, que s'engage la négociation avec l'État sur le financement des prochains investissements avec la PEEC. Elle est aussi fondamentale pour Foncière Logement, puisque le patrimoine construit viendra augmenter demain les actifs de long terme des régimes de retraite Agirc-Arrco.

C'est à cette condition et par la mobilisation de chacun que nous saurons, avec les élus des territoires, réussir la mixité sociale dans le Nouveau PNRU.

JEAN BAPTISTE DOLCI
Vice-président
d'Action Logement
Vice-président de l'ANRU



Foncière Logement est un partenaire de tous nos projets de rénovation urbaine. Il s'est imposé naturellement et son intervention est une garantie de mixité sociale.

André Rossinot
Président de la métropole du Grand Nancy



Les premiers habitants sont des pionniers mais d'autres ménages vont bientôt venir s'installer. Les îlots de mixité sociale vont irriguer le quartier.

Bertrand Kern
Maire de Pantin



Sarcelles (95), 37 logements
Architecte : Mastrandreas, livré en avril 2017

FONCIÈRE LOGEMENT SE PRÉPARE POUR LE NOUVEAU PNRU

En préparant le NPNRU, le groupe Action Logement atteste du fait que la réforme engagée en 2016 améliore significativement son efficacité et son efficacité en faveur du logement des salariés et de la mixité sociale.

Dans le cadre de la réforme du groupe, Foncière Logement se présente, pour les partenaires sociaux, comme l'outil de référence de la création de la mixité sociale dans les quartiers :

- le développement de sa gamme de produits dans les quartiers et la maîtrise de ses coûts de gestion lui permettent de proposer un logement de grande qualité à une clientèle exigeante et libre dans ses choix de localisation ;
- sa capacité à proposer une offre de logements locatifs de qualité, à un niveau de loyer entre le secteur locatif social et le marché libre, permet de desserrer les contraintes logement dans les zones les plus tendues pour les salariés en mobilité notamment.

Son modèle de fonctionnement efficace, réactif et économe lui a permis d'engager 170 CPI depuis 3 ans avec les opérateurs, et la qualité de son réseau commercial lui permet de capter la clientèle recherchée. La qualité des logements produits par Foncière Logement attire les actifs en leur proposant un rapport prix/surface inégalé sur le marché. Pour répondre aux demandes des villes et ancrer durablement cette population nouvelle, Foncière Logement peut introduire dans ses propres opérations une petite part en accession à la propriété.

En proposant des logements bien intégrés urbainement et à coût maîtrisé, Foncière Logement apportera son concours effectif à deux objectifs majeurs : une mixité sociale réelle dans les quartiers et une offre de logements nouvelle pour les actifs dans les secteurs les plus tendus, et ce dans une gamme de loyers intermédiaires entre le locatif social et le marché libre.

L'engagement pris par l'ANRU impose d'aménager les quartiers pour libérer des terrains supplémentaires à la diversité. L'accord comporte un équivalent à construire pour 12 500 logements dans les QPV. Ils seront réalisés sur des foncières remis par les collectivités dûment identifiées dès la signature des conventions de renouvellement urbain.

En s'appuyant sur le règlement général, l'ANRU et le groupe Action Logement font valoir une stratégie de sélectivité plus forte et plus adaptée qui vise à privilégier les contreparties foncières dans les territoires combinant à la fois potentiel et résilience économique et niveau de tension du marché du logement. Les quartiers bénéficiant d'une attractivité retrouvée pour les salariés et présentant un potentiel de parcours résidentiel ascendant pour les habitants eux-mêmes seront priorités.

Très attentifs et disponibles pour les territoires, Action Logement Services et Foncière Logement s'efforcent, dès les phases d'étude, de conduire les négociations avec les porteurs de projet le plus en amont possible.

La négociation avec les porteurs de projet s'établira en fonction du bilan d'aménagement de l'opération, de l'attractivité des sites et de l'ampleur de la programmation envisagée. La « qualité mixité » de Foncière Logement en termes de produits et de conditions de gestion pour l'ensemble des acteurs constituera des arguments dans les négociations à déployer.

L'ambition affichée d'améliorer les conditions de logement et de mobilité professionnelle des salariés ne saurait en effet être atteinte qu'à la condition expresse que le modèle économique global du programme de 12 500 logements trouve son équilibre. Il devra aussi être créateur de valeur à long terme à la fois pour Agirc-Arrco et pour les entreprises. Ce sera l'un des enjeux forts des négociations à venir avec l'État pour crédibiliser et stabiliser les futurs investissements immobiliers de Foncière Logement. ●



Les équipes de Foncière cherchent à être au plus près des préoccupations et de la politique des porteurs de projet, c'est-à-dire de la Ville et la Métropole. >>

Dominique Estrosi-Sassone
Adjointe au maire de Nice,
délégué au Logement,
à la Rénovation urbaine
et à la Proximité

ACCÉLÉRATION DE L'ACTIVITÉ ET MIXITÉ SOCIALE DANS LES QPV

La nouvelle convention signée par Action Logement avec l'État en juillet 2016, dans le cadre du Plan de relance, a doté Foncière Logement d'un budget de 200 millions d'euros — 50 millions issus de la collecte, 50 millions d'emprunts bancaires, 100 millions de prêts Action Logement. Il est destiné à amplifier son action dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, avec un objectif de production d'au moins 1 000 logements supplémentaires.

Ces logements sont acquis auprès des promoteurs immobiliers dans le cadre d'opérations en difficulté de commercialisation — malgré le taux de TVA réduit à 5,5 % — situés au cœur des quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine. Ils sont sélectionnés en fonction de l'intérêt des salariés du secteur privé et de l'effet de levier induit pour la transformation de ces quartiers. À ce jour, 35 opérations représentant plus de 600 logements ont été engagées, sur un total de 150 proposées, pour un montant global investi de 112 M€. Ils se situent principalement dans la zone dense de l'Île-de-France et dans les agglomérations de Lyon et Marseille. En proposant des logements bien situés à 4 ou 5 % en-dessous du prix du marché, Foncière Logement apporte un concours effectif à deux objectifs majeurs : une mixité sociale réelle dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville et une offre de logements nouvelle pour les actifs dans les secteurs les plus tendus, dans une gamme de loyers intermédiaire entre le logement locatif social et le marché libre.

L'efficacité de l'opération réalisée dans un délai court démontre que Foncière Logement est en mesure d'agir en toute sécurité opérationnelle, juridique et financière pour mettre sur le marché une offre de logements nouvelle répondant en tous points à sa mission et aux besoins des salariés, le tout en faisant travailler l'ensemble de la chaîne de valeur de la production et de la gestion

immobilière (promoteurs, agences immobilières, gestionnaires de biens) sans jamais entrer en concurrence avec aucun autre acteur.

En cela, elle a valeur de modèle pour une action de plus grande ampleur du groupe Action Logement aux bénéfices conjoints de la mixité et du logement des salariés.

L'efficacité économique de Foncière Logement lui permet de faire rapidement levier pour dynamiser le renouveau et la mixité des quartiers par l'acquisition de logements auprès des opérateurs. L'examen détaillé des premiers mois d'engagement, montre que 2/3 des programmes connaissent une accélération de leur démarrage et qu'1/3 sort ainsi d'une situation critique de commercialisation.

Les premières décisions du Conseil d'administration ont généré un effet de levier de 3,5 logements construits par logement acquis, évité la transformation d'invendus en logements sociaux, accompagnant ainsi la volonté des collectivités de favoriser la mixité sociale.

Destinés en priorité aux salariés du secteur privé dont les revenus ne dépassent pas les plafonds PLI, les loyers moyens des opérations se situent entre 8,5 et 13 €/m². Les deux tiers des logements sont en diffus et situés dans des communes comportant un taux élevé de logements sociaux (90 % à + de 20 % ; 25 % à + de 40 %).

Une démarche singulière de Foncière Logement, au sein du Groupe, qui souligne son rôle déterminant auprès des collectivités et des opérateurs de la filière du logement pour le renforcement de la mixité sociale dans les quartiers. ●



Les formes architecturales innovantes offrent une plus-value au quartier. Ce qui a changé, c'est son image urbaine et l'ambiance sociale. ➤➤

Annette Laigneau
Adjointe au maire
de Toulouse en charge
de l'urbanisme