



RAPPORT ANNUEL 2021

Foncière Logement 
Groupe ActionLogement





SOMMAIRE

P. 5 QUI SOMMES-NOUS ?

- P. 6** ● Qui sommes-nous ?
- P. 8** ● Les temps forts de 2021
- P. 10** ● Chiffres-clés

P. 11 NOS MISSIONS EN ACTION

- P. 12** ● Mixité sociale
- P. 14** ● Lutte contre l'habitat indigne en 2021
- P. 16** ● Logement des salariés
- P. 18** ● Financement des retraites

P. 19 NOS MÉTIERS

- P. 20** ● Investir, construire, réhabiliter
- P. 22** ● Louer, gérer, entretenir
- P. 24** ● Vente

P. 25 NOS ENGAGEMENTS

- P. 26** ● Construire pour l'avenir notre démarche RSE
- P. 29** ● Perspectives



EDITO

Moins de carbone, plus vite **Plus de mixité sociale, tout de suite**

L'année 2021 voit la clôture du PNRU, avec la libération des derniers terrains objets de conventions avec l'ANRU. Foncière Logement a tenu sa feuille de route et ce, malgré les crises successives.

Notre mission en faveur de la mixité sociale se poursuit avec 10% du NPNRU engagé. Foncière Logement renforce ses interventions dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville, pour plus de mixité sociale, au service du logement des salariés.

Nos investissements se dirigent également vers le parc existant : 2021 marque l'année d'accélération du plan entretien GE-GR, pour disposer d'un parc entretenu et pérenne. D'ici 2027, tous les logements disposeront d'une étiquette énergétique comprise entre A et D, anticipant de 8 ans les niveaux de performances de la loi Climat et Résilience. Les administrateurs de biens améliorent en continu la gestion et la qualité de notre parc, avec un niveau de performance supérieur à la période avant-Covid.

Initié en 2020, l'outil de Foncière Logement dédié à la lutte contre l'habitat indigne, Digneo, a reçu un très bon accueil de la part de nombreuses collectivités et opérateurs de l'habitat, dans toute la France : 15 conventions ont été signées en un an ! Cette nouvelle mission a été inscrite dans l'objet social de l'association par la Loi 3DS, signe d'une confiance en sa capacité à apporter des solutions efficaces et opérationnelles face à la question complexe de la résorption de l'habitat indigne.

Nous faisons face aujourd'hui à un défi majeur, celui de l'urgence climatique. Moins de carbone, plus vite ; plus de mixité sociale, tout de suite : tel est le leitmotiv de Foncière Logement pour les années à venir. En 2021, dans la droite ligne de la démarche RSE d'Action Logement, l'association a engagé des actions très concrètes pour des villes plus apaisées et vivables. C'est le cas par exemple, avec une première micro-forêt plantée dans l'une de nos résidences. Elle sera suivie par 40 autres plantations. Nous avons poursuivi l'équipement progressif de notre parc en IRVE, installation de raccordement pour véhicules électriques, avec 14 000 emplacements prévus à terme. Entretien ambitieux, rénovation, construction écologique, zéro artificialisation des sols, qualité d'usage et qualité du bâti font partie des engagements de notre association en faveur de l'environnement.

L'année 2022 est celle des vingt ans de Foncière Logement. Notre association a vu le jour grâce à l'audace de ses fondateurs. Vingt ans plus tard, nos missions s'avèrent plus que jamais nécessaires. Elles sont mises en œuvre avec responsabilité et sens de l'intérêt général, pour des villes équilibrées et inclusives.

Cécile Mazaud, présidente

Pascaline Fourgoux, vice-présidente



EDITO

En 2021, nous avons mené 23 comités pour poursuivre nos investissements dans les villes et les quartiers. Notre politique volontariste de déploiement de la mixité sociale et de lutte contre l'habitat indigne est reconnue et soutenue : 250 000 d'euros supplémentaires ont été dévolus à notre association le 15 février 2021. Ce signal fort adressé par les partenaires sociaux et l'État est un gage de confiance dans notre action. Nous utiliserons efficacement ces ressources pour financer 1000 logements dans les QPV résilients. Ils s'ajoutent aux 4 110 logements de la convention quinquennale d'origine. Cette enveloppe servira également à produire 900 logements pour résorber l'habitat indigne, qui complètent les 4000 logements déjà programmés. Nous continuerons à placer la qualité constructive et d'usage au cœur de notre stratégie, tout en faisant évoluer notablement notre cahier des charges pour réduire notre empreinte carbone. En témoigne le récent dépôt de permis de construire d'une de nos résidences, à Vénissieux, intégrant la norme RE 2025.

Nicolas Blangy, président du comité d'engagement

Cette année, nous avons logé 2 229 nouveaux locataires dans notre parc libre : c'est 18% de plus que ces trois dernières années, signe d'une mixité sociale qui s'opère et se développe, grâce au logement. Les classes moyennes qui peinent à se loger dans les zones tendues reviennent dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Ils trouvent dans notre parc une réponse pertinente. Cette attractivité est notamment liée à la qualité de gestion et d'entretien de notre patrimoine. En 2021, nous avons travaillé sur le prochain programme GE-GR, qui débutera en 2022. En lien avec la démarche RSE du groupe Action Logement, il intégrera des objectifs environnementaux ambitieux, notamment un parc disposant d'une étiquette énergétique comprise entre A et D d'ici 2027.

Michel Ducourtieux, président du comité de gestion locative

Nous menons nos missions d'intérêt général selon une politique d'audit et un management de la qualité ambitieux. Dans une démarche d'amélioration continue, nous évaluons régulièrement nos 327 administrateurs de bien et menons des enquêtes de satisfaction régulières auprès de nos locataires : la prochaine aura lieu en 2022. Notre politique d'évaluation porte également sur la qualité des logements dans les QPV : produits à prix maîtrisé, ils dépassent les standards de confort du marché, avec des loyers abordables. Cette péréquation fait partie intégrante de notre démarche. En 2021, malgré un contexte de crise sanitaire qui a impacté les chantiers, nous avons maintenu notre niveau d'exigence : il s'illustre, à l'heure où s'écrivent ces lignes, par le renouvellement de notre certification ISO 9001. Elle met en lumière une absence de non-conformité et de point sensible, identifie 8 points forts et 3 pistes de progrès.

Guillaume Bonnet, président du comité d'audit



CHAPITRE 1

Qui sommes-nous ?



QUI SOMMES NOUS ?

FONCIÈRE LOGEMENT : ACTEUR MAJEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE ET DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

**CRÉÉE EN 2002 EN APPLICATION D'UNE
CONVENTION CONCLUE AVEC L'ÉTAT,
GÉRÉE PAR LES PARTENAIRES SOCIAUX,
FONCIÈRE LOGEMENT EST UNE
ASSOCIATION À BUT NON LUCRATIF,
MEMBRE DU GROUPE ACTION LOGEMENT.**

Investie de missions d'intérêt général, Foncière Logement construit et gère des logements abordables pour les salariés du secteur privé ; elle favorise la mixité sociale en investissant dans les zones tendues et les quartiers prioritaires de la politique de la ville ; elle lutte contre l'habitat indigne et insalubre. Enfin, elle contribue au financement des retraites du secteur privé, par transfert gratuit de son patrimoine à AGIRC-ARRCO.

Foncière Logement, membre du groupe Action Logement

Depuis plus de 65 ans, la vocation d'Action Logement, acteur de référence du logement social et intermédiaire en France, est de faciliter l'accès au logement pour favoriser l'emploi. Action Logement gère paritairement la Participation des Employeurs à l'Effort de Construction (PEEC) en faveur du logement des salariés, de la performance des entreprises et de l'attractivité des territoires. Bénéficiant de la puissance du groupe, Foncière Logement est la cheville ouvrière d'Action Logement pour créer de la mixité sociale et lutter contre l'habitat indigne.

Une gestion paritaire au service de l'intérêt général

Foncière Logement est gérée paritairement par un conseil d'administration de 20 membres nommés pour cinq ans par les organisations syndicales (MEDEF, CPME, CGT, CFDT, CGT-FO, CFTC, CFE-CGC). Trois commissaires du gouvernement assistent aux délibérations du conseil d'administration. Les partenaires sociaux décident ensemble, avec la vision partagée d'un bien commun : le logement au service du lien emploi-logement.

**Foncière Logement
favorise la mixité
sociale en
investissant dans
les zones tendues
et les quartiers
prioritaires de la
politique de la ville.**

Foncière Logement 

Groupe ActionLogement

LES MISSIONS DE FONCIÈRE LOGEMENT



Loger les salariés et favoriser l'emploi avec des logements de qualité à loyers accessibles, permettant un rapprochement domicile-travail et favorisant la mobilité géographique.



Créer de la mixité sociale en permettant le retour des classes moyennes dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville par une offre locative à loyer libre de grande qualité ; en logeant les salariés aux revenus modestes dans les zones tendues dans son parc conventionné.



Lutter contre l'habitat indigne en réhabilitant des logements dégradés, indignes ou insalubres dans les centres-villes anciens, pour les rénover et les remettre à la location, via son outil Digneo.



Contribuer au financement des retraites par le transfert gratuit de son patrimoine aux caisses de retraites AGIRC-ARRCO qui pourront ainsi bénéficier d'un actif de qualité.

UNE FEUILLE DE ROUTE DÉFINIE PAR ACTION LOGEMENT

La feuille de route émanant d'Action Logement fixe pour l'année 2021 des objectifs quantitatifs de production de logements, par type de programmation ainsi que les objectifs qualitatifs sur les sujets suivants : clôture du programme PNRU et Plan de relance, conduite des programmes NPNRU et Digneo, renforcement de la gestion locative du parc, performance et sécurisation du modèle économique, organisation et synergie avec le groupe Action Logement.

LES TEMPS FORTS DE 2021

1/ PLUS DE MIXITÉ SOCIALE DANS LES VILLES ET LES QUARTIERS



26 mai 2021 : Inauguration à Saint-Denis

À Saint-Denis, la résidence Cadence est inaugurée, en présence de Nadia Hai, ministre déléguée auprès du ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargée de la Ville, Mathieu Hanotin, maire de Saint-Denis et Président de l'Établissement public territorial Plaine Commune.

10 février 2021 : Forum des projets urbains

Foncière Logement participe au Live du Forum des Projets Urbains, dédié aux acteurs de la fabrique urbaine et à l'immobilier.

2 juillet 2021 : Grand débat aux JERU

Cécile Mazaud, présidente de Foncière Logement, participe au grand débat Liberté, Égalité, Mixité, lors des Journées d'échanges des acteurs du renouvellement urbain, les JERU, organisées par l'ANRU.

31 août 2021 : Visite du nouveau Mons

Les entreprises locales visitent l'éco-quartier de Mons-en-Barœul, dans le Nord, pour découvrir les projets menés par Foncière Logement, Action Logement et Immobilier 3F, dans le cadre du NPNRU.



Septembre 2021 : Congrès USH à Bordeaux

Foncière Logement est présente au 81^e Congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat, avec la ministre Emmanuelle Wargon et Bruno Arcadipane, président d'Action Logement

2/ COUP D'ACCÉLÉRATEUR POUR LA LUTTE

CONTRE L'HABITAT INDIGNE AVEC DIGNEO



MAI 2021 :

Foncière Logement et l'EPT Plaine Commune inaugurent la résidence Cadence et signent la Convention de Coopération pour la réalisation de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne à Saint-Denis (93)

MAI 2021 :

Signature DIGNEO avec la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France et la ville de Sarcelles sur son cœur villageois

JUIN 2021 :

Signature DIGNEO avec la Communauté d'Agglomération Seine-Eure

JUILLET 2021 :

Signature des promesses de vente de terrains avec la ville de Marignane

OCTOBRE 2021 :

Signature DIGNEO avec la Société d'Économie Mixte CITALLIOS pour lutter ensemble contre l'habitat indigne et insalubre

OCTOBRE 2021 :

Signature DIGNEO avec la ville de Valenciennes



Plus de nature en ville, avec le lancement du projet Micro-forêts

L'association a signé en juillet 2021 un partenariat avec « Alvéoles en Ville », pour développer un réseau de micro-forêts dans les espaces urbains réduits (entre 100 et 5000m²), suivant la méthode du botaniste Akira Miyawaki. La première micro-forêt a été plantée en novembre par les équipes de Foncière Logement dans une résidence à Champigny-sur-Marne. C'est la première des 40 qui seront créées au sein du patrimoine immobilier de l'association.



Le conseil d'administration renouvelé

Le 23 juin 2021, Cécile Mazaud a été réélue présidente à l'unanimité, Pascaline Fourgoux a pris les fonctions de vice-présidente et secrétaire générale de l'association. Dans le même temps, six nouveaux administrateurs ont pris leurs fonctions, pour un mandat de 5 ans.



CHIFFRES CLÉS



33 834

logements constituent
le parc livré et géré



325

QPV concernés par la programmation de 11 600
logements locatifs libres au titre du PNRU : 9 030
livrés et gérés, 2 570 en cours de chantier



24 522

logements conventionnés,
situés dans 526 villes



827

logements neufs livrés, répartis
en 29 programmes



4 700

logements mis en location
ou en relocation 2021



250

millions d'euros supplémentaires mobilisés par Action
Logement pour accélérer la mixité sociale et la lutte
contre l'habitat indigne

1^{re}

micro-forêt plantée
à Champigny-sur-Marne, qui ouvre la
plantation de 39 autres micro-forêts dans
les résidences de Foncière Logement

15

conventions de coopération Digneo
et 1 protocole foncier signés avec
des collectivités locales ou opérateurs
immobiliers

6,2 Mds€

c'est le coût d'acquisition du parc
transmis à l'Agirc-Arrco

109

consultations dans le cadre de la
commande publique ont été publiées en
2021 pour la passation des marchés

A modern, multi-story apartment building with white facades and balconies. A young tree with green leaves is in the foreground on the left. The sky is blue with scattered white clouds. The text 'CHAPITRE 2' is in white on a dark blue background, and 'Nos missions en action' is in white on a dark blue background below it.

CHAPITRE 2

Nos missions en action

MIXITÉ SOCIALE

DES RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES POUR DÉPLOYER LA MIXITÉ SOCIALE

LE 15 FÉVRIER 2021, ACTION LOGEMENT SIGNAIT AVEC L'ÉTAT UN AVENANT À LA CONVENTION QUINQUENNALE 2018-2022 ET AU PLAN D'INVESTISSEMENT VOLONTAIRE. A LA CLÉ POUR FONCIÈRE LOGEMENT : 250 MILLIONS D'EUROS SUPPLÉMENTAIRES POUR ACCÉLÉRER LA MIXITÉ SOCIALE ET LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE.

Grâce à la volonté conjointe des partenaires sociaux et de l'État, Foncière Logement s'est vue doter de ressources supplémentaires pour mener à bien ses missions d'intérêt général. Elle pourra ainsi financer la construction de logements supplémentaires dans les QPV résiliants et dans les centres-villes dégradés intensifiant ses investissements par rapport aux objectifs initiaux de la convention quinquennale.

Une volonté forte des partenaires sociaux

Pour rappel, la convention quinquennale du 16 janvier 2018 prévoit le financement par Action Logement de la création de 12 500 logements, sur des terrains ou droits à construire obtenus dans le cadre des contreparties au financement de l'ANRU. Cet objectif de production a été revu à la hausse en janvier 2019, avec le Plan d'Investissement Volontaire d'Action Loge-

ment, qui a confié à l'association la mission de lutter contre l'habitat indigne, insalubre et en péril.

Le PNRU se clôture avec les derniers terrains libérés

Sur les 167 opérations financées dans le cadre des contreparties du « plan Milliard », 99% des opérations ont été soit livrées, soit en cours de chantier, soit avec un permis de construire déposé ou obtenu. 1% des opérations sont encore au stade de la consultation à fin 2021. Du côté du plan de relance, 221 logements ont été livrés cette année. Ils sont les derniers de ce plan, clôturé en 2018, qui a permis l'acquisition de 1 229 logements répartis dans 53 programmes.

Le NPNRU entre dans sa phase opérationnelle

Cette année, 1 034 logements ont été acquis en VEFA ou ont été réservés et 14 logements de la programmation du PAM - plan d'accélération de la mixité - ont été livrés. Ils font partie du premier appel à projet pour l'acquisition de 1 500 logements, lancé en octobre 2019.

Résidence Carré Bleu à Saint-Denis @Zelie Noreda
Architecte : Bauchet de la Bouvrie



PRODUIRE LES LOGEMENTS POUR LOGER LES SALARIÉS

EN CHIFFRES

827

logements neufs livrés dans les QPV

1 034

logements acquis en VEFA



Des loyers abordables pour les salariés dans le parc à loyer libre



Un taux de rotation dynamique

10,5% dans le parc conventionné
16,1% dans le parc libre



Une vacance faible

5,42% en secteur libre
2,4% en secteur conventionné



Dans le parc conventionné, mixité des revenus au sein d'un même programme

1/3 des logements sont loués à des locataires dont les revenus ne dépassent pas 60 % du plafond de ressources du logement social

1/3 des logements sont loués à des locataires dont le revenu se situe entre 60% et 100 % du plafond de ressources,

1/3 des logements sont loués à des locataires dont les revenus se situent entre 100 % et 130 % du plafond de ressources.

LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE



DIGNEO : UN DISPOSITIF OSÉ POUR UN DÉFI RELEVÉ DÈS 2021

IMAGINÉ EN 2020 PAR FONCIÈRE LOGEMENT, LE DISPOSITIF DIGNEO ENTEND DÉNOUER LES SITUATIONS COMPLEXES LIÉES À L'HABITAT INDIGNE AUXQUELLES FONT FACE LES COLLECTIVITÉS. UN PEU PLUS D'UN AN APRÈS SON LANCEMENT, DIGNEO SÉDUIT LES COLLECTIVITÉS ET OPÉRATEURS.

Coup d'accélérateur pour Digneo en 2021 ! Dans les villes et territoires les plus en prise avec l'habitat indigne, le principe a fait mouche : 15 conventions ou protocoles de coopération ont été signés, partout en France. À Marignane, première à s'être engagée avec Digneo pour réhabiliter son centre-ville ancien, les avancées sont concrètes : le 22 juillet, les promesses de ventes ont été signées, suivies le 2 août par la conclusion du contrat de conception-réalisation. Au 1er décembre, les permis de construire ont été déposés. En perspective : des travaux lancés fin 2022.

15 conventions de coopérations signées

L'année 2021 a été aussi l'occasion d'enclencher des contacts et accords sur les territoires locaux via notamment la signature de plusieurs conventions et protocoles de coopération, notamment avec la Métropole européenne de Lille, Dunkerque, Plaine Commune, Aubervilliers, la Communauté d'Agglomération Seine-Eure, la communauté d'Agglomération Roissy Pays de France ou Citallios. Par ailleurs, un protocole foncier a été signé avec la ville de Sarcelles. Une dynamique qui démontre l'intérêt croissant pour Digneo.

Une confiance établie, des perspectives prometteuses

Nombre de collectivités territoriales qui se sont engagées les deux années précédentes ont sollicité Foncière Logement en 2021 pour d'autres enjeux, comme à Sarcelles, Marseille ou Lille, signe de l'intérêt des collectivités. En 2022, l'enjeu sera de continuer à construire toujours des solutions pour dénouer l'habitat indigne, en lien fort avec les collectivités, avec une perspective : mieux loger les salariés du secteur privé.

DIGNEO EN CHIFFRES

850
logements engagés

212 M€
d'investissements

3 300
logements à l'étude

50
collectivités et opérateurs fonciers
engagés à fin 2021

Digneo, outil pour lutter contre l'habitat indigne et insalubre

Créé en 2020, Digneo est un outil dédié à la lutte contre l'habitat insalubre et indigne, que les villes et les territoires peuvent mobiliser. Il s'inscrit dans le cadre du déploiement du Plan d'Investissement Volontaire (PIV) du groupe Action Logement. Pour les collectivités, Digneo est la garantie d'un investissement sur mesure et de long terme. Le dispositif permet de développer la mixité sociale dans les centres-villes en transformant le patrimoine de la collectivité. Il favorise le bassin d'emploi local par le logement des salariés.



LES QUATRE POINTS FORT DE DIGNEO

DÉNOUER DES SITUATIONS
COMPLEXES

PROCURER DES LOGEMENTS
ADAPTÉS AUX BESOINS

SÉCURISER FINANCIÈREMENT
LES PROJETS

CONSTRUIRE POUR UNE QUALITÉ
DU BÂTI ET D'USAGE

2 QUESTIONS À MARIEN BILLARD,

Directeur du développement et responsable de Digneo



Qu'est-ce qui différencie concrètement Digneo des autres acteurs de la rénovation urbaine ?

La force de Digneo est d'agir sur le long-terme, dans une logique d'investissement au bénéfice des politiques d'aménagement et de peuplement des collectivités. Grâce à ce modèle d'investisseur alimenté solidement par le Plan d'Investissement Volontaire, nous pouvons mieux amortir les coûts inhérents à la transformation de l'habitat ancien dans des espaces très contraints, déjà bâtis, en centre patrimoniaux. Grâce à notre modèle financier interne et aux loyers libres que nous proposons, nous bénéficions d'une capacité d'investissement plus importante que la plupart des acteurs du marché.

En 2021, les collectivités ont plébiscité Digneo, qui monte en puissance. Quelle est la recette du succès ?

Digneo est un dispositif partenarial de montage et de réalisation d'opérations locales : nous créons un partenariat et un dialogue avec les collectivités territoriales. En amont des projets, nous identifions ensemble leurs besoins et définissons les solutions les plus adaptées et efficaces, tout en prenant en charge les frais d'études et en proposant des accords financiers. Nous aidons les communes à dénouer des problèmes réels, financiers, économiques, sociaux liés à l'habitat ancien dégradé. Foncière Logement, avec Digneo, va là où personne ne veut ou peut aller, car il faut à la fois des capacités financières, d'investissement et d'amortissement inédites, tout en faisant de l'écoute des pouvoirs publics locaux un fondement de son offre.

LOGEMENT DES SALARIÉS

LOCATION EN PARC LIBRE : UNE ANNÉE DYNAMIQUE

L'ÉTUDE ANNUELLE MENÉE SUR LES LOCATAIRES ENTRANTS DU PARC LIBRE MONTRE UNE PROGRESSION DU NOMBRE DE LOCATIONS ET PROUVE LA PERTINENCE DE L'OFFRE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES SALARIÉS.

Avec 2 229 logements loués à de nouveaux locataires en 2021, le parc libre de Foncière Logement fait la démonstration d'une forte attractivité, avec une progression de 18% par rapport aux trois années précédentes.

L'âge des locataires entrants en témoigne : 61% ont moins de 35 ans et 4% ont plus de 55 ans, signe qu'une majorité de logements est louée par des jeunes ménages. La région Auvergne-Rhône-Alpes vient détrôner l'Île-de-France dans la catégorie des moins de 35 ans, où ils sont les plus nombreux.

L'origine géographique des entrants est aussi notable, puisque 30% n'habitaient pas le département à leur arrivée. Quant au nombre de locataires qui ont déménagé au sein de la même ville, il est en augmentation. Ces éléments démontrent l'utilité du parc pour fluidifier le lien domicile-travail et la mobilité professionnelle.

Le revenu moyen des locataires comparé aux revenus médians par communes démontre que Foncière Logement remplit sa mission de mixité sociale en permettant à des locataires des classes moyennes de s'installer dans ces quartiers ou d'y rester lorsqu'ils connaissent une progression sociale.

Les écarts de revenus les plus importants se retrouvent sans surprise en Île-de-France, comme à la Courneuve (+285%) et Bobigny (+278%). Néanmoins, certains territoires ont connu des écarts très importants comme à Tours Métropole Val de Loire (+479%) ou dans la communauté d'agglomération de Béziers-Méditerranée (+377%).



Plein Ciel - Asnières-sur-Seine
Architecte : Elleboode - ©Zélie Noreda

LES ATOUTS DU PARC

Un parc qui répond au parcours résidentiel des salariés

- Un parc accessible quelles que soient les ressources des salariés grâce à la diversité du patrimoine conventionné ou libre
- En location ou, dans une moindre mesure, en accession
- En habitation collective ou individuelle

100% du parc dédié aux entreprises et aux salariés

- Des loyers accessibles
- Un levier du rapprochement domicile travail
- Un outil de la mobilité professionnelle

79%

sont satisfaits de leur logements, appréciant la taille, la clarté et la surface des pièces.

75%

choisiraient à nouveau ce logement si c'était à refaire

DE PLUS EN PLUS DE JEUNES

61%

ONT MOINS DE 35 ANS EN 2020 (58% en 2019, 66% en 2020)

DES CLASSES MOYENNES QUI REVIENNENT DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

En 2021, l'écart moyen entre le revenu médian des communes et le revenu moyen des locataires est de

153%

DE LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE, UN RAPPROCHEMENT DOMICILE/TRAVAIL

33%

proviennent de l'aire urbaine ou du bassin d'emploi

des entrants habitent la même ville

37%

30%

des entrants proviennent d'une autre région



153%
de familles



25%
de personnes seules



38%
de couples ou familles monoparentales

FINANCEMENT DES RETRAITES

TRANSFERT AGIRC-ARRCO : LA FEUILLE DE ROUTE EST BIEN TENUE

CINQ ANS DÉJÀ ! DEPUIS LE TRANSFERT GRATUIT D'UNE PART DE SON PATRIMOINE À L'AGIRC-ARRCO, EN 2017, FONCIÈRE LOGEMENT REND CHAQUE ANNÉE DES COMPTES À SON NU-PROPRIÉTAIRE.

Le 12 mai 2021 se tenait la 4^e réunion du comité de suivi entre les caisses de retraite Agirc-Arrco et Foncière Logement. Ce comité qui s'est tenu pour sa 5^e édition le 7 avril 2022, a été mis en place en 2017, à la suite du transfert à titre gratuit de la nue-propiété de 30 212 logements, au bénéfice des caisses de retraites des salariés du secteur privé. Une convention de démembrement a été conclue pour une durée de 30 ans, jusqu'en 2047 : à cette date, l'Agirc-Arrco obtiendra la pleine propriété du patrimoine transmis.

En attendant, Foncière Logement assure la gestion et l'entretien du patrimoine, pour garantir la qualité du bâti comme le bon fonctionnement de la gestion locative. Au cours de ce comité, la gestion immobilière, le programme pluriannuel de travaux, l'état des sinistres ont notamment été abordés, en présence des gouvernances paritaires de l'Agirc-Arrco et du groupe Action Logement. Bilan de cette année : la feuille de route est parfaitement tenue, avec un niveau de valorisation du parc en augmentation de 26,7%.

EN CHIFFRES

30 212

C'est le nombre de logements transférés gratuitement à l'AGIRC-ARRCO en nue-propiété en 2017

6,3 milliards d'euros

C'est la valeur du parc transféré en nue-propiété en 2017, année du transfert, qui contribuera à terme à l'équilibre du financement des retraites

Le saviez-vous ?

L'une des missions d'intérêt général de Foncière Logement est de contribuer au financement des retraites des salariés du privé. Les partenaires sociaux ont imaginé un montage original et pertinent : le patrimoine transmis gratuitement servira, une fois les emprunts arrivés à terme, à financer une part des retraites, avec des actifs sûrs et de long terme pour l'Agirc-Arrco. Une logique « gagnant-gagnant ».





CHAPITRE 3

Nos métiers

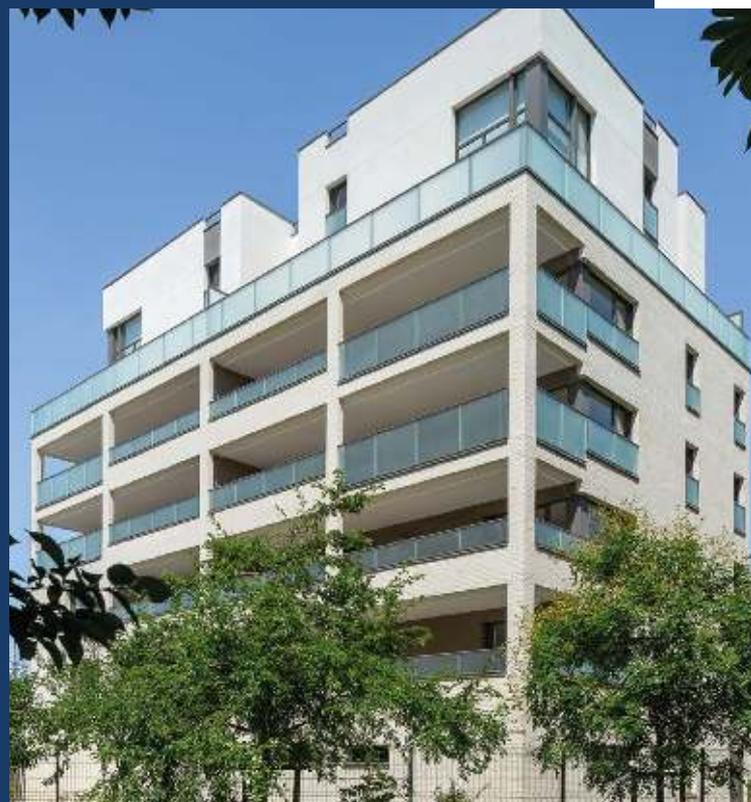


INVESTIR, CONSTRUIRE, RÉHABILITER

UNE PRODUCTION SOUTENUE MALGRÉ LA CRISE

LES EFFETS DE LA CRISE SANITAIRE SE SONT POURSUIVIS EN 2021, RÉDUISANT LES OBJECTIFS INITIAUX DE PRODUCTION IMMOBILIÈRE. ILS SERONT NÉANMOINS DOUBLÉS EN 2022.

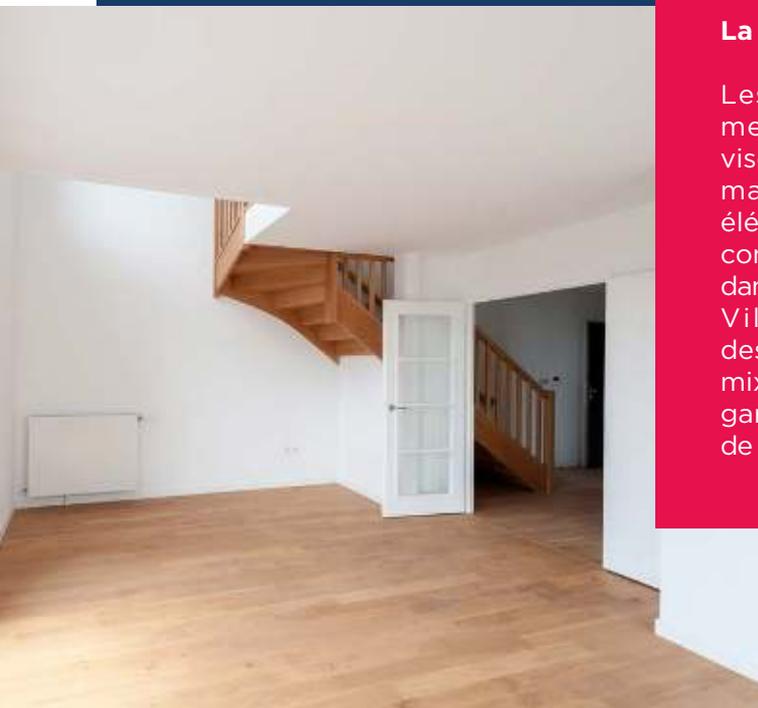
La crise sanitaire a eu d'importantes répercussions sur les entreprises du bâtiment en 2020. Foncière Logement a accompagné les plus fragiles d'entre elles, principalement par un recadrage des délais de livraison. En 2021, les projets ont aussi été marqués par des arrêts de chantier, des pertes de productivité, des faillites d'entreprises, ou de pénuries de matériaux. De nombreuses opérations ont vu leur livraison différée. Chez Foncière Logement, malgré les difficultés, ce sont toutefois 827 logements qui ont été livrés pour un objectif initial de 1 200. En fin d'année, les répercussions de la crise sanitaire ont été moins fortes et les entreprises ont su se réorganiser. Elles se sont cependant retrouvées confrontées à la hausse importante des coûts des matériaux qui avait déjà été constatée en 2021 et qui s'est accentuée depuis la crise ukrainienne.



Résidence Poincaré - Asnières-sur-Seine
Architecte : Agence d'architecture ELLEBOODE - ©DR

La qualité, au cœur de la stratégie d'investissement

Les programmes construits par Foncière Logement répondent à un cahier des charges ambitieux, qui vise une qualité constructive et d'usage. La commande architecturale recherche des projets pertinents, élégants et bien intégrés aux quartiers et aux villes. En construisant des logements spacieux et haut de gamme dans les quartiers prioritaires de la Politique de la Ville (QPV), Foncière Logement attire les salariés des classes moyennes, remplissant ainsi sa mission de mixité sociale. Un parc de grande qualité, c'est aussi une garantie de durabilité, avec moins de travaux d'entretien ou de rénovation à engager.



CONSTRUIRE DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Foncière Logement investit pour construire la ville sur la ville, anticipant l'objectif ZAN - Zéro Artificialisation Nette des sols. Reconstruction et densification de parcelles, recyclage de friches, changement d'usage : tous les projets de l'association valorisent et intensifient l'usage du foncier. En matière d'énergie, l'association devance la réglementation. Ainsi, d'ici à 2026, tous les logements disposeront d'une étiquette énergétique supérieure ou égale à D, soit une avance de 8 ans par rapport à la loi Climat et Résilience.

EN CHIFFRES

827

logements neufs livrés

29

programmes livrés

TROIS QUESTIONS À JEAN-YVES MAURICE,

Directeur des investissements immobiliers

Qu'est-ce qui vous différencie concrètement des autres constructeurs et promoteurs ?

Nous sommes au service des salariés et des entreprises du secteur privé. Nous nous efforçons de concevoir des logements attractifs, confortables, bien équipés, performants, au-dessus des standards des promoteurs traditionnels pour introduire durablement la mixité dans les villes et les quartiers. Nous avons une exigence forte en matière de conception des logements, de déploiement de matériaux pérennes et une politique d'entretien élevée pour assurer le transfert d'actifs en bon état à AGIRC-ARRCO.

L'année 2021 a été marquée par un léger ralentissement de votre activité. Comment s'annonce 2022 ?

L'année 2022 se caractérise d'ores et déjà par de nombreux engagements en VEFA, contrats de promotion immobilière et conception-réalisation. Les appels d'offres publiés sur la plate-forme Marchés Sécurisés se succèdent à bon rythme. 99 promoteurs immobiliers et 146 architectes différents ont répondu aux consultations lancées par Foncière Logement, témoignant ainsi de l'intérêt qu'ils portent aux projets que nous

développons. Nous prévoyons de doubler notre production par rapport à 2021 et aurons engagé en cumul à fin 2022, 3 900 logements au titre du NPNRU et 1 700 logements en résorption de l'habitat indigne sous notre marque DIGNEO.

L'année 2022 sera également marquée par une nouvelle stratégie de développement et de RSE. Concrètement, qu'allez-vous mettre en place ?

Nous allons prendre des engagements en matière de non artificialisation des sols, électrifier nos emplacements de stationnement, concilier performance environnementale et maintien de nos exigences en matière de qualité d'habitat dans chacune de nos opérations. Toujours dans l'objectif de diminuer encore plus rapidement les émissions de gaz à effet de serre, nous étudions deux projets sur l'agglomération de Lyon visant à métamorphoser des immeubles HLM en logements locatifs libres. En septembre 2022 débutera la deuxième saison de plantation de notre programme de micro-forêts urbaines selon la méthode Miyawaki.

LOUER - GÉRER ENTRETENIR

UNE ACTIVITÉ SOUTENUE, DANS UN CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE

SI EN 2020, LE NOMBRE DE LOCATIONS A LÉGÈREMENT BAISSÉ EN RAISON DE LA CRISE SANITAIRE, L'ANNÉE 2021 S'ILLUSTRE PAR UN RETOUR À LA NORMALE.

Plus de 4 700 logements ont été loués cette année, dont 56% en relocation dans le parc à loyer conventionné et 44% en première location ou relocation dans le parc de logements à loyer libre. Dans le parc conventionné, le taux de rotation mensuel est de 10,3% sur 12 mois glissants, il est de 15,7% dans le parc libre : c'est le signe d'un parc dynamique.

Plan de travaux Gros Entretien et Réparations : feuille de route tenue

Déployé sur la période 2018-2022, le plan GER poursuit sa programmation. Testé en 2018 sur la région PACA, il a été généralisé l'année suivante à tout le territoire métropolitain. En 2020, les accords-cadre ont été contractualisés. L'année 2021 voit 100% des accords-cadres conclus pour le ravalement et les parties communes et 62% des marchés sont attribués. Du côté du renouvellement des équipements de chauffage et plomberie, 100% des marchés sont conclus et 5% des bons de commande sont émis. En 2021, le contexte sanitaire et les problèmes d'approvisionnement en matériaux et équipements ont ponctuellement entraîné des retards de démarrage de chantiers.

Administrateurs de biens : mandats attribués ou renouvelés

Pour gérer son parc, Foncière Logement s'appuie sur un réseau d'administrateurs de biens. Plus de 300 agences gèrent, louent et entretiennent le patrimoine à travers la France. Fin 2021, Foncière Logement a lancé un nouvel appel d'offres pour les mandats d'administrateurs de biens arrivant à échéance, ou pour les nouveaux programmes arrivant sur le marché. Le critère de proximité est primordial, afin de garantir la relation humaine entre l'agence gestionnaire et les locataires des résidences du parc. De nombreux gestionnaires ont été renouvelés. Parmi eux : Foncia, Nexity, Citya Immobilier, mais aussi des cabinets locaux.



MANDATS DE GESTION LOCATIVE CONCLUS AVEC LES ADMINISTRATEURS DE BIENS

1 361 offres d'administrateurs de biens reçues et étudiées
266 programmes, soit 6 279 logements concernés par l'appel d'offres

LA LOCATION EN CHIFFRES

2 629

logements à loyers
conventionnés loués en 2021

2 076

logements à loyers libres
loués en 2021

54

administrateurs de biens
répartis en 327 agences dans
toute la France

TROIS QUESTIONS À CHANTAL BERTHIER,

Directrice de la gestion immobilière

Avec de nombreux partenaires répartis sur tout le territoire, comment réussissez-vous à piloter l'activité ?

Nous disposons d'une plateforme collaborative que nous appelons « portail de gestion ». Il centralise les informations opérationnelles et comptables de nos partenaires, notamment les administrateurs de biens. Ce portail est une application WEB sécurisée utilisant les dernières technologies Microsoft. Il permet également aux différents partenaires de louer les logements dans un souci constant de transparence et d'équité. Nous faisons actuellement évoluer ce portail afin d'en améliorer sa fonctionnalité et son ergonomie. Les échanges automatisés de données avec nos prestataires seront facilités. La nouvelle version sera livrée en 2022 : nos gestionnaires seront formés aux évolutions de cet outil.

Comment mesurez-vous la satisfaction des locataires ?

Nous menons tous les deux ans des enquêtes auprès des salariés locataires.

Celles-ci sont en cours et sont menées via un questionnaire auprès des locataires du parc conventionné, et par téléphone dans le parc libre auprès de 1 000 locataires. C'est un baromètre précieux qui nous permet de nous améliorer en continu.

Quelles sont vos perspectives pour 2022 ? Avez-vous des projets structurants ?

Le plan quinquennal de gros entretien - réparation arrivant à terme, nous travaillons actuellement sur le suivant. Il est résolument tourné vers une démarche environnementale. Compte-tenu de l'évolution de la réglementation en matière de diagnostic de performance énergétique, nous veillerons à réduire fortement la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre de notre parc, en anticipant les échéances réglementaires. Nous finaliserons également notre objectif d'équipement de tous nos programmes en IRVE, infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

LES MISSIONS DE LA DIRECTION DE LA GESTION IMMOBILIÈRE

La Direction de la Gestion Immobilière assure la coordination et la supervision de la gestion des programmes. Elle pilote les opérations de livraison, la location, le pilotage de la gestion et de l'entretien courant délégués aux administrateurs de biens, le gros entretien, l'audit des gestionnaires.

VENTE

PROGRAMME DE VENTE DE LOGEMENTS À L'UNITÉ, VACANTS, À L'OCCUPANT OU EN NEUF

CE PROGRAMME A POUR DOUBLE OBJECTIF DE FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL DES SALARIÉS ET Doter LA RÉSERVE POUR PROJETS ASSOCIATIFS DE FONCIÈRE LOGEMENT POUR FAIRE FACE À DES BESOINS DE FINANCEMENTS FUTURS

Depuis 2016, l'association Foncière Logement établit un programme annuel de vente à l'unité après concertation avec les maires des communes d'implantation des logements concernés. Ce programme est soumis à la validation du ministre chargé du Logement. Le produit des ventes est destiné à doter la réserve pour projets associatifs de Foncière Logement.

En parallèle, Foncière Logement a décidé de vendre en vente en l'état futur une partie de sa programmation dans les QPV.

En 2021, dans l'ancien, 51 programmes ont fait l'objet d'une commercialisation, dont 385 logements collectifs et 655 logements individuels. Quant aux ventes actées, elles sont au nombre de 92 pour l'année écoulée. Dans le neuf, 3 programmes ont été commercialisés, à Thiais, Asnières-sur-Seine et Gennevilliers, soit 76 logements, dont 51 logements réservés et 11 livrés.

Au-delà du besoin en financement, l'activité de vente témoigne d'une volonté : favoriser le parcours résidentiel des salariés, qui de locataires, peuvent devenir propriétaires au sein même du parc de Foncière Logement ou dans sa production neuve.

PRIORITÉ AUX SALARIÉS DES ENTREPRISES



Seuls les logements figurant dans le programme de vente validé par le ministre chargé du Logement peuvent être vendus.

1/ Si le logement est occupé, seul le locataire en place peut, s'il le souhaite, se porter acquéreur de son logement ; s'il renonce à cette possibilité, il reste locataire

2/ Si le logement est vacant, il peut être acquis par tout particulier intéressé, y compris un des locataires occupant un autre logement, au sein du même programme ou dans un autre programme, et qui souhaite devenir propriétaire. L'objectif : que le plus grand nombre possible des locataires actuels du parc se portent acquéreurs des logements mis en vente.

3/ Dans les programmes en accession en VEFA, les salariés du secteur privé sont également prioritaires.

4 / Dans tous les cas, l'acquéreur doit justifier de l'usage à titre de résidence principale.

A photograph of a modern, multi-story residential building with a light-colored facade and balconies. The balconies are enclosed with white, perforated metal railings. Several young trees are planted in front of the building, supported by wooden stakes. The sky is clear and blue. The text 'CHAPITRE 4' and 'Nos engagements' is overlaid on a dark blue banner in the center of the image.

CHAPITRE 4

Nos engagements

CONSTRUIRE POUR L'AVENIR NOTRE DÉMARCHE RSE - ECU

STRATÉGIE RSE DU GROUPE : FONCIÈRE LOGEMENT EN PHASE AVEC LES OBJECTIFS

EN 2021, ACTION LOGEMENT A TRAVAILLÉ UN PROJET COMMUN À TOUTES SES ENTITÉS AUTOUR DE SA STRATÉGIE RSE. LES OBJECTIFS DU GROUPE CROISENT LA DÉMARCHE ECU - ÉNERGIE CARBONE USAGES - DÉJÀ ENGAGÉE PAR FONCIÈRE LOGEMENT.

Porteurs d'une mission d'utilité sociale, Action Logement et ses entités ont historiquement abordé le développement durable par ses enjeux sociaux et territoriaux. Le Groupe a travaillé en 2021 une démarche RSE ambitieuse et partagée autour de cinq ambitions. Face à l'urgence climatique, l'un des axes majeurs porte sur la transition écologique en montrant la voie d'un habitat bas carbone et circulaire, visant zéro émission nette dès 2040. Les objectifs du Groupe rejoignent la démarche RSE-ECU engagée par Foncière Logement depuis 2020.

Une intervention forte sur le parc existant

Électrification du parc de stationnement : d'ici à 2035, les véhicules thermiques ne seront plus vendus en Europe. 72% du patrimoine de l'association est localisé dans les zones à faibles émissions (ZFE). Pour anticiper ces évolutions majeures, Foncière Logement a

commencé à équiper son parc de 14 000 emplacements IRVE (Installation de Raccordement des Véhicules Électriques) dans 600 résidences.

Performance énergétique : Foncière Logement est engagée dans un plan pluriannuel GE-GR ambitieux qui mobilise un budget de 160M€ sur la période 2018-2027. A terme, 100% des logements disposeront d'une étiquette énergétique classée entre A et D d'ici 2026, soit 8 ans d'avance sur les niveaux de performance minimale fixés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Réhabiliter avec Digneo

Depuis 2020, l'association développe sa nouvelle activité de lutte contre l'habitat indigne et dégradé. La loi 3DS du 21 février 2022 est venue élargir l'objet social de l'association pour y inclure cette nouvelle mission aux côtés des missions initiales de création de la mixité sociale et de contribution au financement des retraites. Avec son outil Digneo, Foncière Logement a déjà engagé la réhabilitation de plus de 4 000 logements indignes et insalubres en accompagnement des territoires et des collectivités.

Le parc neuf, plus durable

Foncière Logement appliquera la norme RE2020 de manière volontaire et progressive sur ses logements à construire, anticipant les échéances réglementaires. Elle a pour volonté de passer rapidement à la production électrique endogène et à l'autoconsommation. Elle étudie les systèmes de stockage d'eau de pluie ainsi que les moyens innovants de contrôle et de maîtrise des consommations d'eau et d'énergie à l'échelle du logement. Pour y parvenir, l'association fera évoluer substantiellement son cahier des charges.



100 % ZAN DEPUIS 20 ANS

Depuis sa création, Foncière Logement investit pour construire la ville sur la ville. Reconstruction et densification de parcelles, recyclage de friches, tous les projets de l'association valorisent et intensifient l'usage de foncier sans extension urbaine, appliquant une politique Zéro Artificialisation Nette des sols en avance sur son temps.

FEUILLE DE ROUTE RSE D'ACTION LOGEMENT

2022

- Réalisation du bilan GES des activités du groupe
- Déploiement des modes constructifs bas carbone et procédés énergétiques verts en construction neuve et réhabilitation
- Objectif : 15 % des logements neufs livrés anticipant de 3 ans la performance carbone attendue dans la RE2020

2030

- Bilan et réajustement de la trajectoire
- 100 % des logements avec un DPE de niveau D minimum

2040

- Objectif : zéro émission nette pour contribuer à la neutralité carbone

2023

- Définition du plan d'action de réduction des GES
- Élaboration d'une trajectoire bas carbone alignée avec l'Accord de Paris
- Traitement de toutes les passoires thermiques (étiquettes F et G)

2035

- Multiplier par 10 le nombre d'opérations utilisant des matériaux issus du réemploi



40 micro-forêts pour plus de nature en ville

En juillet 2021, en partenariat avec Urban Forests et Alvéoles en Ville, Foncière Logement s'est engagée dans une démarche innovante : planter des micro-forêts dans l'archipel de ses résidences. Expérimenté au Japon à partir des années 80 par le botaniste Akira Miyawaki, le procédé permet d'obtenir en trois ans une forêt dense, avec une croissance dix fois plus rapide, constituant un îlot de fraîcheur pour rendre la ville plus vivable. Les bénéfices sont nombreux : plus de fraîcheur, moins de pollution, vingt fois plus de biodiversité que dans un espace vert classique, pour des villes plus apaisées et reconnectées à la nature.



La première micro-forêt a été plantée le 25 novembre 2021 dans une résidence en cours de construction à Champigny-sur-Marne (94).
@Zelie Noreda

PERSPECTIVES

2022, ANNÉE ANNIVERSAIRE, ANNÉE DE TRANSITION

L'ANNÉE 2022 EST CELLE DES 20 ANS DE L'ASSOCIATION. ELLE SERA MARQUÉE PAR DIVERS ENGAGEMENTS FORTS, PLAÇANT FONCIÈRE LOGEMENT AUX AVANT-POSTES DE SES MISSIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL.

+ PLUS POUR LA MIXITÉ SOCIALE : DE LA TERMINAISON DU PRU À LA TRANCHE 1 DU NPNRU

2022 verra l'aboutissement des derniers programmes réalisés en application des conventions ANRU et PRU. En parallèle, les engagements en VEFA de la tranche 1 du NPNRU et les engagements CPI seront pour une grande part au stade de la consultation d'opérateurs pour la conclusion du contrat de promotion immobilière, grâce à l'accélération des études de faisabilité architecturales en vue du dépôt des demandes de permis de construire. L'association travaillera en lien avec l'ANRU pour assurer la disponibilité des contreparties foncières dédiées à la mixité dans les QPV. Foncière Logement sera mobilisée pour la préparation des termes, contenus et programmes de la convention avec l'État et le groupe pour la période 2023/2027, tant pour la tranche 2 du NPNRU que pour la poursuite des actions de lutte contre l'habitat indigne. Ces travaux seront réalisés dans la perspective de maintenir la capacité de transfert gratuit à l'Agirc-Arrco du parc ainsi constitué. En 2022, l'association poursuivra son programme d'achats pour sa production de logements en CPI, marché de conception-réalisation ainsi que pour la réalisation du plan de travaux GE-GR. La programmation de l'association pourra être complétée d'opérations plus ponctuelles en accession à la propriété.

+ PLUS POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE AVEC DES RÉSULTATS CONCRETS

L'année 2022 verra la première opération Digneo entrer dans sa phase travaux : c'est à Marignane, projet emblématique par son envergure et son histoire, que le premier coup de pioche devrait être porté. Un geste historique aussi pour Foncière Logement, puisque la ville de Marignane a été la première à s'engager dans ce dispositif aux côtés de l'association.

+ PLUS POUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE AVEC LA DÉMARCHE ECU

L'association finalisera sa stratégie de développement RSE, avec une démarche ECU qui prendra en compte les enjeux environnementaux. Sobriété énergétique, bilan carbone, confort d'usage... constitueront des objectifs affichés, en lien avec la stratégie RSE et en particulier le volet « bas carbone » du groupe Action Logement. Ainsi, la seconde tranche du GE-GR sera engagée en 2022, portant le montant total investi pour la totalité du programme à 160 M€ sur la période 2018-2027, avec un objectif environnemental ambitieux : 100% du parc bénéficiant d'une étiquette énergétique D d'ici 2026, soit 8 ans avant les obligations réglementaires prévues par la loi Climat et Résilience de 2021. Ces nouveaux objectifs nécessiteront de faire évoluer le cahier des charges des productions nouvelles. Il constituera les prémices d'une nouvelle politique d'achats, résolument tournée vers une sobriété durable.

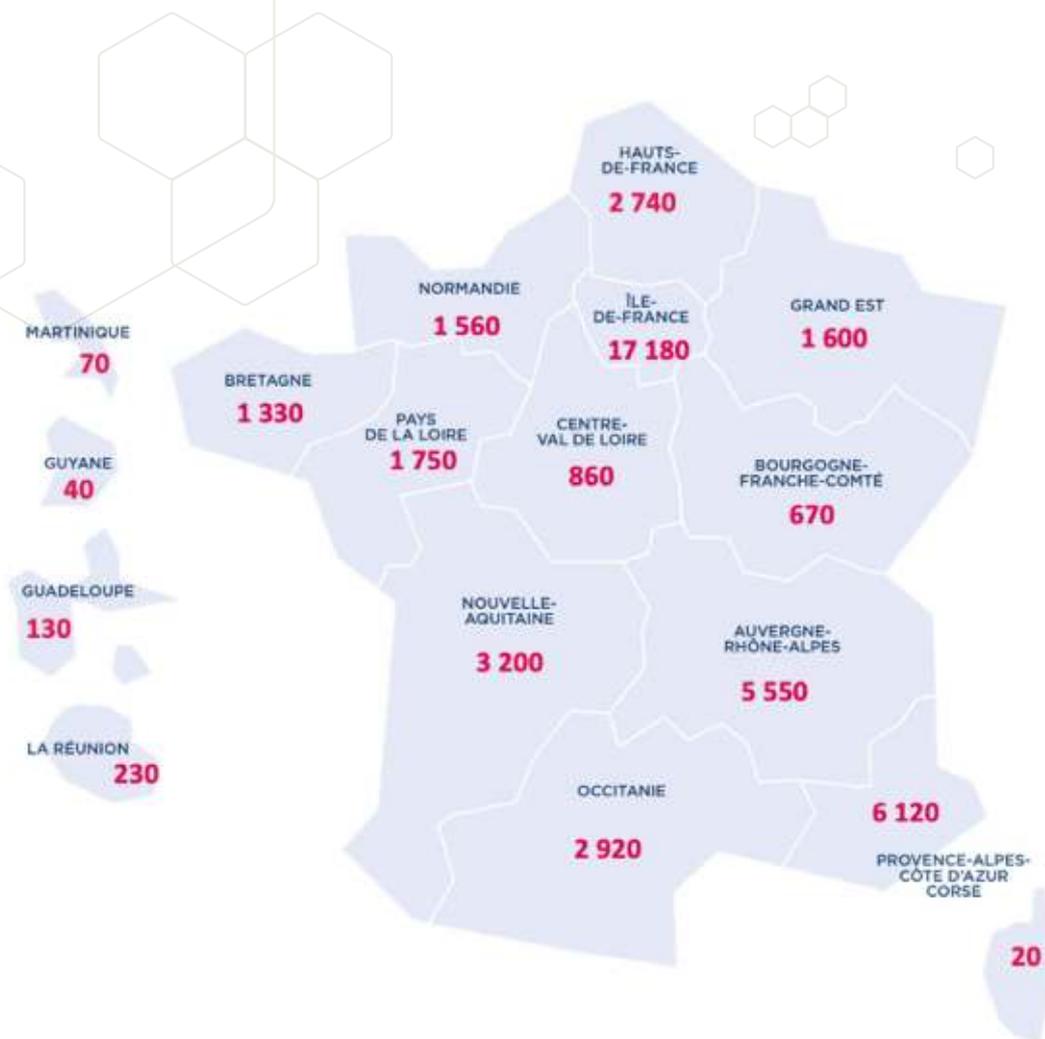
MICRO-FORÊTS : SAISON 2

La plantation de micro-forêts sera reprise, avec une deuxième saison qui débutera en septembre 2022 par une plantation à Villepinte, avec la participation des élèves de l'école élémentaire du quartier.

PORTAIL DE GESTION : EN ROUTE VERS LA DIGITALISATION

Le processus de digitalisation est poursuivi selon le plan et l'agenda validés en 2021 : la nouvelle version du portail de gestion sera ouverte et mise en exploitation au début du second semestre 2022.

45 970 LOGEMENTS LIVRÉS OU ENGAGÉS À ÉCHÉANCE 2025

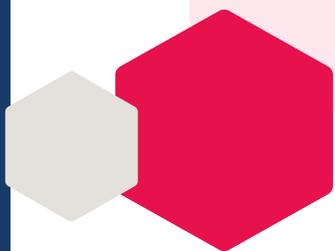


EN 2022, FONCIÈRE LOGEMENT FÊTE SES 20 ANS



20^S
AN^S

Foncièrement
AUDACIEUSE



CONTACT

Foncière Logement
21, quai d'Austerlitz 75013 PARIS
www.foncierelogement.com

Foncière Logement 

Groupe ActionLogement



Crédits : 2022 - Esprit des Sens

Residence Cadence - Saint-Denis - @Zélie Noreda
Architecte Brenac & Gonzalez