



Foncière Logement, une priorité : la mixité sociale.

Avec 40 % de programmes définis dans les conventions ANRU en cours de réalisation, Foncière Logement s'affirme en tant que fer de lance de la mixité sociale et partenaire des collectivités locales engagées dans les politiques de la ville.

L'accroissement spectaculaire des livraisons sur l'année 2010 (5 700 logements neufs), conforte Foncière Logement dans son rôle déterminant pour le logement des salariés d'entreprises cotisant à Action Logement. Son parc immobilier est aujourd'hui de 22 000 logements conventionnés ou en location libre sur toute la France. **Plus de 80 % du patrimoine de Foncière Logement est investi dans les communes où l'offre est la plus tendue.**

Depuis l'origine, Action Logement est engagée aux côtés de l'Etat pour participer à la politique de rénovation urbaine. Devenue le financeur exclusif depuis deux ans des actions de l'ANRU, Action Logement, via Foncière Logement, participe en plus au développement de la mixité de l'offre. **La priorité des investissements pour Foncière Logement est aujourd'hui concentrée sur la rénovation urbaine : à fin 2010, 40 % des opérations planifiées auront été lancées, soit 7 330 logements..** 89 chantiers sont en cours sur tout le territoire national sur les terrains qui lui sont cédés pour la reconstruction. A fin 2011, moins de 10 000 logements resteront à réaliser aux termes des conventions ANRU signées.

La gestion locative, au plus proche des salariés, s'est particulièrement amplifiée en 2010 avec la réception de plus de 500 nouveaux logements neufs par mois. Un partenariat étroit s'est développé avec les CIL avec la mise en place d'une charte locative. Dans les quartiers de rénovation urbaine, les premiers retours d'expérience sur les 1300 logements aujourd'hui occupés sont très positifs et légitiment les choix de Foncière Logement.

Foncière Logement place toujours la qualité au cœur de chacune de ses opérations. Cela concerne aussi bien les surfaces d'habitation (équipements, volumes, normes...) que l'impact architectural, esthétique, économique et environnemental.

Si le logement reste un défi majeur à relever en France, Foncière Logement poursuit résolument ses missions pour développer un parc locatif conventionné dans les zones tendues et un parc à location libre attractif en zones ANRU, tout en restant à l'écoute des préoccupations et des besoins de l'Etat.

Service presse :
Odile Faussemagne - tél. 06 80 43 75 01 - ofc2@wanadoo.fr



Sommaire

I - 2010 : année record de livraisons

II - une gestion locative dynamique

III - une organisation simplifiée

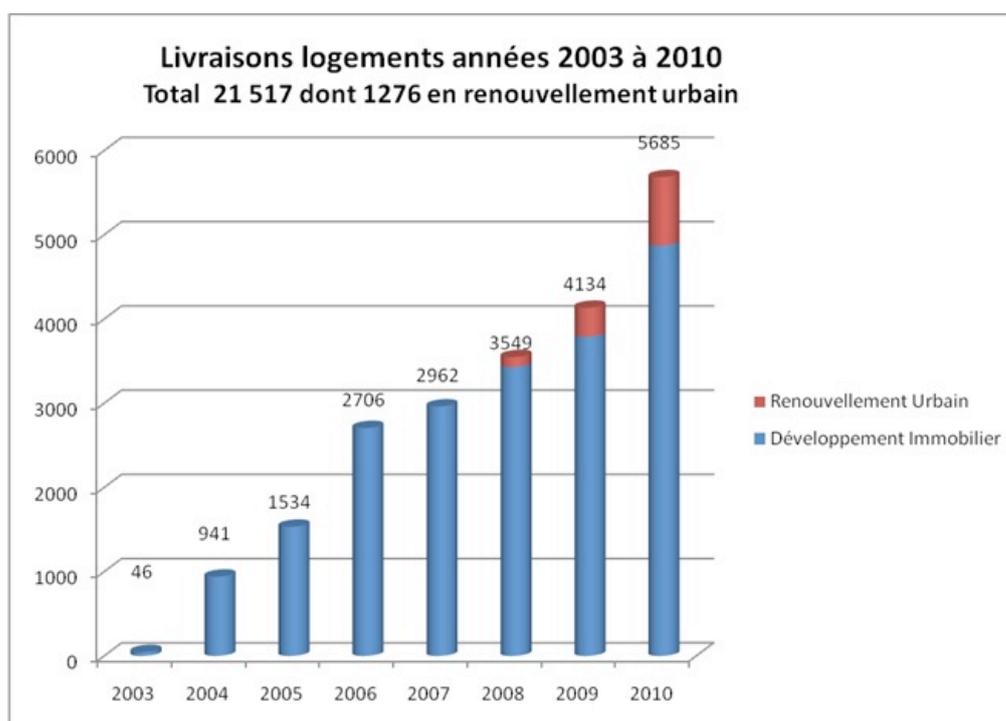
ANNEXES

1. Présentation de Foncière Logement
2. charte locative avec les CIL

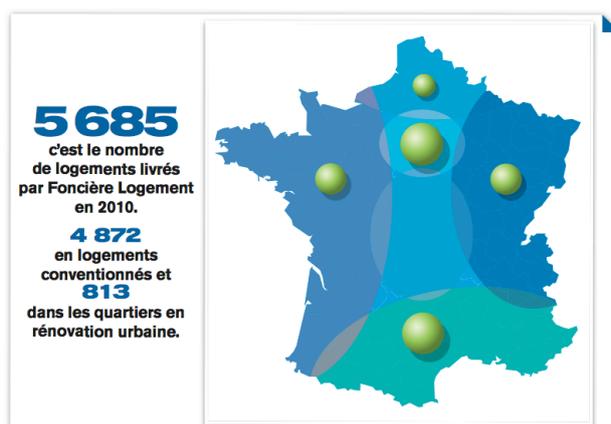


2010 : année record de livraisons

L'un des premiers investisseurs de logements neufs sur toute la France, Foncière Logement assume sa mission d'intérêt général : investir dans les quartiers où l'offre est la plus tendue et diversifier l'habitat dans les secteurs en rénovation urbaine. Ainsi son parc immobilier en location s'élève aujourd'hui à près de 22 000 logements.



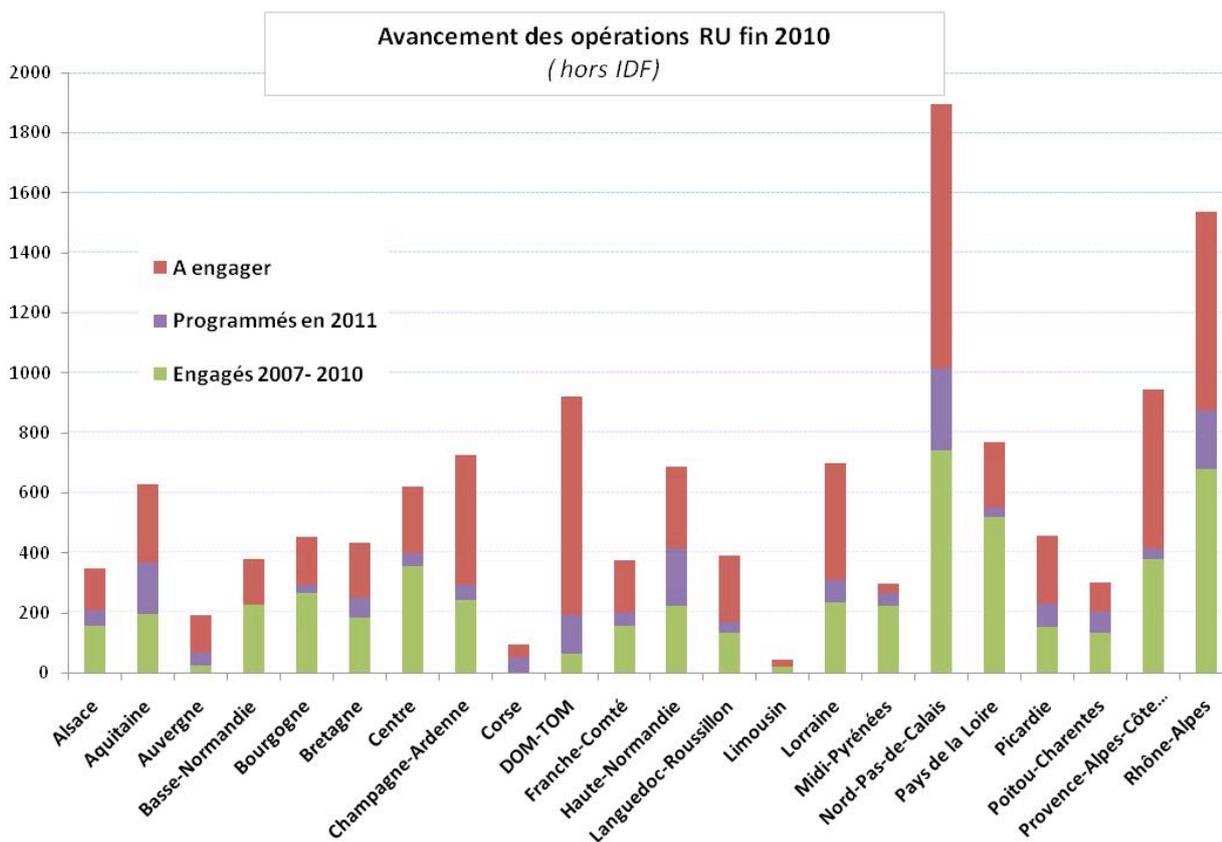
2010 : un rythme de livraison très soutenu.

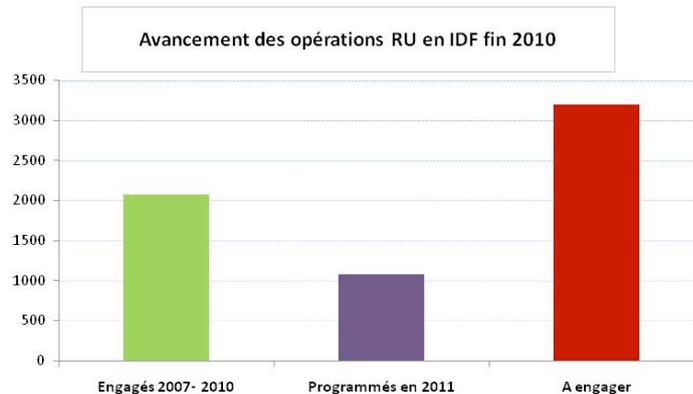


Près de 5 700 logements au total ont été réceptionnés au cours de l'année soit 500 logements par mois ou 1 programme livré par jour. Ce fort accroissement des livraisons, réparties sur toute la France, a concerné les logements conventionnés et les opérations de rénovation urbaine dont le nombre de logements loués atteint aujourd'hui 1 300. A fin 2010, ce sont 52 programmes dans les quartiers en renouvellement qui sont occupés par des salariés d'entreprises.

En 2011 : le nombre de chantiers en rénovation urbaine s'intensifie.

A fin 2011, plus de 50 % des engagements pris dans les conventions de rénovation urbaine seront honorés : soit 10 000 logements sur les 19 000 au total.





En effet, conformément aux nouvelles orientations de Foncière Logement, la mission pour la rénovation urbaine est devenue prioritaire : 89 opérations sont en cours de construction dans ce domaine. La programmation des appels à candidatures pour réaliser ces opérations sera encore très élevée en 2011 puisqu'elle concerne 113 terrains pour un investissement global de 600 millions d'euros. Leur répartition s'adapte aux besoins de chacune des régions.

Le patrimoine investi dans les quartiers en rénovation urbaine s'adresse aux ménages qui ont des revenus supérieurs à ceux pouvant bénéficier du logement social. Foncière Logement bénéficie des premiers témoignages de ses locataires : ils soulignent très positivement l'étendue des équipements et la qualité des logements qui leur sont proposés.

Pour ce qui concerne les logements conventionnés, 4 300 logements sont en chantier. Ils ont été sélectionnés dans des secteurs tendus, d'une part en tenant compte des zones DIDOL (l'Île de France, les régions de Provence Alpes Côte d'Azur, Rhône-Alpes, du Sud-Ouest) et d'autre part dans les 800 communes ayant moins de 20 % de logements sociaux, dans le respect des obligations fixées à Foncière Logement dans la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Ces logements seront loués dans des conditions de loyers et de ressources prévues par convention avec l'État, en respectant la règle des trois tiers.

Bien entendu, Foncière Logement garde toujours ses exigences en matière de développement durable que cela soit en termes d'énergie, de matériaux, d'aménagements intérieurs et extérieurs et de qualité environnementale. Tous les programmes sont engagés depuis 2008 aux normes minimales BBC.

Depuis sa création, Foncière Logement a engagé 6,9 milliards d'euros pour 32 000 logements sur toute la France. Convaincue de sa mission d'intérêt général, Foncière Logement contribue à développer l'offre de logements sur le territoire national, prioritairement destinée aux salariés des entreprises cotisant à Action Logement.

**En rappel, le Programme National de Rénovation Urbaine comprend 382 conventions signées. Elles représentent 484 quartiers dont 193 sont prioritaires. Il s'agit d'un potentiel global de 19 000 logements à construire à terme sur plus de 800 terrains. Les logements seront réalisés sur des emplacements appelés « contreparties » et cédés à l'euro symbolique à Foncière Logement. Ces contreparties représentent 15 à 35 % de la surface logement reconstruite sur le secteur du projet.*



II

Une gestion locative dynamique

Avec l'arrivée d'environ 500 logements par mois, l'activité de mise en location a été particulièrement soutenue en 2010. En effet, pour assurer un bon équilibre financier, la gestion locative doit permettre de garantir un taux d'occupation optimal. Le partenariat avec les CIL est en place. Une charte locative a été créée.

Une charte locative avec les CIL

La réforme du réseau Action Logement a conduit à la restructuration des CIL qui sont aujourd'hui au nombre de 23. Pour être au plus proche des salariés en recherche de logement, ils sont en charge des locations et relocations. Chaque programme dispose d'un CIL de liaison pour assurer une fluidité de location.

Une charte locative établie en collaboration avec Action Logement a été signée par les CIL. Elle s'appuie sur les fondements suivants :

- équité ;
- efficacité ;
- transparence ;
- responsabilité économique et sociale.

Elle vise à garantir que chaque candidature sera traitée équitablement, indépendamment de l'entreprise et de sa taille. De même, pour ce qui concerne les logements conventionnés, comme ils doivent être loués dans des conditions de loyers et de ressources prévues par convention avec l'État, en respectant la règle des trois tiers, le CIL, implanté localement, veille à l'application de cette règle.

Un nouveau site Internet plus accessible

Avec davantage de proximité, de transparence, dans un cadre graphique totalement renouvelé... Foncière Logement a développé en 2010 un nouveau site web clair et documenté.

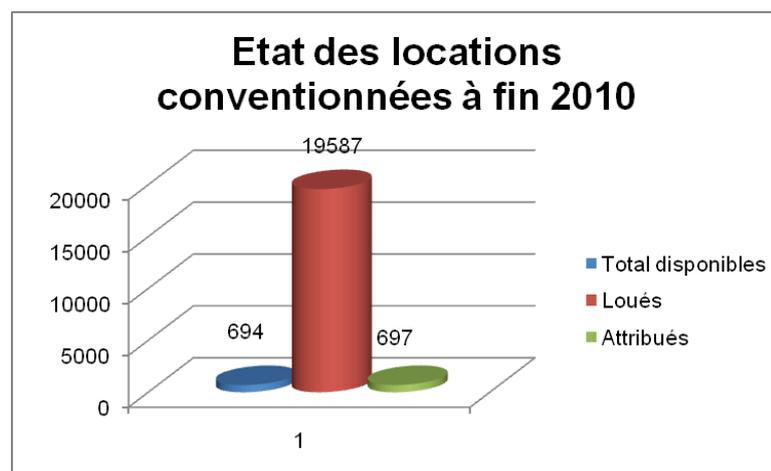
Le nouveau site permet à tous, grand public et partenaires, de mieux connaître les missions et les réalisations de Foncière Logement. Il a été mis en ligne au mois de janvier 2011.

Sur le site, les CIL disposent d'un accès privilégié à leur outil, le SIAL, leur présentant l'ensemble des programmes sur toute la France : localisation des opérations et évolution des projets. Ces informations complètes et détaillées permettent aux CIL d'accompagner les salariés qui sont appelés à changer de région.

le SIAL - Système d'Information et d'Affectation des Logements - leur fournit :

- o les informations sur les programmes à livrer, dates de livraison, indications sur la disponibilité par type, noms du gestionnaire et du CIL référent ;
- o la grille de loyers avec une calculatrice pour évaluer le loyer des candidats (notamment le loyer progressif) ;
- o le calcul du taux d'effort

Au-delà des informations sur Internet, la plupart des programmes dispose d'un appartement témoin pour anticiper les mises en location au plus près des livraisons effectives.



Les échanges permanents entre CIL et Foncière Logement permettent une adéquation entre l'offre de Foncière Logement et la demande des salariés. Ainsi au regard des besoins enregistrés notamment pour le logement des jeunes actifs, des familles monoparentales... une réflexion est actuellement menée pour étudier de nouveaux produits locatifs qui pourraient être mis en place : colocation, partenariat avec les entreprises....

Par ailleurs, la gestion locative est toujours assurée par le réseau d'administrateurs de biens. Plus de 120 administrateurs de biens, groupements publics ou privés, gèrent le parc immobilier de Foncière Logement.



III

Une organisation simplifiée

Le 26 juillet 2010, les nouveaux statuts de Foncière Logement ont été publiés. Association à but non lucratif régie par la loi de 1901 gérée paritairement par un conseil d'administration issu des organisations employeurs et salariales, elle s'insère dans le dispositif d'Action Logement.

Le conseil d'administration, présidé par Bruno Lucas, est composé de 10 membres (et dix suppléants) à parité avec l'ensemble des organisations syndicales. Trois commissaires du Gouvernement représentent l'Etat au sein du conseil d'administration. Ils sont désignés par le ministre chargé de l'Economie, par le ministre chargé du Logement et par le ministre chargé du Budget. Le nouveau mode de fonctionnement du conseil d'administration a été opérationnel dès septembre 2010. **Il se réunit mensuellement pour prendre toutes les décisions afférant à l'ensemble des activités de Foncière Logement.**

Pour assurer le suivi et la gestion de Foncière Logement, un bureau composé dans le respect de la répartition paritaire suit les affaires courantes. Bruno Lucas en est le président et Christian Chevé, le secrétaire général.

Les 4 comités ont parallèlement poursuivi leurs travaux au cours de l'année écoulée.

Il s'agit :

- du comité d'engagement pour l'étude de tous les projets,
- du comité de gestion locative, traitant des modalités de gestion du parc locatif,
- du comité d'audit,
- du comité d'éthique et des rémunérations qui s'assure du respect de la déontologie par les administrateurs et salariés de l'Association.

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

L'organisation interne de fonctionnement a aussi été adaptée aux priorités de Foncière Logement. Un pôle d'investissements unique majoritairement tourné vers les opérations de rénovation urbaine a été créé. De nouvelles compétences ont aussi été recrutées pour assurer l'activité tant dans les domaines technique que marketing.

2011 : un nouveau modèle économique

Le financement de Foncière Logement est aujourd'hui assuré par des prêts en provenance de l'UESL, complétés par des recours à l'emprunt. Pour l'année 2011, ils s'élèvent à 400 millions d'euros. Préalablement, le financement était assuré par les subventions en provenance d'Action Logement et par des recours à l'emprunt.

Pour assurer son équilibre financier, Foncière Logement poursuit sa réflexion sur la vente à moyen terme d'une partie de ses logements.

Le patrimoine restant de Foncière Logement sera destiné à être cédé aux caisses de retraite à titre gratuit pour contribuer au financement des régimes de retraite complémentaire des salariés.



Annexe 1

Foncière Logement

Le conseil d'administration de Foncière Logement réunit :

- Le Mouvement des Entreprises de France (MEDEF)
représentants : Michel Clair, Vincent Destruhaut, Jean-Pierre Fine, Jean-Jacques Gasly, Bruno Lucas, Gérard Sutre, Daniel Thebault, Roger Thune
- La Confédération Générale de Petites et Moyennes Entreprises (CGPME)
représentants : Jean-Louis Picoche, Philippe Guth,
- La Confédération Générale du Travail (CGT)
représentants : Christian Chevé, Michel Dusart,
- La Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT)
représentants : Hervé Capdevielle, Dominique Ramsi
- La Confédération Générale du Travail - Force Ouvrière (CGT - FO)
représentants : Bernard Loth, Marie Marin
- La Confédération Française des Travailleurs Chrétiens (CFTC)
représentants : Daniel Gourdain, François-Xavier Staub,
- La Confédération Française de l'Encadrement - Confédération Générale des Cadres (CFE-CGC) -
représentants : Diégo Alarcon, Claude Courty.

Assistent aux délibérations du conseil d'administration :

- Un commissaire du Gouvernement, Etienne Crépon, représentant le secrétaire d'Etat chargé du logement auprès du ministre de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement ou son suppléant,
- Un commissaire du Gouvernement, Fabrice Perrin, représentant le ministre de l'Economie, des Finances et de l'Industrie, ou son suppléant,
- Un commissaire du Gouvernement, Rodolphe Lelté représentant le ministre du Budget, des Comptes publics, de la Fonction publique et de la Réforme de l'Etat, ou son suppléant,

Schéma des activités de Foncière Logement



(1) Obligations des communes en matière de logements sociaux au titre de la Loi SRU.

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) instaure l'obligation pour les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants et dans lesquelles les logements locatifs sociaux représentent moins de 20 % du nombre de résidences principales, de faciliter la réalisation de ces logements en vue d'atteindre, à long terme, cet objectif de 20 %.

En cas de non-réalisation, un prélèvement est effectué sur les ressources fiscales des communes.

(2) Règle des trois tiers :

- 1/3 des locataires avec des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de logements sociaux ;
- 1/3 des locataires avec des revenus compris entre 60 % et 100 % des plafonds sociaux (PLUS : Prêt Locatif à Usage Social) ;
- 1/3 des locataires avec des revenus des ménages entre 100 % et 130 % (PLS : Prêt Locatif à Usage Social).

NB : tous les logements sont réservés en priorité aux salariés du secteur privé.