

Le 1 % Logement, acteur de la rénovation urbaine

Juillet 2008

Partenaire
essentiel
des politiques
de l'habitat

Le 1 % Logement travaille en partenariat avec l'Etat et les collectivités locales au niveau territorial. Il apporte une contribution spécifique et déterminante au financement du logement social et à la mixité sociale.

► Le 1 % Logement finance l'ANRU à hauteur de 6 milliards d'euros sur 15 ans (2004-2018)

Cette intervention conforte sa vocation, tout en participant pleinement à une cause d'intérêt général, de répondre aux préoccupations des salariés des entreprises, redonner de l'attractivité à des zones devenues déshéritées et pénalisées dans leur développement économique, permet au 1 % Logement de proposer aux salariés de nouveaux logements correspondant mieux à leurs attentes ou de requalifier des logements existants qui ne répondaient plus à leurs besoins.

Il s'agit pour le 1 % Logement d'accompagner l'Etat dans la réalisation du Programme National de Rénovation Urbaine et d'appuyer les élus locaux dans la restructuration des quartiers les plus dégradés.

■ Poursuite et intensification progressive de la participation du 1 % Logement, en accompagnement et à parité avec l'Etat.

Les partenaires sociaux ont signé avec l'Etat en juin 2007 un avenant à la convention du 10 septembre 2003 relative à l'intervention du 1 % Logement dans la politique de rénovation urbaine. Cet avenant porte de 5 à 6 milliards d'euros l'engagement du 1 % Logement en faveur de l'ANRU. Il fait suite à l'engagement pris par l'Etat de porter sa propre participation à un même niveau dans le cadre de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable. Il prévoit d'allonger l'échéancier de versement des fonds du 1 % Logement jusqu'en 2018 de façon à préserver le plafond

annuel de versements négocié avec l'Etat antérieurement.

■ Cette enveloppe, sous forme de subventions, est destinée pour l'essentiel aux projets financés par l'ANRU.

Elle comprend également la participation du 1 % Logement au financement :

■ de la bonification d'une enveloppe de prêts « PRU / CDC », (cf. convention tripartite entre l'Etat, la CDC et l'UESL - septembre 2006) portant sur 2006/2008, avec un montant de 4,5 milliards d'euros qui prend en compte l'allongement de 35 à 40 ans de la durée des prêts. L'UESL participe à cette bonification à hauteur de 39 %, dans la limite d'un montant total de 105 millions d'euros.



■ d'une enveloppe pour les opérations de démolition hors ANRU, d'un montant annuel de 5 millions d'euros réservé pour des subventions, en complément d'aides publiques, destinées à des opérations de démolition de logements locatifs sociaux ou de copropriétés dégradées en plan de sauvegarde réalisées hors champ d'intervention de l'ANRU.

De 2004 à 2007, en cohérence avec la montée en régime progressive des projets de l'ANRU, le 1 % Logement a d'ores et déjà mobilisé 870 millions d'euros au titre de cette enveloppe.



DRAVEIL : Quartier de l'Orme des Mazières
20 logements collectifs
Opérateur : B3M - Architectes : BOULLAUD ET DONNADIEU

► Prêts « 1 % Rénovation Urbaine »

Le 1 % Logement intervient sur des opérations de construction et de réhabilitation de logements locatifs sociaux (**PLUS et PALULOS**) dans les zones de rénovation urbaine, en consacrant une **enveloppe annuelle de 170 millions d'euros** de prêts à profil spécifique, dénommés prêts « 1 % Rénovation Urbaine » jusqu'au 31 décembre 2008.

■ Les orientations retenues pour l'affectation de cette enveloppe visent à participer à la reconstitution de l'offre tout en favorisant la mixité sociale des quartiers.

Sont concernées :

- par priorité, les opérations de construction situées en dehors des périmètres des sites ANRU ; sauf rares exceptions, et notamment pour Paris et les communes limitrophes pour lesquelles la configuration des projets et les contraintes locales ne permettent pas de répondre à cette exigence (prêts sur 35 ans, dont 25 ans de différé au taux de 1,25 % pendant 10 ans et de 0,6 % au-delà).
- les opérations de réhabilitation des immeubles situés dans ces périmètres, en privilégiant les immeubles jouxtant ceux démolis ou reconstruits (prêts sur 15 ans, dont 5 ans de différé au taux de 1,25 %).

■ **Doublement de la production en 2007, avec plus de 100 millions d'euros engagés**

Après deux années de montée en charge liée à l'avancement du programme national de rénovation urbaine, les interventions des CIL/CCI dans les projets de construction et de réhabilitation relevant de l'ANRU ont doublé en 2007 par rapport à 2006 pour atteindre un niveau d'engagements pris au titre des prêts « 1 % Rénovation Urbaine » de 100 millions d'euros.

Ces engagements se répartissent en :

- 70 millions d'euros pour 5 000 logements en reconstruction ;
- 30 millions d'euros pour 10 000 logements en réhabilitation.

Depuis 3 ans, le 1 % Logement a engagé plus de 200 millions d'euros.

► Financements à Foncière Logement

Le 1 % Logement finance les opérations de Foncière Logement, chargée de développer une offre nouvelle de logements locatifs privés destinés en priorité aux salariés des entreprises.

En 2007, Foncière Logement a ainsi bénéficié de 700 millions d'euros de subventions du 1 % Logement. De 2002 à 2007, Foncière Logement s'est engagée sur environ 21 300 logements.



BOURGES : Quartiers Nord - îlot Merlattes
16 maisons passives - Opérateur : B3M
Architecte : Atelier Philippe MADEC

Les engagements
du 1 % Logement
en grandes masses

En millions d'euros

	2007	2008
■ Aides aux ménages	1 900	2 000
■ Développement de l'offre locative	1 100	1 100
- dont : plan de rénovation urbaine	385	500
- dont : PCS et autres	715	600
■ Foncière Logement	700	800
Total	3 700	3 900

Depuis mars 2002, Foncière Logement est un nouvel acteur de la mixité sociale. Ni promoteur, ni constructeur, Foncière Logement joue un rôle novateur puisqu'il lui incombe d'élaborer et de mettre en œuvre une politique de diversification et de renouvellement de l'offre locative, avec l'objectif, à terme, de participer au financement des régimes de retraites obligatoires complémentaires par répartition des salariés du secteur privé.

LA COURNEUVE : Le Clos Presov
26 maisons superposées et 21 logements collectifs
Opérateur : Socogim - Architecte : Lelli Architectes



C'est une association à but non lucratif régie par la loi de 1901, créée dans le cadre de la convention Etat-UESL (Union d'Économie Sociale pour le Logement, représentant les organismes gestionnaires du 1 % Logement) du 11 décembre 2001.

▶ Une mission globale : offrir des logements locatifs de qualité aux salariés des entreprises participant au 1 % Logement

Contribuer à la mixité sociale par l'habitat, sur l'ensemble du territoire, dans les secteurs où l'offre est insuffisante ou mal répartie.

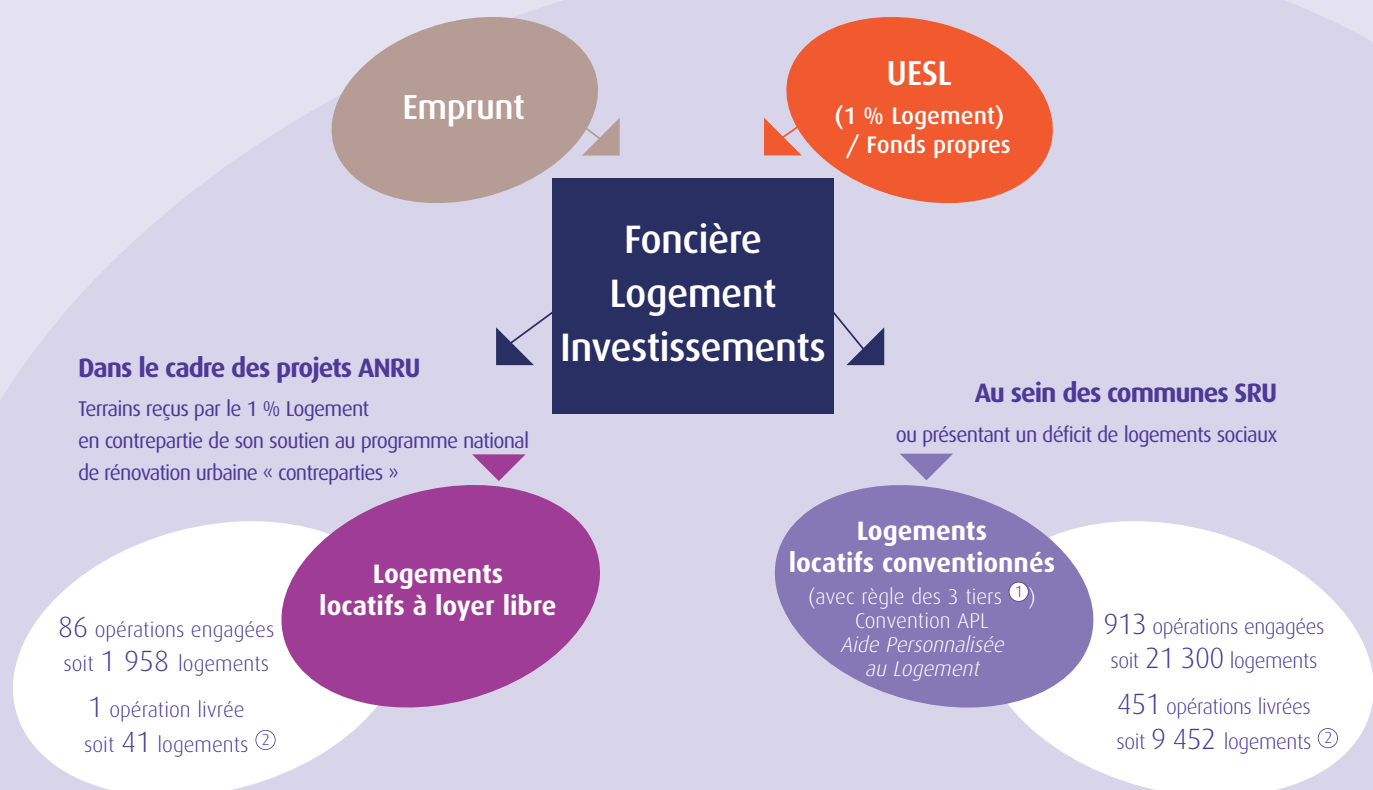
Cela signifie :

- Réaliser des logements locatifs sociaux là où l'offre est insuffisante, prioritairement dans les communes qui comptent moins de 20 % de logements locatifs sociaux et qui sont concernées à ce titre par la loi SRU,

- Réaliser des logements locatifs à loyer libre dans les quartiers concernés par les opérations de renouvellement urbain.

Assurer la qualité de construction et de gestion d'un parc immobilier afin de lui garantir une valeur patrimoniale certaine.

Contribuer à terme (à échéance de 15 ans), par transfert gratuit de son patrimoine immobilier, au **financement des régimes de retraites complémentaires** obligatoires par répartition des salariés du secteur privé (AGIRC et ARRCO).



① Règle des 3 tiers : • 1/3 < 60 % du plafond PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) • 1/3 entre 60 et 100 % du plafond PLUS • 1/3 < 130 % de ces plafonds.
NB : tous les logements sont réservés en priorité aux salariés du secteur privé. ② Données au 30/06/08.

Une gestion paritaire

Foncière Logement est gérée paritairement par un conseil d'administration de 20 membres présidé par Alain Sionneau (8 MEDEF, 2 CGPME, 2 CGT, 2 CFDT, 2 CGT-FO, 2 CFTC, 2 CFE-CGC). Deux commissaires du gouvernement assistent aux délibérations du conseil d'administration avec voix consultative.

Un comité permanent, issu du conseil d'administration, constitue l'organe exécutif du conseil d'administration. Il comprend six membres (3 représentants des mouvements d'employeurs et 3 représentants de syndicats de salariés).

Les membres du comité permanent sont :

- Michel Caron, CFDT
- Christian Chev , CGT
- Christian du Chatelier, MEDEF
- Etienne Gu na, MEDEF
- Bernard Loth, CGT - FO
- Alain Sionneau, MEDEF



TOULOUSE : Quartier Bagatelle - Rue du Lot - îlot 4
54 logements collectifs - Opérateur : Socogim
Architectes : Manuelle GAUTRAND / Sébastien DURON

► Foncière Logement et la Rénovation Urbaine

Depuis sa création, Foncière Logement est très impliquée dans les projets de rénovation urbaine.

Outil majeur de la diversification de l'offre logement dans les quartiers éligibles à l'intervention de l'ANRU, les terrains dits « contreparties » cédés à l'euro symbolique à Foncière Logement et sur lesquelles elle réalise des logements locatifs à loyer libre constituent un élément indissociable du projet de rénovation urbaine porté par les acteurs locaux : ces contreparties représentent 15 à 35 % de la surface logement reconstruite sur le secteur du projet. Ces logements, destinés aux salariés des entreprises cotisant au 1 % Logement qui ont le choix de leur habitat, devront être attractifs en termes de loyer et de qualité. Ils contribuent de fait à la nécessaire diversification sociale de ces quartiers.

Près de 400 projets ont été étudiés par le comité permanent pour un potentiel de 20 000 logements à construire.



■ 2008 : Les premières livraisons Foncière Logement dans les projets ANRU

La première livraison de Foncière Logement dans les quartiers ANRU a eu lieu à Dreux en juin 2008 : 41 maisons situées dans le quartier du Lièvre d'Or. D'ici décembre, 101 logements supplémentaires seront livrés dans 5 autres communes : Cholet, Dijon, Montereau - Fault Yonne, Nancy, Trélazé.

Au 1 r juin 2008, 16 opérations étaient en chantier, représentant 446 logements. Foncière Logement a jusqu'ici lancé des consultations sur 176 terrains correspondant à 4 231 logements. 86 opérations lauréates ont été désignées. Elles se trouvent soit en phase « mise au point du Contrat de Promotion Immobilière » soit en attente de délivrance des autorisations de construire. Au regard de l'ensemble des opérations lauréates, Foncière Logement réalisera les deux tiers de son patrimoine en immeuble collectif.

■ Une exigence de qualité

Foncière Logement a mis en place un cahier des charges très exigeant en terme de qualité de prestation et de surface de logements. Au regard de leur objectif à court terme - gagner

le pari de la diversification - et les enjeux qu'ils représentent à long terme - la cession d'un patrimoine valorisé aux caisses de retraite, les logements réalisés par Foncière Logement doivent être intrinsèquement attractifs et s'inscrivent dans une logique de qualité et de pérennité. Les projets proposés sont appréciés sur la base de critères combinant la qualité architecturale et fonctionnelle des logements, l'économie du projet et le délai de réalisation.

■ Un engagement dans le développement durable

Soucieuse de répondre aux ambitions et défis du Grenelle de l'environnement, Foncière Logement s' st résolument engagée à produire un parc de logements répondant aux principes de développement durable. Depuis septembre 2007, l'ensemble des opérations lancées en consultation doit répondre à un niveau de performance énergétique minimum équivalent au THPE (Très Haute Performance  nerg tique). En outre, 19 consultations ont à ce jour été lancées avec un objectif de performance énergétique BBC (Bâtiment Basse Consommation), représentant un volume de plus de 600 logements.

PREMIÈRE OPÉRATION LIVRÉE

DREUX : Quartier du Lièvre d'Or - 41 maisons - Opérateur : Pierre Etoile/ Les Nouveaux Constructeurs
Architectes : Agence d'architecture ARCHITECTONIA - Hugues JIROU/J. FRANCESCHI/INTERSCENE

Document  dit  par l'UESL et Foncière Logement - juillet 2008

UESL

Heron Building - 66, avenue du Maine - 75682 Paris Cedex 14
Tél. : 01 44 85 81 00 - Fax : 01 46 27 21 97
Email : dpre@uesl.fr - Site Internet : www.uesl.fr

Foncière Logement

3, rue de l'Arrivée - BP 209
75749 Paris Cedex 15
Site Internet : www.foncierelogement.com