

Le 29 avril 2021

## DOSSIER DE PRESSE

### Foncière Logement présente son action et ses ambitions

Foncière Logement, filiale d'Action Logement, a présenté son bilan de réalisation du PNRU ainsi que les résultats de ses activités en 2020. Foncière Logement annonce aussi le déploiement des engagements pris par le Groupe sur la construction et la mixité sociale dans la cadre de l'avenant à la Convention quinquennale signé le 15 février. En effet, les Partenaires sociaux ont décidé de mobiliser 250 millions d'euros supplémentaires afin de permettre à Foncière Logement d'accélérer la mise en œuvre de la mixité sociale et la lutte contre l'habitat indigne.

#### LA MIXITÉ SOCIALE AU CŒUR DES ENJEUX D'ACTION LOGEMENT : PERSPECTIVES 2021-2023 POUR FONCIÈRE LOGEMENT

##### 250 millions d'euros de PEEC supplémentaires d'Action Logement

Le 15 février 2021, le Groupe Action Logement a signé un avenant avec l'État, qui traduit le renforcement de son soutien à la reprise économique et à la construction au service de l'attractivité des territoires et de l'emploi. Animés d'une volonté forte d'intervenir en faveur de la mixité sociale et de la lutte contre l'habitat indigne, les Partenaires sociaux ont mobilisé 250 millions d'euros supplémentaires à la structure du Groupe dédiée à cette mission d'utilité sociale : Foncière Logement. L'ambition est de :

- Financer **plus de 1 000 logements supplémentaires** portés par l'Association Foncière Logement dans des quartiers de **rénovation urbaine**, **150 millions d'euros**.
- Financer la production de **900 logements et lutter contre l'habitat indigne** dans les centres anciens, **100 millions d'euros supplémentaires** pour Digneo, le dispositif d'Action Logement.
- Soit une production de logements relevée de **30% à l'horizon 2023**.

**Au total, d'ici à 2023, 9 150 logements seront engagés,  
dont 4 000 logements Digneo, pour 1,8 milliard d'euros.**

**D'ores et déjà, 6 000 logements sont engagés :  
5 150 dans logements dans les QPV et 750 logements Digneo**

#### FONCIÈRE LOGEMENT ET LA CLÔTURE DU PNRU

**Tous les engagements de la convention signée en 2015 avec l'État dans le cadre du PNRU ont été tenus**

Depuis 2004, l'Association Foncière Logement intervient au titre des contreparties foncières dans les QPV (Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville) PNRU, afin de déployer une offre de logements

locatifs libres et en accession. Au terme du PNRU, **11 676 logements auront été réalisés par Foncière Logement au titre de la mixité sociale dans les QPV** (soit 74% des 15 915 logements QPV réalisés par Action Logement dans le cadre du PNRU) pour un total de **2,3 milliards d'euros** investis dans les quartiers prioritaires.

À fin 2020, **8 505 logements (73% des investissements) sont livrés**, 2 019 logements (17%) sont en travaux, 383 logements (3%) ont des permis de construire en instruction ou obtenus, 408 logements (3%) sont à l'étape des études techniques et architecturales et 361 logements (3%) sont encore à débloquer par les villes.

### **PNRU : un succès fondé sur la grande qualité des immeubles et des logements**

**172 immeubles, soit 5 070 logements** locatifs libres ont été engagés depuis 2015 pour 1 milliard d'euros. Dans le contexte du premier programme PNRU, les résultats sont positifs. Partout où des partenariats et des échanges proactifs ont pu se déployer entre Foncière Logement et les collectivités, les opérations ont pu se réaliser. La temporalité de la mise en œuvre du programme et son caractère volontariste ont demandé un dialogue et de l'agilité de la part de Foncière Logement. Les analyses des différentes opérations ont montré le grand intérêt des villes pour l'intervention très en amont de Foncière Logement, alors que les conditions de la réussite se déployaient sur un temps plus long, en lien avec l'évolution de l'image des quartiers.

La qualité des investissements de Foncière Logement et des immeubles a également été un levier d'efficience dans la mise en œuvre des opérations et pour la commercialisation des logements auprès des salariés.

La qualité du réseau commercial de Foncière Logement – Action Logement Service, administrateurs de biens –, est primordiale dans le placement de logements auprès des entreprises.

### **Des locataires satisfaits, une performance de gestion de premier plan, un modèle efficace**

Le parc immobilier de Foncière Logement a trouvé sa clientèle et sa place dans son marché local. Il fidélise sa clientèle de locataires et joue pleinement **son rôle dans l'objectif de mixité sociale**. Selon l'enquête de satisfaction 2020, **les indicateurs de gestion de l'association montrent d'ailleurs la performance de son modèle adossé à la qualité de ses produits et au savoir-faire de ses réseaux commerciaux**, notamment :

- une satisfaction importante des locataires : 87% se disent satisfaits ou très satisfaits,
- un turn-over soutenu : 15,4% de taux de rotation en secteur libre, 9,7% en secteur conventionné,
- peu de vacance locative : sur la vacance supérieure à un mois, seuls 1% de vacance sur le secteur conventionné et 3,1% sur le secteur libre. En première location, le parc locatif libre présente une vacance de 2%.

**Un turn-over soutenu, une vacance faible ou très faible et un fort taux de satisfaction des locataires sont le signe d'un parc dynamique et efficace au service des entreprises et des salariés.**

**Les enseignements tirés du PNRU permettent d'entamer le NPNRU avec confiance**

**EN 2020, UNE ANNÉE PLEINE :  
OBJECTIFS LARGEMENT DÉPASSÉS DANS LES QPV ET LANCEMENT DE DIGNEO RÉUSSI**

## Objectifs et réalisations les QPV

### Investissement : des objectifs doublés dans les QPV

En 2020, et malgré un contexte sanitaire très contraignant, Foncière Logement réalise une année pleine en accentuant ses investissements dans les QPV. Ainsi, Foncière Logement a réceptionné et mis en location **1 000 logements locatifs neufs dans les QPV**, essentiellement dans les zones tendues.

L'association s'est fortement engagée dans le NPNRU, conformément à la demande des partenaires sociaux :

- **950 nouveaux logements acquis en locatif libre** sous forme de VEFA, pour 205 millions d'euros. **C'est deux fois plus** que l'objectif d'origine.
- **Plus de 4 200 logements lancés en études techniques et architecturales**, en lien avec les élus des territoires, **et 650 logements engagés en appels d'offres**. Soit un total de 325 millions d'euros.

**En 2020, Foncière Logement a engagé 530 millions d'euros pour créer plus de mixité sociale dans les quartiers prioritaires**

### Gestion : un parc attractif, notamment dans les quartiers prioritaires

Malgré le ralentissement de la demande locative en période de crise sanitaire, sur un parc de 33 000 logements, Foncière Logement a loué plus de **4 000 logements à des salariés** en 2020. Dans les quartiers prioritaires, plus de **1 800 logements ont été loués cette année à de nouveaux locataires**, dont 950 en première location.

### Mixité sociale réussie dans les quartiers prioritaires

En matière de mixité sociale, le bilan 2020 confirme celui, très positif, des années antérieures : les classes moyennes libres du choix de la localisation de leur habitat reviennent dans les quartiers prioritaires, au rythme de la livraison des immeubles de l'association, convaincues par une offre locative de grande qualité. Ainsi, dans les QPV, l'écart moyen entre le revenu médian des communes et le revenu moyen des nouveaux entrants – des salariés des classes moyennes – est **de 138% en 2020**. Dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence, cet écart est de 236% ; dans le Grand Paris, de 189% ; dans la métropole de Lyon, de 151% ; dans la métropole de Lille, de 133% ; en Seine-Saint-Denis, de 134%.

### Un parc disponible et utile pour la mobilité professionnelle et le rapprochement domicile travail

Les nouveaux locataires entrés en 2020 dans le parc de Foncière Logement reflètent bien **le rôle que joue l'association dans la fluidité professionnelle** et dans l'amélioration des conditions de logement des salariés. Ainsi, 32% des entrants proviennent d'une autre région, en mobilité professionnelle entre deux emplois. 40% proviennent de l'aire urbaine ou de la zone d'emploi, dans un processus de rapprochement domicile travail pour l'un des membres de la famille. 28% habitaient déjà la même ville et sont en promotion localement de leur habitat.

## Dans les centres-villes dégradés

### Lutte contre l'habitat indigne : démarrage en force, avec Digneo

En France, **l'habitat indigne représente 420 000 logements** selon l'État, et 600 000 selon la fondation Abbé Pierre. Les collectivités et opérateurs privés se heurtent à plusieurs freins :

- des immeubles en péril et/ou insalubres, dans des secteurs de pression locative forte,
- des travaux de mise en sécurité très coûteux,
- des coûts de possession et de transformation exorbitants.

Depuis février 2020, **Foncière Logement se mobilise pour la lutte contre l'habitat indigne et insalubre en centre-ville**, via son outil dédié **Digneo**.

**Digneo constitue une issue nouvelle pour :**

- dénouer des situations bloquées avec des projets à la croisée des stratégies de peuplement, des enjeux patrimoniaux et des niveaux de risques, afin de déployer le meilleur projet,
- intervenir à la bonne échelle, avec une capacité d'investissement massive sur des « paniers » d'immeubles ou de fonciers,
- faciliter le rapprochement domicile travail et les parcours résidentiels, avec un produit locatif complet, du loyer social au loyer libre décoté,
- permettre au locataire de devenir propriétaire de son logement à la 15<sup>e</sup> année.

**Pour les collectivités, Digneo est un investissement sur mesure et de long terme, qui permet de :**

- développer la mixité sociale dans les centres-villes,
- conclure des accords d'ensemble sur plusieurs immeubles, fondés sur des coûts moyens,
- investir pour transformer le patrimoine et réaliser les objectifs de la collectivité,
- favoriser l'emploi local en logeant les salariés dans un parc de qualité bien localisé.

**Un risque assuré à 100% par Foncière Logement : pas de garantie d'emprunt demandée à la collectivité ; pas de condition de reprise ou de retour sur le prix après cession.**

**En 2020, 650 logements ont été engagés, grâce à Digneo, pour un montant de 160 millions d'euros.** Les collectivités territoriales ont particulièrement bien accueilli ce dispositif, qui apporte une solution sur-mesure aux complexités du traitement l'habitat indigne. Pour cette première année, la majorité des logements sont concentrés sur les métropoles de Lille et Marseille. Digneo a ainsi trouvé sa place en répondant un fort besoin des collectivités, en apportant des réponses concrètes et sur-mesure aux besoins des territoires.

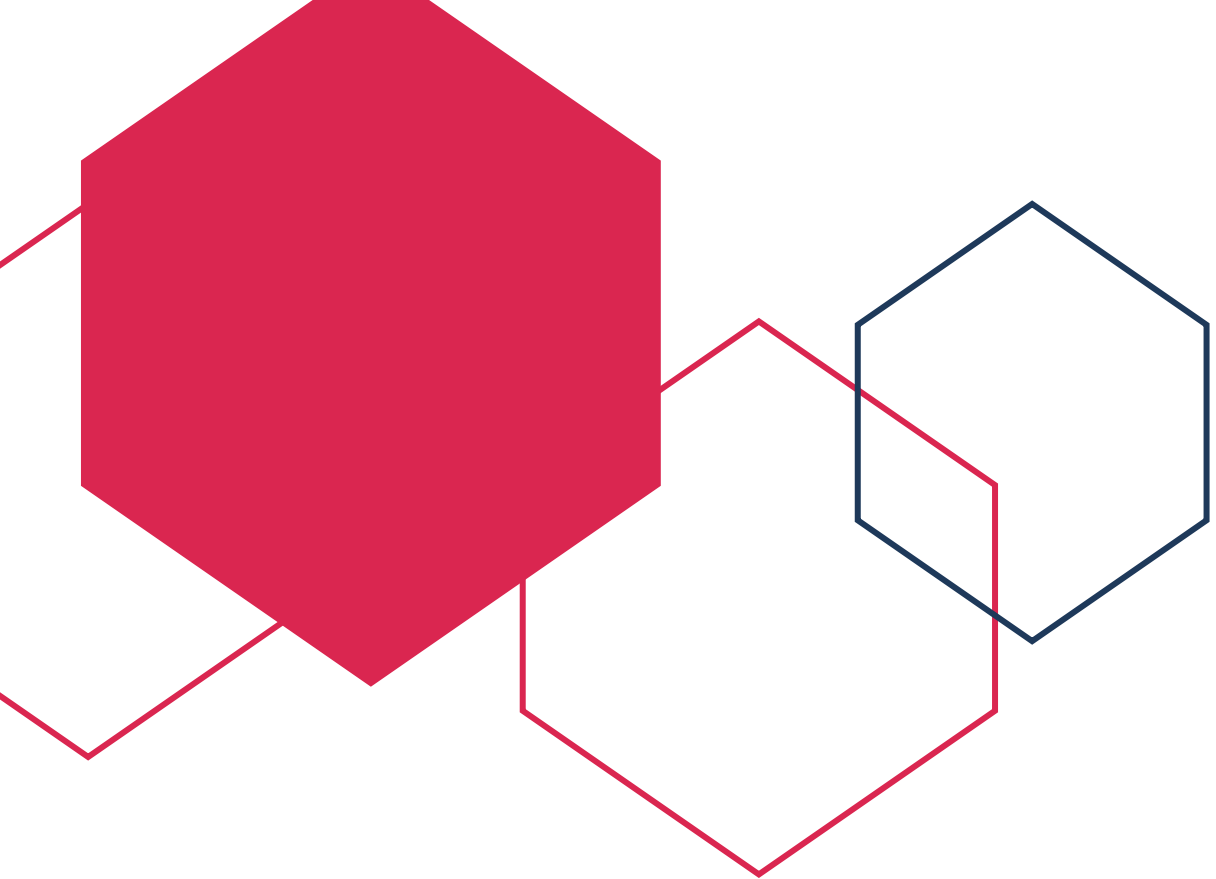
**Contact presse Foncière Logement**

**Agence Esprit des Sens**

Constance Anton-Mobuchon / 04 78 37 17 50 / [c.mobuchon@eds-groupe.com](mailto:c.mobuchon@eds-groupe.com)

**Contact presse Action Logement**

Sophie Bénard / 07 50 60 95 78 / [sophie.benard@actionlogement.fr](mailto:sophie.benard@actionlogement.fr)



**ANNEXE**  
**DOSSIER DE PRESSE**  
**29 AVRIL 2021**

**Foncière Logement** 

**Groupe ActionLogement**



**2021-2023 :**  
**ACCÉLÉRER LA MIXITÉ SOCIALE**





## AMBITIONS ET PERSPECTIVES



**Animés d'une volonté forte d'intervenir en faveur de la mixité sociale et de la lutte contre l'habitat indigne, les Partenaires sociaux ont mobilisé 250 millions d'euros supplémentaires pour la structure du Groupe dédiée à cette mission d'utilité sociale, la Foncière Logement.**

**250**  
millions d'euros



**150 M€**

Pour produire et favoriser la mixité sociale, des logements à loyer libre en QPV

Ce sont **1 040**

logements supplémentaires qui seront produits dans les QPV résilients



**4 110** logements  
de la convention d'origine  
2018-2022 du NPNRU

**5 150**  
logements QPV

**100 M€**

Pour produire des logements en résorbant l'habitat indigne via Digneo

Ce sont **900** logements reconstruits ou réhabilités dans les centres-villes dégradés, grâce à Digneo



**3 100** logements  
du Plan d'investissement  
volontaire Action Logement

**4 000**  
logements Digneo





## AMBITIONS ET PERSPECTIVES

D'ici à 2023, Foncière Logement aura engagé au total **9 150 logements** dont 4 000 logements Digneo pour **1,8 milliard d'euros**.

Début 2021, près de **6 000 logements ont déjà été engagés** (5 150 logements dans les QPV et 750 logements Digneo).

Autant d'investissements en faveur de la mixité sociale, des dynamiques locales et de l'emploi, **pour des villes plus équitables et durables**.





# CLÔTURE DU PNRU





## CLÔTURE DU PNRU

Le PNRU, Programme National de Rénovation Urbaine, s'achève en 2020. Foncière Logement a tenu tous les engagements de la convention 2014 signée avec l'État dans le cadre du PNRU.

# 11 676

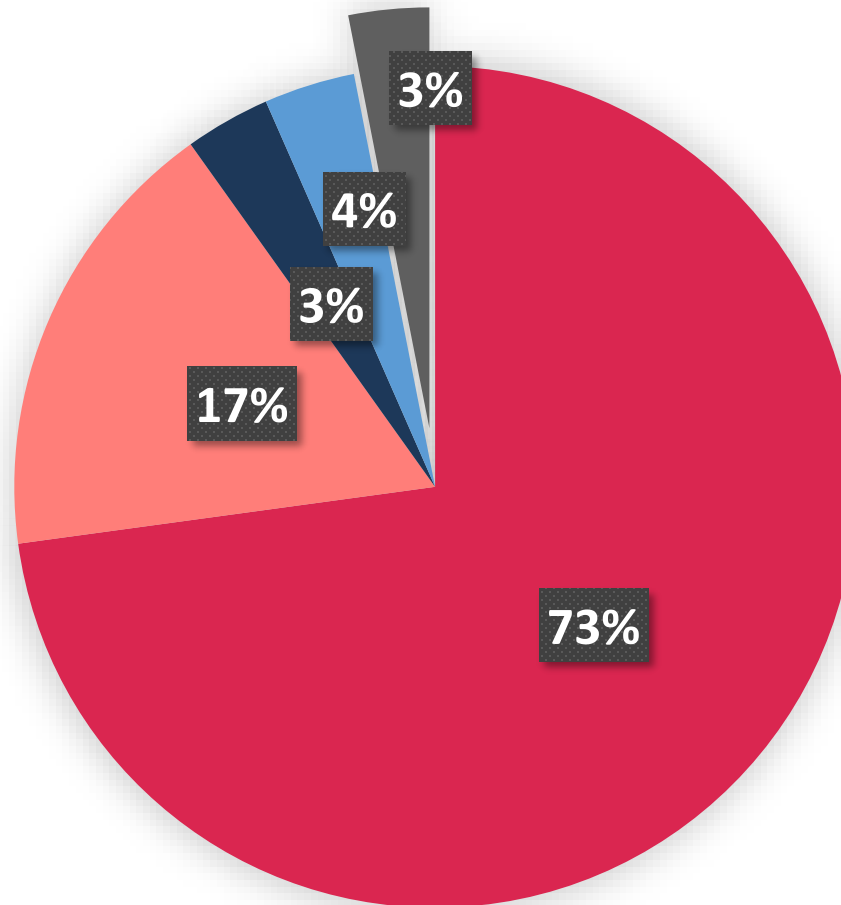
logements locatifs libres  
dans les QPV

Soit les **3/4**

des 15 915 logements  
de diversification réalisés  
par le Groupe Action  
Logement dans les QPV

**2,3 milliards d'euros**

investis dans les quartiers  
prioritaires



### Engagements PNRU fin 2020

- 8505 logements livrés
- 2019 logements en travaux
- 383 ont un permis de construire obtenu ou en cours
- 408 en études techniques ou architecturales
- 361 à débloquer



# LE PATRIMOINE DE FONCIÈRE LOGEMENT : 36 198 LOGEMENTS

Dans le cadre du PNRU, Foncière Logement est intervenue tant en secteur de marché tendu que résilient

**325** ZUS ou QPV

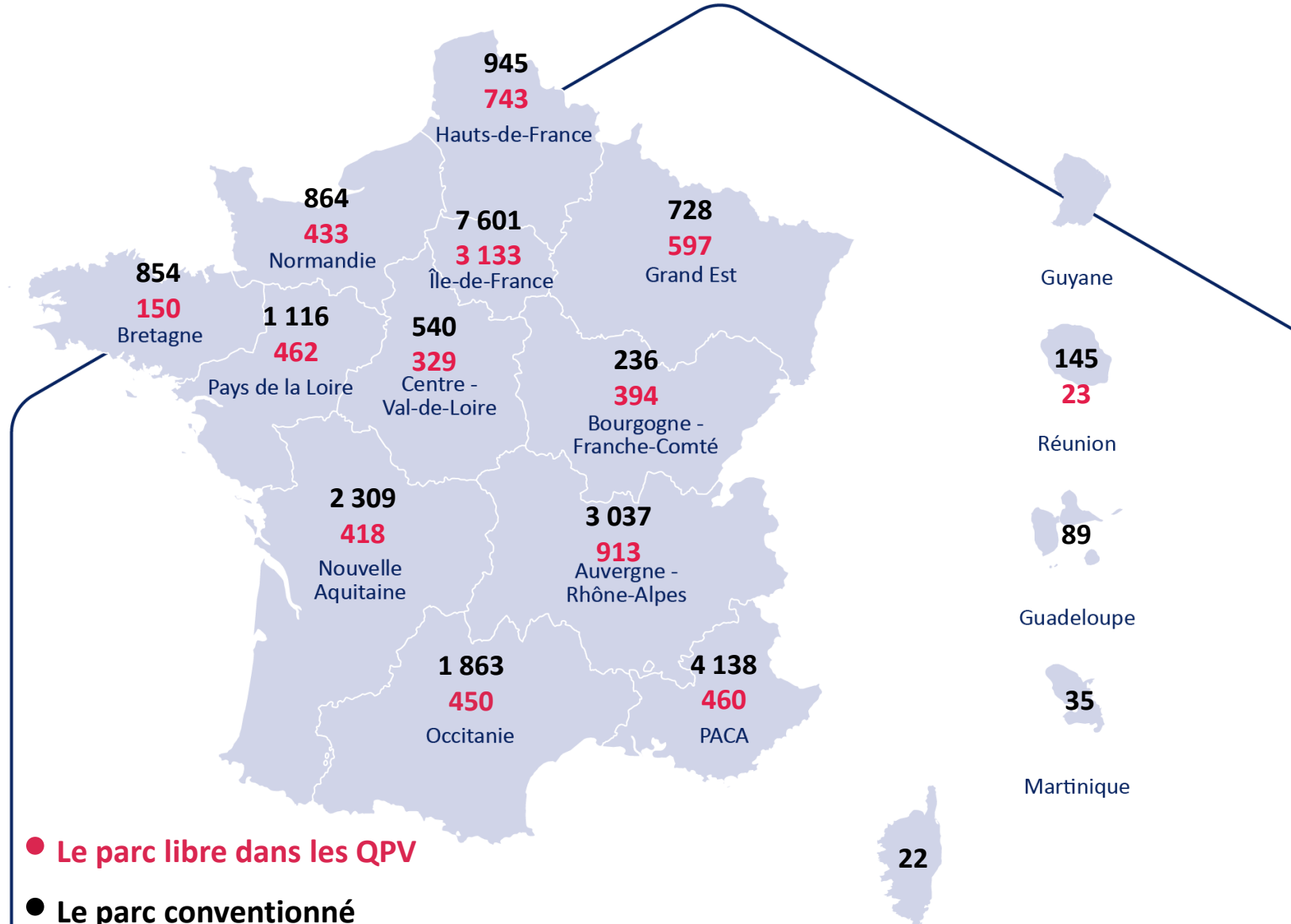
**288** villes

**32** logements  
en moyenne par projet

**5 à 110** logements  
selon les projets

**1 000** livraisons par an

**3171** logements en cours de chantier / au stade études, PC





# PNRU : UN SUCCÈS FONDÉ SUR LA GRANDE QUALITÉ DES IMMEUBLES ET DES LOGEMENTS

## LES CONDITIONS DE RÉUSSITE

1

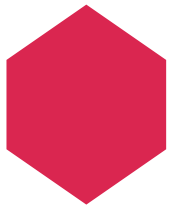
La **qualité des investissements**, des immeubles et l'exigence portée pour des logements spacieux, bien équipés, confortables, avec un haut niveau de prestations, une architecture soignée.

2

Un **dialogue constructif** avec les collectivités, tant à l'étape de la contractualisation que dans la phase de mise en œuvre des projets.

3

La force et l'efficacité d'un **réseau commercial** : ALS et les administrateurs de biens.



## UNE GESTION PERFORMANTE, UN MODÈLE EFFICACE



**15,4%**

de turn-over  
en secteur libre

**9,7%**

en secteur  
conventionné

**3,1%**

de vacance  
en secteur libre

**1%**

en secteur  
conventionné

Un turn-over soutenu, une vacance faible ou très faible et un fort taux de satisfaction des locataires sont le signe d'un parc dynamique et efficace au service des entreprises, des salariés et de la mixité sociale.



# CE QU'EN PENSENT LES LOCATAIRES



Enquête de satisfaction menée tous les deux ans auprès de 1 000 locataires

**50%** des locataires  
ont une **opinion négative**  
de leur quartier


**35%** pensent  
que **la qualité de vie**  
de leur quartier se dégrade

**79%** sont **satisfaits**  
**de leur logement**, appréciant  
la taille, la clarté et la surface  
des pièces

**75%** choisiraient à  
**nouveau** ce logement si c'était  
à refaire



**Les résultats et les enseignements tirés du PNRU permettent d'entamer le NPNRU avec détermination**



La bonne clôture du PNRU implique une **dernière mobilisation de l'ANRU et des villes** pour libérer les terrains, conformément aux conventions signées :  
**261 logements, 15 terrains**

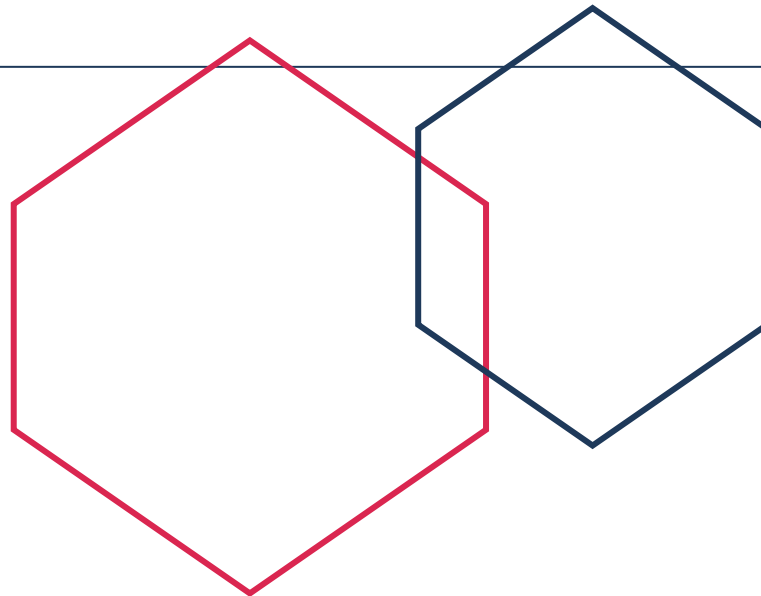




# RÉSULTATS 2020



**DANS LES QPV**  
**Quartiers classés Prioritaires en Politique de la Ville**





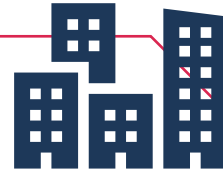
## INVESTISSEMENT DANS LES QPV : DES RÉSULTATS DOUBLÉS EN 2020 MALGRÉ LA CRISE SANITAIRE



**1 000**

logements locatifs  
neufs réceptionnés  
et mis en location  
dans les QPV,  
essentiellement dans  
les zones tendues  
(197 M€)

**950**



nouveaux logements  
acquis en locatif libre  
sous forme de VEFA  
(205 M€). C'est 2 fois  
plus que l'objectif  
d'origine

Plus de **4 200**



logements actuellement  
en cours d'étude de  
permis de construire dont

**650** logements en  
appel d'offres (325 M€)

**530** millions d'euros mobilisés en 2020  
pour enclencher le NPNRU



# GESTION LOCATIVE : UN PARC ATTRACTIF, NOTAMMENT DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

**4 000**

logements loués  
à des salariés en 2020

**1 800**

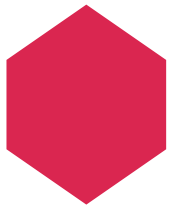
logements loués  
dans les QPV,  
dont 950 neufs

**33 000**

logements en gestion  
et plus de 2 000 en  
travaux

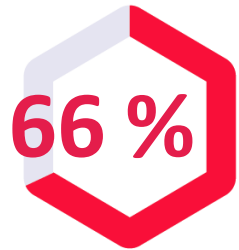
Malgré un ralentissement de la demande en période de crise sanitaire, la dynamique locative reste forte, signe d'un parc attractif se développant là où sont les besoins.





# FOCUS SUR LE PROFIL TYPE DES LOCATAIRES ENTRANTS EN LOCATIF LIBRE QPV

## DE PLUS EN PLUS DE JEUNES



ont moins de  
35 ans en 2020

(2 % en 2018, 58 % en 2019)

## DES CLASSES MOYENNES QUI REVIENNENT DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES

En 2020, l'écart moyen  
entre le revenu médian  
des communes et le  
revenu moyen des  
locataires entrants est de



**138 %**

## DE LA MOBILITÉ PROFESSIONNELLE, UN RAPPROCHEMENT DOMICILE/TRAVAIL

**40 %**

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

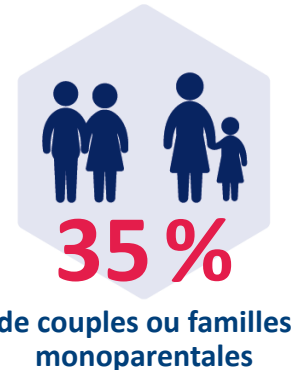
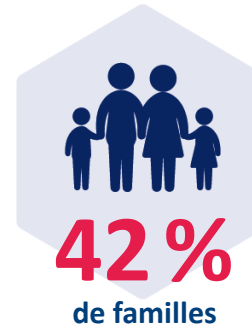
**28 %**

des entrants  
habitent  
la même ville

**32 %**

des entrants  
proviennent d'une  
autre région

## DES MÉNAGES VARIÉS



**1 800**

logements  
ont été loués à de  
nouveaux locataires  
en 2020



## **Mixité sociale réussie**

L'écart entre le revenu médian des  
communes et le revenu moyen  
des locataires entrants est de :

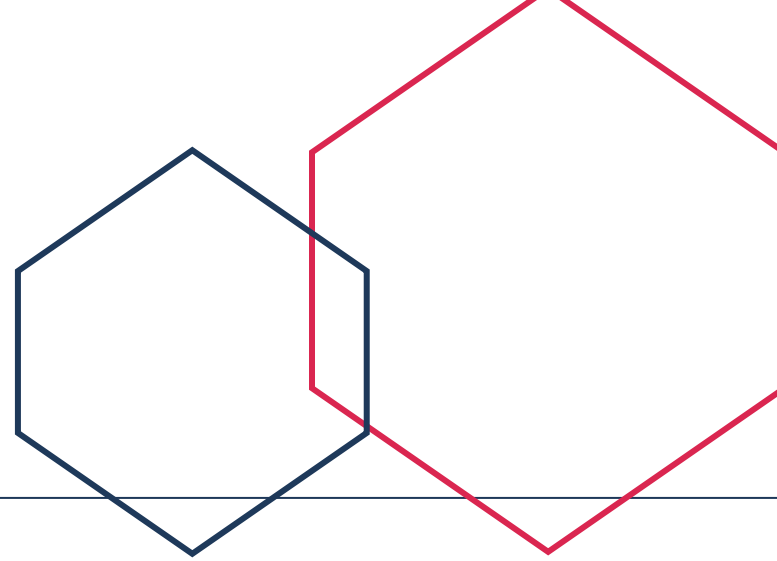
236 % dans la métropole d'Aix-  
Marseille-Provence

189 % dans le Grand Paris

151 % dans la métropole de Lyon

133 % dans la métropole de Lille

134 % en Seine-Saint-Denis



**DANS LES CENTRES-VILLES ANCIENS DÉGRADÉS**  
**lancement réussi de Digneo**





# UNE NOUVELLE MISSION POUR FONCIÈRE LOGEMENT : LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INSALUBRE

## DIGNEO, UNE PERSPECTIVE NOUVELLE

dénouant les actions  
de résorption

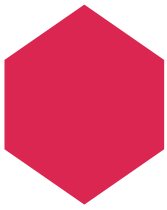


intervenant à la  
bonne échelle



facilitant le  
rapprochement  
domicile-travail & les  
parcours résidentiels





# UNE NOUVELLE MISSION POUR FONCIÈRE LOGEMENT : LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INSALUBRE

## DIGNEO, UN INVESTISSEMENT SUR-MESURE ET DE LONG TERME

### Une réponse nouvelle pour les collectivités

- Un coût d'acquisition établi selon la quotité de logements **locatifs libres décotés et de locatifs conventionnés**
- **des accords d'ensemble**, sur plusieurs immeubles, fondés sur des coûts moyens
- Investir pour **transformer le patrimoine** et réaliser les objectifs de la collectivité

### Un investisseur aux côtés des collectivités

- **Un risque assuré à 100%** par Foncière Logement
  - Pas de garantie d'emprunt demandée à la collectivité
  - Pas de condition de reprise ou de retour sur le prix après la cession.
- **Favoriser l'emploi local** en logeant les salariés dans un parc de qualité bien localisé





# DÉMARRAGE EN FORCE POUR LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE ET INSALUBRE, AVEC DIGNEO



## Engagés avec Foncière Logement – Digneo :

L'EPT Plaine Commune (93)

Métropole Aix-Marseille-Provence (13)

EPA Euroméditerranée (13)

Agglomération Seine-Eure (27)

Métropole Européenne de Lille / Ville de Lille (59)

Ville de Chartres (28)

Agglomération Cannes Pays de Lérins (06)

Mais aussi... Métropole Nice Côte d'Azur, Ville de Valenciennes et bien d'autres encore.

**En 2020, 650 logements financés  
pour un montant de 160 M€.**

## OBJECTIF 2023

Pour produire

**4 000**

**logements**

en résorption d'habitat  
indigne

**850 M€**

d'investissement total

**Contact presse Foncière Logement**

**Agence Esprit des Sens**

Constance Anton-Mobuchon/ 04 78 37 17 50/ [c.mobuchon@eds-groupe.com](mailto:c.mobuchon@eds-groupe.com)

**Contact presse Action Logement**

Sophie Benard/\_07 50 60 95 78/\_[sophie.benard@actionlogement.fr](mailto:sophie.benard@actionlogement.fr)