

L'Association Foncière Logement

Depuis sa création, l'activité de l'association Foncière Logement croît régulièrement.

Ainsi les investissements réalisés s'élevaient à :

- 180 millions d'euros en 2002,
- 460 millions en 2003,
- 591 millions en 2004,
- et 1 milliard d'euros est prévu pour l'année 2005, permettant l'achat de 5 500 logements. Pour cette année, Foncière Logement devrait recevoir la livraison de 2 500 logements, soit trois fois plus qu'en 2004.

Résultats des appels d'offres de l'année 2004

En 2004, la Foncière Logement a organisé quatre appels d'offres qui se sont traduits par 265 dossiers de réponse correspondant à 6 902 logements.

À la fin 2004, 130 programmes étaient engagés, soit 3 166 logements représentant un investissement total de 591 millions d'euros, en augmentation de près de 30% par rapport à 2003. Ainsi, depuis le début d'activité de Foncière Logement en 2002, le nombre des engagements au titre des trois années s'élèvera à 7 706 logements répartis en 308 programmes.

Caractéristiques des opérations engagées en 2004 :

- les logements financés sont situés à 44% en Ile-de-France (dont 1,4% à Paris) et à 56% en province,
- 64% des logements sont situés dans des communes n'atteignant pas 20% de logements sociaux,
- les logements sont dans 26% des cas des logements individuels et dans 74% des logements collectifs. Ils sont essentiellement destinés à des ménages de plus de deux personnes comme en témoigne la répartition des logements par type : 3% pour les T1, 22% pour les T2, 43% pour les T3, 26 % pour les T4 et 6% pour les T5 et plus,
- les logements font généralement partie de petits collectifs. Ainsi la taille moyenne des opérations est de 25 logements,
- 95% des opérations retenues émanaient d'opérateurs privés.

La gestion locative

En 2004, Foncière Logement a lancé un appel d'offre afin de sélectionner des administrateurs de biens, chargés de la gestion de 3 631 logements répartis dans 130 programmes. Les gestionnaires sélectionnés sont pour 25% des organismes HLM et pour 75% des administrateurs de biens.

À fin 2004, Foncière Logement possédait un parc de 987 logements en exploitation. Ce parc grandit progressivement. Il est réservé aux salariés des entreprises assujetties au versement du 1%. Ceux-ci ont la possibilité de se porter candidat par l'intermédiaire des CIL, qui disposeront à terme d'un système de gestion des demandes élaboré par l'Association Pour l'Accès des Salariés aux Logements de la Foncière (APALOF) mis progressivement en service depuis janvier 2005.

Le système expert d'APALOF permet de désigner, par un système de scoring, le candidat qui pourra finaliser son dossier auprès du gestionnaire en charge de l'immeuble.

Le renouvellement urbain

Afin de diversifier l'offre de logements dans les quartiers d'habitat social, la Foncière a pour mission de réaliser des logements locatifs libres (dans ce cas) de tout plafond de loyer et de ressource. Ces logements, destinés aux salariés des entreprises cotisantes au 1% Logement, devront être attractifs en terme de loyer et de qualité. Ils seront réalisés sur des terrains cédés gratuitement à Foncière Logement et seront situés au cœur des quartiers faisant l'objet de projet de rénovation urbaine.

Compte tenu de la montée en puissance de l'ANRU, l'activité de Foncière Logement dans ce domaine a doublé par rapport à l'année précédente. Aujourd'hui des discussions sont en cours avec les partenaires locaux dans plus de 320 villes.

En 2004, 150 projets ont déjà été examinés par la Foncière. 83 ont d'ores et déjà été retenus par l'ANRU, ce qui représente :

- 9,1 milliards d'euros de travaux dont 2,8 milliards apportés par l'ANRU correspondant pour moitié à des fonds du 1% Logement ;
- 39 000 logements démolis et 36 000 logements sociaux construits dont 53% en dehors des quartiers d'intervention ;
- 80 000 logements réhabilités,
- 8 700 logements locatifs à construire par Foncière Logement, soit un investissement de 1,4 milliards d'euros.

L'année 2004 a essentiellement été une année de préparation et de montage des opérations. Cette phase se prolongera en 2005 et s'accompagnera pour la Foncière des premiers transferts de propriétés (25 ont déjà été signés en décembre 2004) et du lancement d'une trentaine d'appels d'offre permettant de reconstruire des logements locatifs à loyer libre, répondant ainsi à la mission de développement de la mixité sociale.