

A L'AVANT-GARDE

DE LA VILLE MIXTE



Yanick Le Meur

Depuis 2002, **Foncière Logement (FL)** se positionne en acteur majeur de la rénovation urbaine et de la mixité sociale. Entretien avec son directeur général, Yanick Le Meur.

Sans être promoteur ni constructeur comment FL contribue-t-elle à la rénovation urbaine ?

FL constitue un outil complémentaire à l'offre de marché ; elle s'inscrit dans une perspective de diversification de l'offre locative, dans tous les quartiers ANRU. Il n'y a pas de réelle concurrence avec les promoteurs privés, puisqu'ils réalisent avec d'autres (SEM, coopératives HLM, ESH, etc.), les programmes. FL apparaît comme un investisseur institutionnel particulier qui complète la gamme de l'offre.

La légitimité de son action repose sur le fait qu'elle se situe au sein des quartiers difficiles dans le contexte renouvelé d'une commande politique assumée. Un tel choix comporte un risque, dans les faits et l'immédiateté, qu'aucun autre opérateur ne prendrait !

Qui sont les destinataires (personnes et régions) de vos offres en logement ?

FL a deux cibles de clientèles, salariés des entreprises, selon la nature de ses produits, toujours dans un objectif de « double mixité sociale ».

Pour les logements conventionnés en centre-ville ou dans les secteurs en déficit (25 000 logements), nous peuplons nos immeubles en nous imposant une décomposition des revenus des ménages selon trois classes : 1/3 des logements à 60 % des plafonds ; 1/3 de 60 à 100 % ; 1/3 de 100 à 130 %. Et ce pour promouvoir localement un mode d'habitat très intégré, discret et avec un panel large de revenus des ménages gage de mixité et de diver-

sification. Pour les logements à loyer libre en quartier de rénovation urbaine (10 500 logements), nous nous adressons à une population plus exigeante et libre dans ses choix de localisation et ses arbitrages. Nous devons convaincre ces familles « classe moyenne » de revenir habiter dans des secteurs qu'elles ont eu tendance à délaisser.

Nous cibons des ménages aux revenus supérieurs aux revenus HLM et pratiquons un loyer moindre que ceux des centres-villes pour un produit de très grande qualité. Dans son dernier rapport, l'ANPEEC mesure l'impact positif et l'efficacité de cette stratégie.

Le développement durable s'inscrit-il dans vos priorités ?

Nous disposerons fin 2018 d'un patrimoine d'environ 35 000 logements (âge moyen de 5,6 ans). Notre maîtrise d'ouvrage s'appuie sur des contrats de promotion immobilière, selon un cahier des charges exigeant qui pousse à la performance et fait émerger des projets comportant des solutions techniques souvent exemplaires. Ces solutions font progresser les réflexions et permettent d'adapter nos choix au bénéfice de la qualité de notre environnement et du contentement des locataires par le biais des économies de charges escomptées. Par exemple FL a été l'un des premiers investisseurs à engager dès 2006 un immeuble équipé d'une ventilation double flux (opération au Vésinet de 64 logements). Au Havre, elle a tout récemment développé une opération de 39 maisons passives.

Ces opérations constituent une réussite, en optimisant les consommations et en ayant recours à des sources d'énergie préservant au mieux notre environnement.

Par ailleurs notre ambition de restituer, à AGIRC-ARRCO, un patrimoine de qualité, nous guide dans le choix d'architecture et de matériaux durables. ■

FL CONSTITUE UN OUTIL COMPLÉMENTAIRE À L'OFFRE DE MARCHÉ ; ELLE S'INSCRIT DANS UNE PERSPECTIVE DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE LOCATIVE, DANS TOUS LES QUARTIERS ANRU.

EN BREF

Créée et gérée par les partenaires sociaux, financée par Action Logement, **Foncière Logement (FL)** est un outil original au service des entreprises et du logement de leurs salariés. Sa mission : favoriser la mobilité des salariés en construisant dans les zones tendues ; initier et engager la mixité sociale dans les quartiers ANRU et communes relevant de la SRU ; contribuer à l'équilibre financier d'AGIRC-ARRCO par transfert de ce patrimoine *in fine*.