



Echanges avec les entreprises

Cette annexe compile les réponses des entreprises à la sollicitation de la part d'Oxfam France. Nous avons donné l'opportunité aux entreprises qui étaient citées dans ce rapport intitulé « Logement : Inégalités à tous les étages » de commenter ces citations. Pour les entreprises ayant fourni une réponse, les échanges sont relatés ci-dessous.

Table des matières

Commentaires des entreprises	1
Primonial Reim.....	1
Groupe CDC Habitat.....	1
Action Logement.....	9

Commentaires des entreprises

Primonial Reim

Au sujet du co-living dans les grands centres urbains: "Le principe est celui d'une rénovation d'immeubles pour aménager une grande colocation avec services, gérée par un employé d'une société immobilière, par ex. Primonial Reim"	Réponse : à proprement parler, la « colocation avec services » n'est pas gérée par une société immobilière mais par un opérateur ; la société immobilière gère uniquement les aspects immobiliers, dans le cadre d'un contrat de bail avec l'opérateur.
---	--

Groupe CDC Habitat

Sur la volonté des gestionnaires d'actifs et institutionnels d'améliorer leur image et leur stratégie: "CDC Habitat et sa filiale AMPERE Gestion défendent d'apporter des « solutions à la crise du logement » (Bigorgne and Le Corre, 2021)."	Réponse : Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec près de 545 000 logements gérés - 80 % de logements sociaux et 20% de logements intermédiaires - sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer. Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation. Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou
--	--

intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

Ancrés dans les territoires à travers ses six directions interrégionales et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales. Nos équipes de proximité accompagnent au mieux nos locataires, notamment les plus fragiles, pour faciliter le quotidien et le bien-vivre ensemble dans nos résidences.

Le groupe CDC Habitat assure depuis plusieurs années un rythme de production ambitieux pour pallier la pénurie de logements en France. Il a par ailleurs pris la pleine mesure de l'urgence environnementale et climatique, tant sur la rénovation de son parc immobilier que sur la production de logements neufs. Dans le cadre de la loi Climat, le Groupe est engagé à horizon 2050 dans une trajectoire de réhabilitation thermique de son parc. Aujourd'hui, cette stratégie montre des résultats probants :

- 0,7% du parc en étiquettes F et G qui seront traitées d'ici 2025
- Moins de 7% en étiquette E qui seront traitées d'ici 2034
- Moyenne du parc en étiquette C, soit une baisse des consommations énergétique de 41% depuis 2008.

Le Groupe renforce son Plan stratégique climat pour limiter les impacts de ses activités sur le climat :

- adaptation et diversification de nos modes de production à la loi Climat et aux enjeux du ZAN (Zéro artificialisation nette) : recyclage de bâtis, reconversion de friches, renfort de la maîtrise d'ouvrage directe ;
- mobilisation en faveur de la décarbonation du parc, dans le cadre de la Stratégie Nationale Bas Carbone et la Trajectoire 1,5°C, avec notamment l'accélération du recours aux énergies renouvelables, l'usage de matériaux biosourcés ;
- déploiement du Plan d'adaptation au changement climatique afin de prendre en compte les risques climatiques actuels et futurs dans la gestion du parc ;
- préservation de la biodiversité.

En tant qu'opérateur global de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce sa mission au service de l'intérêt général à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis

	<p>de l'ensemble de ses parties prenantes, en lien avec sa raison d'être.</p> <p>Le groupe CDC Habitat joue également un rôle contra-cyclique dans les périodes de crise comme celle que traverse actuellement les secteurs du logement et de la construction. Ainsi, CDC Habitat a lancé dès le 1^{er} semestre 2023 un plan de soutien à la production de logements ciblés sur les territoires où les besoins sont importants. Ce plan prévoit une commande de 17 000 logements, dont 12 000 logements intermédiaires et 5 000 logements sociaux, et représente un investissement de 3,5 milliards d'euros. Ce plan qui doit permettre le démarrage des chantiers, est un soutien à l'ensemble de la filière de la construction. Dans un contexte de raréfaction des ressources publiques, mettre en œuvre des stratégies d'investissement solides et diversifiées est primordial pour s'adapter aux conditions du marché et répondre aux enjeux de production de logements abordables en France. La mobilisation des investisseurs institutionnels, engagée depuis la création d'AMPERE Gestion, filiale du Groupe, permet de tenir des objectifs ambitieux en termes de production de logements. La mobilisation de capitaux tiers participe ainsi de cet objectif d'intérêt général. Pour les investisseurs institutionnels, l'intérêt social de ces investissements et la gestion locative assurée par le groupe CDC Habitat est un gage de performance dans la durée.</p>
<p>AMPERE Gestion incarne bien le développement d'un modèle de gestion de portefeuilles et d'actifs à vocation sociale dans les activités du principal bailleur français. Cette filiale de CDC Habitat collecte depuis 2014 des capitaux privés dans le cadre du premier Fonds pour le Logement Intermédiaire (FLI 1). Avec 18 investisseurs, des assureurs nationaux, des banques, des entreprises industrielles et des fonds de pension, AMPERE Gestion a levé 1,045 milliard d'euros pour acheter 10 000 logements en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement).</p>	<p>Réponse :</p> <p>Dans le cadre de ses différentes initiatives, AMPERE Gestion a levé plus de 7 mds€ de fonds propres auprès d'une trentaine d'investisseurs institutionnels français et internationaux.</p> <p>La stratégie d'investissement porte sur les zones en tension, où les classes moyennes et les travailleurs clés peinent à se loger à proximité de leur lieu de travail, ainsi que sur la production de logements performants au plan environnemental, ayant un impact limité sur l'étalement urbain et répondant aux besoins des territoires et de leurs habitants.</p> <p>Les principales initiatives sur le logement intermédiaire sont le FLI (créé en 2014 et doté de 1,045 md€ de fonds propres), un fonds créé en 2015 pour le compte de l'Etat Français et le FLI 2 (créé en 2018). Au total, les capitaux collectés sur ces fonds ont permis de développer près de 20 000 logements intermédiaires.</p>

<p>Avec le LLI AMPERE Gestion vise un rendement annuel de 5%, ainsi qu'une plus-value sur la vente d'actifs (Bigorgne et Le Corre 2021).</p>	<p>Réponse : Le rendement cible pour les investisseurs du LLI s'établit entre 3,5 et 4%. Les plus-values éventuelles seront perçues au terme d'une période de détention s'étalant sur 10 à 20 ans en fonction de l'évolution du marché. Ces objectifs sont cohérents avec la rentabilité d'un investissement immobilier, étant ici précisé que les investisseurs s'engagent à appliquer sur une période longue des loyers abordables (avec une décote moyenne de 13 % par rapport au loyer de marché) et à respecter des plafonds de ressources.</p>
<p>Les investissements en LLI dirigés par AMPERE Gestion au nom des investisseurs institutionnels sont également spatialement sélectifs. La financiarisation de la production urbaine s'accompagne de la mise en place de techniques de scoring classant les catégories d'actifs et les risques (Fourcade & Healy, 2017). La société attribue des scores et classe les municipalités en fonction de plusieurs indicateurs quantitatifs, tels que la dynamique du marché (prix), la production de logements, le stock de logements sociaux et le profil socio-démographique des municipalités, afin de mesurer les besoins et les performances attendues du marché (AMPERE Gestion, 2019). Les espaces urbains sont alors divisés de manière hiérarchique en quatre niveaux : marché très prometteur, marché prometteur, marché faiblement prometteur et marché non prometteur. AMPERE Gestion évite</p>	<p>Réponse : Le groupe CDC Habitat a développé des outils d'investissement pour soutenir sa stratégie de production de logements en fonction des besoins des territoires. Ces outils ne visent en aucun cas à exclure les zones les moins favorisées, mais à développer, dans chacun des marchés sur lesquels le développement d'un parc de logement complémentaire est nécessaire, l'offre la plus pertinente. A ce jour, la Loi encadre la production de logements intermédiaires en zone A, Abis et B1.</p> <p>Les zones d'investissement en LLI intègrent pleinement les communes populaires sur lesquelles la demande de logement abordable est forte. Par exemple, sur les fonds de logements intermédiaires, les investissements en Seine-Saint-Denis représentent 1 500 logements soit 10 % des investissements (alors que ce département représente autour de 3 % de la population française). Cette discipline d'investissement vise à concentrer les investissements là où ils sont utiles.</p> <p>Dans le détail, deux outils d'analyse ont été développés pour analyser les marchés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la Fiche Approche Marché, qui identifie les zones en tension locative ; ▪ le Schéma d'Agglomération qui permet de déterminer avec précision les besoins en logement à l'échelle communale. <p>Ces deux outils reposent sur une analyse statistique détaillée pour répondre à trois questions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Où faut-il construire ? Pour identifier les zones en tension, le Groupe a développé un premier outil d'analyse du marché intitulé Fiche Approche Marché. <p>Cette fiche agrège des données statistiques sur un territoire donné, à l'échelle d'un département, d'une zone d'emploi, d'une commune ou d'un quartier. Sont notamment consignées les données de référence du secteur (INSEE, SITADEL, RPLS, Notaires, CLAMEUR...), ainsi que des données sociodémographiques (catégorie socio-professionnelle, taux d'emploi...).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour qui faut-il construire ? Le Schéma d'Agglomération cherche à identifier une clientèle cible et la typologie de logement à privilégier. La méthodologie

<p>des municipalités jugées trop pauvres et périphériques, tout en concentrant son attention sur les zones à fort potentiel en gentrification, offrant d'importantes opportunités foncières et autour de projets de réaménagement plus lucratifs (Bigorgne et Le Corre 2021).</p>	<p>repose sur l'analyse de l'attractivité résidentielle d'un territoire, notamment pour les familles et les jeunes actifs / étudiants, mais aussi pour différentes catégories socio-professionnelles comme par exemple les salariés de la Fonction publique.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Quel produit faut-il construire ? <p>Le Schéma d'Agglomération met ainsi à disposition deux informations importantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la part des ménages éligibles aux différents types de logements locatifs (PLAI, PLUS, PLS, intermédiaires) ; ○ la part des ménages ayant la capacité budgétaire à accéder aux différents produits (locatif et accession). <p>Une synthèse de l'ensemble de ces analyses est intégrée à chaque schéma d'agglomération et permet au Groupe d'avoir une vision globale de l'enjeu territorial.</p> <p>Ces outils sont systématiquement utilisés dans l'analyse des opportunités d'investissement. Ils permettent de disposer d'un grille d'analyse formalisée et uniforme pour l'ensemble des actifs et du territoire pour développer les logements adaptés là où ils sont utiles.</p>
<p>AMPERE Gestion a considérablement étendu ses domaines d'intervention avec des opérations de levée de fonds dans le logement d'urgence pour les migrants (Fonds Hémisphère), la location privée, les chambres d'étudiants et les résidences pour personnes âgées (Fonds Vesta). En dix ans, AMPERE Gestion a généré une capacité d'investissement de 13,5 milliards d'euros pour financer environ 40 000 unités (50 % en LLI et 35 % sur le marché libre). Dans une gestion d'actif, une transaction permet de financer la construction. Ainsi, en mars 2022, AMPERE Gestion vend 85 % du portefeuille "SCI Lamartine" (2,4 milliards d'euros, 8 000 unités,</p>	<p>Réponse :</p> <p>Dans un contexte de raréfaction des ressources publiques, l'engagement du Groupe porte également sur la diversification des financements. CDC Habitat a créé AMPERE Gestion pour soutenir la mission d'intérêt général du Groupe : grâce à des solutions de financements innovantes qu'elle développe, la filiale du Groupe permet d'augmenter la capacité de développement dans les domaines du logement abordable et de l'hébergement d'urgence et d'apporter ainsi des solutions adaptées au plus grand nombre.</p> <p>Exemples de dispositifs développés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le Fonds Hémisphère : 1^{er} fonds à impact social crée en France, il est exclusivement dédié à l'hébergement d'urgence des réfugiés, avec un accompagnement social ; - La Foncière Vesta, dédiée à une offre de logement résidentiel ; Les Fonds de Logement Intermédiaire (FLI) dédiés à la production de logements intermédiaires et abordables à destination des classes moyennes, en région parisienne et dans les métropoles françaises ; - un fonds dédié à une offre de placement d'hébergement médicalisée à loyer maîtrisé <p>AMPERE Gestion s'est développée dans le cadre de la stratégie définie par CDC Habitat.</p> <p>S'agissant spécifiquement de l'opération Lamartine, CNP Assurances a acquis auprès de CDC Habitat 85 % d'une société détenant un portefeuille de plus de 7 600 logements et 2,4 mds€. L'offre de CNP a été retenue à l'issue d'un processus compétitif auquel ont participé une trentaine d'investisseurs français et étrangers.</p>

<p>30% de LLI à CNP Assurances, une autre filiale de la CDC). Tous ces actifs se trouvent en zone de marché tendu, en majorité en région parisienne. Cette opération permet de restructurer les encours de crédit d'AMPERE Gestion, d'émettre de nouvelles obligations, pour préparer de nouvelles acquisitions de logements. Ce mode opératoire rapproche la gestion du financement de CDC habitat de celui d'une SIIC plutôt que d'un opérateur de logement social. Cette transaction hors-norme signe l'intégration par CDC Habitat dans des opérations d'acquisition et de cession de portefeuilles ainsi que de levée de dette sur les marchés financiers dans sa chaîne de valeurs. Une telle série d'opérations indique une financiarisation du bailleur public sous l'action de sa filiale.</p>	<p>Le groupe CDC Habitat a conservé 15 % du capital de la société Lamartine créée pour cette opération et gérée par sa filiale AMPERE Gestion. La gestion du patrimoine s'appuie sur la plateforme et le savoir-faire des équipes de CDC Habitat qui restera durablement actionnaire à hauteur de 15 %.</p> <p>En parallèle, le fonds Lamartine a émis des obligations pour 850 M€ pour compléter les fonds propres investis et financer les opérations neuves acquises en l'état futur d'achèvement et en cours de construction.</p> <p>Pour le groupe CDC Habitat, cette opération permet de maintenir le rythme de production dynamique de logements impulsé par les deux plans de relance, annoncés en 2020 et 2021, qui génèrent en moyenne plus de 20 000 livraisons de logements par an et participent au soutien de l'économie dans les territoires.</p> <p>Le portefeuille offre une exposition aux marchés immobiliers français les plus tendus : 50 % des logements sont situés en Ile-de-France à proximité des réseaux de transports structurants, le solde est implanté dans les principales métropoles françaises. Plus de la moitié des opérations est constituée d'immeubles neufs conformes aux normes les plus récentes.</p> <p>Ce portefeuille a été constitué sur la base de critères environnementaux et sociaux exigeants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ des performances environnementales et énergétiques élevées, ▪ un positionnement locatif abordable au travers de logements intermédiaires (30 % du portefeuille) et de logements libres aux loyers adaptés. <p>CNP Assurances et CDC Habitat s'inscrivent dans une démarche d'investissement socialement responsable exemplaire : le fonds est classé en article 9 au titre du Règlement européen « Sustainable Finance Disclosure Regulation » et poursuit donc des objectifs d'investissement durable portant sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la lutte contre les inégalités d'accès au logement.</p> <p>Cette opération, si elle est exceptionnelle par sa taille, ne constitue en rien une novation pour CDC Habitat qui procède très régulièrement tant à des cessions d'actifs qu'à des émissions obligataires.</p> <p>Elle ne constitue en rien un changement de modèle pour CDC Habitat, qui reste et demeure un opérateur global de l'habitat d'intérêt public. Elle traduit tout au plus une adaptation aux évolutions des marchés, pour maintenir ses capacités de développement au service du logement social et abordable et des territoires.</p>
---	---

	<p>Ces capacités ont du reste été employées dans le cadre du plan de soutien à la production de logements mis en œuvre en 2023 pour l'acquisition de 17 000 logements sociaux et intermédiaires.</p>
<p>Au sujet des dispositifs mis en œuvre pour les logements sociaux, en particulier leur vente visant à accroître la part de ménages propriétaires et à soutenir la hausse de la production HLM neuve et la modernisation du parc: "L'objectif, annoncé par A. Yché en 2020 (directeur de la Société Nationale Immobilière (SNI), devenue depuis CDC Habitat) est de libérer sur les marchés les « 200 milliards d'euros de plus-value latente » associés aux 4,5 millions de logements sociaux, en transformant les groupes HLM en gestionnaires de portefeuilles (Yché, 2020)."</p>	<p>Réponse :</p> <p>Depuis plusieurs années, le groupe CDC Habitat a développé une pratique récurrente de cessions des logements qu'elle détient, notamment de logements sociaux. Ces cessions, qui permettent notamment de favoriser les parcours résidentiels, représentent chaque année de 1% à 2% du patrimoine détenu.</p> <p>Les produits de cessions de logements sociaux sont réinvestis en totalité dans la construction de logements sociaux neufs ou dans les travaux sur le patrimoine existant.</p> <p>Ces ventes prennent deux formes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des cessions en bloc (ensembles immobiliers entiers) : ces ventes se font en quasi-totalité auprès d'autres bailleurs sociaux; les logements conservent alors leur qualité de logements sociaux ; - des cessions en lots auprès de particuliers, en priorité aux occupants du logement et de notre parc, favorisant ainsi l'accession à la propriété à des conditions avantageuses (décotes prévus pour les locataires du parc).
<p>Le recours à des spécialistes de l'immobilier, comme le groupe CDC Habitat, présente plusieurs avantages pour diminuer les contraintes tout au long de la chaîne de production (prospection foncière et commercialisation), d'acquiescer une taille critique sur des segments quasi-monopolistiques et à faible risque dans les métropoles. (Bigorgne & le Corre 2021 ; Gimat et al. 2022).</p>	<p>Réponse :</p> <p>En termes de production, de réhabilitation, de gestion locative et patrimoniale, l'immobilier résidentiel demande des expertises spécifiques et diverses ainsi qu'un maillage fin du territoire et une organisation rigoureuse.</p> <p>Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec près de 545 000 logements gérés - 80 % de logements sociaux et 20 % de logements intermédiaires - sur l'ensemble du territoire, dans l'Hexagone et en Outre-mer.</p> <p>Ancrés dans les territoires à travers ses six directions interrégionales, son réseau d'agences et ses filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales et des habitants. Les équipes de proximité du Groupe accompagnent au mieux les locataires, notamment les plus fragiles, pour faciliter le quotidien et le bien-vivre ensemble au sein de ses résidences.</p>

	<p>Bénéficiaire de toutes les expertises du groupe CDC Habitat est en cela un gage de qualité et de pérennité que ce soit pour les investisseurs institutionnels comme pour les organismes de logement social du réseau CDC Habitat Partenaires que le Groupe peut accompagner.</p> <p>En cela, le modèle du Groupe est ouvert, en interaction avec ses partenaires pour élargir l'offre de logement et de services.</p> <p>Les expertises du Groupe en termes de développement sont également précieuses pour le suivi des opérations acquises en VEFA ou pour l'évaluation des travaux à conduire sur la reprise d'un patrimoine existant.</p> <p>Pour ce qui est de la relation clients et de la gestion locative, le groupe CDC Habitat s'engage à apporter à ses clients locataires des logements de qualité qui répondent à leurs besoins, à leurs revenus, à leur composition familiale et à les accompagner tout au long de la vie du bail.</p> <p>Pour ce qui est des investisseurs, le groupe CDC Habitat dispose d'un savoir-faire reconnu dans la sélection des opérations, assure la gestion locative selon des processus standardisés, produit des reportings adaptés et met en œuvre des politiques d'investissement socialement responsable.</p>
<p>Plus généralement, le logement intermédiaire est présenté aux investisseurs comme un actif à haut rendement, générant un revenu net de 152 millions d'euros en 2021 pour CDC Habitat, avec une marge en constante augmentation. Ces revenus proviennent principalement des loyers et des plus-values sur les ventes d'actifs, représentant 63 % du résultat net de 133 millions d'euros en 2020 (CDC Habitat 2021).</p>	<p>Réponse :</p> <p>Les chiffres indiqués (152 M€ en 2021 et 133 M€ en 2020) correspondent aux résultats nets de CDC Habitat. Rapportés aux fonds propres de CDC Habitat, ils représentent un rendement d'environ 3 %.</p> <p>Ces résultats sont réinvestis dans la construction de logements neufs et l'entretien du patrimoine.</p>
<p>le LLI peut remplacer le logement social pour les opérations relevant des politiques de rénovation urbaine (PNRU) et dans les communes ayant un</p>	<p>Réponse :</p> <p>Le LLI ne remplace jamais le logement social. Il s'agit d'un produit locatif complémentaire au logement social, créé pour combler un maillon manquant dans la chaîne du logement, situé entre le logement social et le logement locatif privé. Le logement intermédiaire s'adresse à des ménages aux revenus moyens qui</p>

<p>taux de logements sociaux supérieur à 35 %, un taux qui a été réduit à 25 % en 2019, sous la pression de CDC Habitat.</p>	<p>dépassent les plafonds du logement social, mais qui ont malgré cela des difficultés à se loger dans les métropoles et les zones tendues, où l'offre locative privée se raréfie et où les loyers sont élevés. Utile socialement, il n'est néanmoins pas considéré comme du logement social par la Loi et ne répond pas à la même réglementation.</p> <p>D'une façon générale, le développement du logement intermédiaire s'accompagne toujours de la production de logements sociaux (25% en règle générale). Produire du logement intermédiaire, c'est également produire des logements sociaux.</p> <p>Dans une logique de mixité sociale, les pouvoirs publics ont souhaité exonérer de cette obligation de développement d'une part sociale, les opérations situées dans les territoires respectant les objectifs de la loi SRU (25% de logements sociaux).</p> <p>Cette exonération vise à favoriser la mixité sociale des territoires notamment au travers du développement du logement intermédiaire.</p>
--	--

Action Logement

Action Logement, organisme paritaire géré par 7 organisations d'employeurs et de salariés, a levé en 2019 un emprunt obligataire de 1 Md € sur les marchés. NB : on a levé d'autres emprunts obligataires depuis

Nous confirmons que « Avec 64 % de l'ensemble du stock de LLI, la CDC Habitat et In'Li, du groupe Action Logement, sont les deux principaux opérateurs, alors que les sociétés de logement social, qui agissent pour leur propre compte, représentent environ 30 % de la production de LLI (Rapport IGF). »