

APPEL A PROJETS
PLAN DE SOUTIEN EXCEPTIONNEL
40 000 VEFA

Le 25 mars 2020



Dans le contexte de grave crise sanitaire que traverse le pays et dans le cadre des mesures édictées par les pouvoirs publics, CDC Habitat se mobilise prioritairement pour assurer la continuité de service auprès de ses locataires et la sécurité de ses personnels.

Mais sans attendre la fin de la crise, il est aussi du devoir de CDC Habitat, filiale immobilière d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, premier bailleur de France avec 512 000 logements gérés dont une majorité de logements sociaux, d'anticiper sur les conditions de sortie de crise et d'agir pour sécuriser le carnet de commande des entreprises du secteur, renforçant ainsi leur solvabilité à court et moyen terme.

Opérateur immobilier global, CDC Habitat offre une réponse performante aux besoins en logement de l'Etat, des collectivités et des grands établissements publics. Il propose à ses clients un véritable parcours résidentiel avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession :

- Logements familiaux sociaux ou très sociaux ;
- Logements locatifs intermédiaires et libres ;
- Résidences étudiantes ou jeunes travailleurs ;
- Résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), structures d'accueil pour personnes en situation de handicap ;
- Accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé ;
- Centres d'hébergement, pensions de famille et résidences sociales pour les plus démunis.

Le développement de CDC Habitat se fonde aujourd'hui sur un mode de production mené majoritairement en partenariat avec les promoteurs ou les aménageurs, et plus récemment, dans le cadre de la loi ELAN, avec des Organismes de Logements Sociaux et Sociétés d'Economie Mixte à vocation immobilière.

Depuis 2014, date de création du « Logement Intermédiaire Institutionnel », **CDC Habitat réalise l'essentiel de sa production par le biais « d'acquisitions en blocs », en VEFA auprès de promoteurs partenaires.** Depuis cette date, CDC Habitat noue des **partenariats forts et durables** avec les promoteurs et les aménageurs. Les accords passés avec certains promoteurs peuvent prendre la forme de « paniers » d'opérations diversifiées.

Dans cette période de crise, CDC Habitat, membre de la Banque des Territoires et à ce titre initiateur de mesures ou dispositifs de développement local, entend :

- Jouer un rôle de soutien à l'économie immobilière ;
- Conforter ses relations avec les acteurs de la construction, dans un cadre économique concerté.

Face à la menace d'une récession redoutée pour l'économie française, et alors que le gouvernement a préparé un plan de soutien immédiat de 45 milliards d'euros et mis en place un dispositif de garantie d'emprunts de 300 milliards d'euros, **CDC habitat, en appui de ce plan, lance un appel à projets dans le but de soutenir les entreprises du secteur de l'immobilier confrontées à des difficultés de trésorerie et de contribuer à la relance par la production, à hauteur de 40.000 logements à engager dans les 12 prochains mois.**

Lancé pour le compte de sociétés du Groupe CDC Habitat, de ses fonds d'investissement et des Organismes de Logement Social et Sociétés d'Economie Mixte partenaires, le présent appel à projets définit les caractéristiques des programmes immobiliers qui seront acquis dans le cadre de cette opération.

CDC Habitat, par le biais de ce plan de soutien exceptionnel, affirme les valeurs suivantes :

- Maintenir et même renforcer les conditions de partenariat bâties de longue date avec les acteurs du logement, notamment les promoteurs ;
- Prévoir une instruction simplifiée et réactive : les premiers programmes seront contractualisés à partir de fin mai en allégeant les procédures habituelles. Les réunions de négociations pourront être montées en télétravail ;
- Associer nos partenaires Organismes de Logement Social ;
- Intervenir sur tous les territoires, y compris sur les secteurs cœurs de ville ;
- Proposer des produits immobiliers qui n'ont pas un effet inflationniste de sortie de crise : le Logement Intermédiaire constitue par excellence un outil de relance, sans risque inflationniste ; en évitant le risque d'une dé-corrélation trop forte des loyers et des prix, le LLI contribue à stabiliser le marché.

1. Un appel à projets qui se fonde sur les pratiques et les conditions actuelles de production entre CDC Habitat et les promoteurs, avec l'ambition d'une très grande ampleur sur le volume

L'appel à projets porte sur la production de :

- **15.000 logements sociaux neufs**, à destination de ses filiales CDC Habitat Social / ADOMA/ Maisons et Cités / SIDOM ou de tout organisme de logement social / Société d'Economie Mixte du réseau de partenaires de CDC Habitat ;
- **10.000 logements locatifs intermédiaires¹ neufs**, à destination de CDC Habitat et des fonds d'investissements gérés par sa filiale AMPERE Gestion ;
- **15.000 logements Locatifs Libres et Abordables Contractualisés neufs (et en résidences gérées)**, à destination de CDC Habitat et des fonds d'investissements gérés par sa filiale AMPERE Gestion.

1.1. Destinataires

Sont éligibles au présent appel à projets :

- Les programmes en VEFA en cours de montage ou avec permis de construire déposés ;
- Les programmes en VEFA en cours de chantier² ;
- Les terrains nus ou à aménager sous réserve d'un classement en zone constructible par le plan local d'urbanisme (PLU) ;
- Les programmes de transformation de bureaux en logements ;
- Des partenariats sur des opérations d'ensemble ou sur des grands projets en montage ou en cours de développement.

Cet appel à projets s'adresse aux promoteurs constructeurs.

Les aménageurs peuvent également proposer des charges foncières (qu'il s'agisse de collectivités, de sociétés d'économie mixte ou d'établissements publics).

Enfin, les propriétaires d'immeubles de bureaux peuvent également répondre, sous réserve que les règles d'urbanisme autorisent la transformation en logements.

¹ C'est-à-dire répondant aux dispositions du logement intermédiaire, telles que définies en particulier par l'article 279-0 bis A du code général des impôts

² Pour le Logement Locatif Abordable - sous condition d'éligibilité pour le Logement Intermédiaire

1.2. Répartition géographique

Les programmes devront être localisés :

- **Les zones tendues (zones Abis, A et B1 – métropoles régionales) ;**
- **Des villes relevant du Plan d'Action « Cœur de Ville » pourront être proposées.**

Des programmes situés dans d'autres communes peuvent être présentés, mais ils ne pourront être retenus qu'à titre exceptionnel et en raison de leur intérêt spécifique.

Pour l'outre-mer, le zonage B est accepté.

1.3. Niveau de prix attendu

Comme le pratique CDC Habitat dans le cadre des négociations des paniers contractualisés avec les promoteurs, il sera appliqué une « décote bloc » par rapport aux prix des logements en accession libre vendus au détail.

L'objectif de loyer pratiqué sur les opérations de logements locatifs intermédiaires se situe entre 10 % et 15% en-dessous des loyers du marché dans un souci d'attractivité et d'élargissement de la clientèle potentielle.

Les rentabilités brutes des logements (loyer/ prix d'acquisition TTC) seront un des éléments d'appréciation des projets par le groupe CDC Habitat.

1.4. Concertation avec les collectivités locales

CDC Habitat et les promoteurs/ aménageurs arrêteront, au cas par cas, les modalités d'information et de concertation avec les collectivités locales sur les projets retenus sur leur territoire.

2. Types de programmes et actifs concernés

2.1. Les Logements Intermédiaires neufs : CDC Habitat, précurseur du Logement Intermédiaire et leader sur ce marché, lance une nouvelle étape de développement de programmes

L'appel à projets prévoit **la réalisation de 10 000 logements intermédiaires.**

CDC Habitat a été précurseur dans la production de Logements intermédiaires et il est le premier acteur de ce marché. **Le groupe CDC Habitat s'est engagé dans la production de logements locatifs intermédiaires au travers de plusieurs véhicules d'investissement :**

- Pour son propre compte ;
- Pour les fonds gérés par AMPERE Gestion, société de gestion de portefeuille du Groupe : FLI 2, SLI et autres fonds dédiés.

Depuis 2014, le Logement Intermédiaire montre son efficacité en termes de contribution à la politique publique du logement :

- **Sociale tout d'abord** : le Logement Intermédiaire joue pleinement son rôle de logement des classes moyennes, avec un niveau de ressources moyen de 2800 € par mois et par ménage au niveau national au sein des logements gérés par CDC Habitat. Les loyers des Logements Intermédiaires « institutionnels » sont inférieurs de 10 à 15% aux loyers de marché ;
- Le Logement Intermédiaire ne doit pas seulement être considéré comme un outil d'offre de locatif abordable, mais également comme **une offre d'accession différée** : le logement intermédiaire institutionnel, arrivé à maturité, peut donc constituer un dispositif puissant complétant les outils d'accession abordable, en prévoyant une « accession différée » ;
- Le Logement Intermédiaire peut également être **un outil de diversification du logement en permettant une « mixité à l'envers »**, en particulier dans les quartiers « politique de la ville » et dans certains territoires « Cœur de Ville ».

Le logement locatif intermédiaire a démontré également son efficacité financière, à travers un usage économe des deniers publics, la dépense fiscale par logement restant très limitée. Le Logement Intermédiaire constitue par excellence un outil de relance sans risque inflationniste.

2.2. Les Logements Abordables Contractualisés : dans la tradition de CDC Habitat, mais aussi dans le renouvellement de son action territoriale, notamment vers les communes du dispositif « Cœur de ville ».

L'appel à projets prévoit **la réalisation de 15 000 Logements Abordables Contractualisés**.

Les « Logements Abordables Contractualisés » (LAC) sont des logements locatifs libres, non intermédiaires, mais dont le loyer est inférieur au loyer de marché pour satisfaire à des exigences de politiques publiques d'habitat.

Si historiquement, CDC Habitat a toujours développé une offre locative abordable et contractualisée (pour le compte des Ministères ou autres institutions telles que les hôpitaux publics), cette offre de « Logements Abordables Contractualisés » (LAC) s'impose aujourd'hui comme une nécessité pour compléter l'offre locative du LLS et du LLI :

- Lorsque le Logement Locatif Intermédiaire n'est pas possible (absence d'une quotepart de logements sociaux au sein du programme par exemple) ;
- Sur **les communes du dispositif « Cœur de Ville »** situées pour partie en dehors des zones d'éligibilité pour le Logement Intermédiaire ;
- Faciliter **le logement des agents publics et des autres « key workers »**, en contractualisant une opération de logement avec un grand donneur d'ordre parapublic ou privé. L'envolée des loyers a rendu particulièrement difficile aux agents publics et autres « key workers » (infirmiers et personnels de santé, aides à la personne, employés) de se loger là où ils sont le plus nécessaires. Dans le même temps, le recentrage de l'Etat sur ses fonctions essentielles ne pourra s'opérer que si ses agents (et au premier rang ceux des fonctions de sécurité) retrouvent des conditions de travail plus équilibrées (rapprochement du domicile du lieu de travail, logement à des conditions financières abordables...).

Les impératifs d'un plan de relance font de ce type de logement une réponse indispensable en contexte de crise, notamment au regard des délais liés aux conditions d'agrément des opérations de Logement Intermédiaire.

2.3. Les Logements Locatifs Sociaux neufs : pour le compte de CDC Habitat Social et en coproduction avec les organismes de Logement Social partenaires

L'appel à projets prévoit l'acquisition de 15 000 Logements Sociaux neufs.

Ces Logements seront réalisés à la fois pour le compte de CDC Habitat Social et des autres filiales du Groupe CDC Habitat (ADOMA, SIDOM, Maisons et Cités), mais aussi en coproduction avec les Organismes de Logement Social / SEM avec lesquels CDC Habitat a déjà noué ou est en train de nouer des partenariats. Ces partenariats sont établis avec des organismes soucieux de préserver leurs liens de proximité forts avec leur collectivité d'adossement au travers d'une gouvernance au sein de laquelle ces collectivités conservent la prééminence.

Ces partenariats, qui sont élaborés en fonction de la situation spécifique de chaque organisme, ont pour objectifs de maintenir ou d'accroître leur programmes d'investissement et de penser leur modèle de développement en fonction de la performance économique, ainsi que des services rendus aux locataires.

Ils permettent de développer tout le panel d'intervention avec les Organismes sur des montages classiques comme des coopérations sur les opérations en maîtrise d'ouvrage, mais aussi des montages nouveaux, qui doivent compenser la perte de fonds propres consécutive à la mise en place de la RLS.

Citons, à titre d'exemple :

- **Le démembrement de propriété** : sur certains quartiers stigmatisés où la diversification (et bien sûr l'accession sociale) semble difficile à atteindre à court terme, réaliser des logements sociaux PLAI/PLUS en usufruit, sous des conditions contrôlées, permettra :
 - o Dans un premier temps, de reconstituer une offre locative sociale ;
 - o Dans un second temps, de favoriser l'accession, qui sera vecteur de mixité sociale de manière différée, après remembrement.
- **La mise en place d'un OFS** permettra également de réaliser des montages avec un « BRS en bloc » passé avec un Organisme de Logement Social pour construire des logements sociaux et les mettre en location, en complémentarité avec les opérations d'accession sociale.

2.4. Autres actifs

Dans le cadre de l'appel à projets, les promoteurs pourront proposer :

- Des résidences gérées : résidences services seniors, résidences étudiantes, résidences en co-living dans les grandes métropoles ;
- Des résidences sociales et pensions de famille sur les grandes métropoles et en Corse ;
- Des programmes sur le bassin minier des Hauts de France ;
- Des programmes immobiliers en Outre-Mer.

3. Modalités d'instructions et de mise en œuvre de l'appel à projets

Pour cet appel à projets, CDC Habitat met en perspective ses objectifs de production annuels et entend réserver auprès des promoteurs 40 000 VEFA dans les douze prochains mois.

L'annexe ci-joint définit les modalités d'instruction des dossiers, le calendrier des livraisons, ainsi que les prestations attendues.

Les premiers programmes seront contractualisés à partir de fin mai en allégeant les procédures habituelles. Les réunions de négociations pourront être montées en télétravail. La clôture de cet appel à projets est prévue pour juillet 2021, mais pourra être reportée.

Les propositions des promoteurs seront faites préférentiellement sous la forme de "paniers d'opérations", ce qui présente les avantages de permettre :

- Une contractualisation sur un périmètre d'opérations couvrant tout le territoire national ;
- La possibilité d'intégrer des opérations déjà engagées ou qui présenteraient des écarts par rapport au cahier des charges imposé (paniers stocks) ;
- Une simplification des procédures ;
- Un engagement ferme donnant de la visibilité ;
- Une péréquation dans la répartition des prix ;
- Un effet volume permettant une approche globale.

Cette modalité de partenariat ne sera pas exclusive d'études de dossiers isolés « au cas par cas », notamment pour les promoteurs ayant un volume d'activité ou des besoins plus limités.

Les candidats peuvent obtenir toutes les informations sur le déroulement de l'appel à projets auprès de :

Yves CHAZELLE

Directeur général - Membre du Directoire
33 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS
Tél. : 01 55 03 33 30
yves.chazelle@cdc-habitat.fr

Thierry LAGET

Directeur Général Adjoint, en charge du Développement, des Ventes, des Partenariats et du Numérique
33 Avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris
Tél. : 01 55 03 34 10 / Portable : 06 18 11 20 31
thierry.laget@cdc-habitat.fr

et,

Fabien WEILL

Directeur
Direction du Développement
33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris
Tél. : 01 55 03 31 36 / Portable : 06 35 04 72 77
fabien.weill@cdc-habitat.fr

Les candidats pourront déposer leurs dossiers par courriels à l'adresse suivante :

appelaprojets@cdc-habitat.fr

ANNEXE

⇒ Calendrier des livraisons

Les acquisitions seront réalisées en sorte d'assurer une fin de livraison au plus tard l'année N+4 après le lancement du présent appel à projets.

Les livraisons devront privilégier un calendrier facilitant le remplissage (idéalement avril à septembre) pour les logements intermédiaires et les logements locatifs abordables.

⇒ Pièces à fournir

Les Promoteurs Constructeurs fourniront à l'appui de leurs projets, les pièces suivantes :

- Fiche de synthèse du programme répondant aux points 2 à 6 du présent appel à projets (a minima : localisation précise, plan de situation, nombre de logements, typologie, surface, descriptif des prestations, calendrier prévisionnel, prix) ;
- Le dossier de PC si celui-ci est déposé ou en cours de dépôt ;
- Les notices descriptives techniques et prestations, respectant les exigences demandées ;
- Les éventuelles certifications demandées ;
- Tout document que le candidat estimerait de nature à appuyer son projet (études de marché...).

⇒ Orientations générales de conception et prestations des logements et des parties communes

Les Promoteurs Constructeurs devront respecter les caractéristiques techniques des opérations réalisées par CDC Habitat, dont le Cahier des Prestations Techniques et Environnementales qui sera transmis aux soumissionnaires.

Dans le cas de programmes engagés ou qui ne pourraient pas satisfaire le Cahier des Prestations Techniques et Environnementales, le promoteur devra impérativement signaler les écarts avec les programmes proposés.

Les niveaux de performances suivants seront recherchés :

- Performance énergétique : RT 2012 sans dérogation et conforme RE 2020 dès publication ;
- Les bâtiments devront permettre l'obtention du label E+C- (cible E2C1 a minima) ;
- Certification NF Habitat HQE (cible) ;
- Rendement des plans : viser les ratios ~92% pour la surface habitable / Surface De Plancher des Constructions (SHAB/SDPC) et 75% pour la surface utile / Surface De Plancher des Constructions (SU/SDPC) ;
- Choix des matériaux : selon critères techniques (pérennité, sinistralité) et environnementaux (écolabel européen, NF environnement, FDES, étiquetage A+).

Enfin, en application de la charte d'engagement BIM 2022, il est souhaité une conception en BIM des projets à partir de 2020 dans l'objectif de viser la généralisation du recours au BIM sur toutes les phases (conception, réalisation et exploitation) d'ici 2022.