

APPEL A PROJETS

PLAN RELANCE PRODUCTION LOGEMENTS 2021-2022

Le 24 mars 2021

Face au recul de la production de logements locatifs sociaux en 2020 (moins de 90 000 logements agréés pour un objectif de 110 000 agréments) et à des perspectives fragiles, CDC Habitat s'engage à nouveau aux côtés de la Banque des Territoires dans une action volontariste pour relancer l'offre de logements sociaux et abordables en 2021 et 2022.

Le fléchissement de la production lié à la difficulté d'obtenir de nouvelles autorisations de construire représente en effet une véritable menace. D'un point de vue social, les besoins en logements abordables n'ont jamais été aussi importants, notamment sur les territoires tendus : l'écart se creuse entre l'offre et la demande, accroissant la difficulté des familles et des jeunes à se loger. En termes économiques, les effets de la crise sanitaire rendront nécessaire une véritable relance : le secteur de la construction est l'un des domaines qui peuvent y contribuer le plus directement, en favorisant l'emploi local sur les territoires.

1. POUR REpondre A CETTE URgence, CDC HABITAT LANCE, EN CONCERTATION AVEC SES PARTENAIRES, UNE ACTION D'ENVERGURE EN FAVEUR DU LOGEMENT SOCIAL ET DE L'ENSEMBLE DE LA PRODUCTION RESIDENTIELLE

CDC Habitat, opérateur global de l'habitat d'intérêt public, offre une réponse performante aux besoins en logement des territoires. Le Groupe propose ainsi aux occupants de ses logements un véritable parcours résidentiel avec une offre adaptée à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession :

- logements familiaux sociaux ou très sociaux ;
- logements locatifs intermédiaires (LLI) et logements abordables sous statut libre (LAC : logements abordables contractualisés) ;
- 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.

Afin d'inscrire cette production de logements locatifs sociaux et abordables dans une évolution structurelle et durable, CDC Habitat entend associer l'ensemble des promoteurs et des entreprises du secteur, engager des concertations approfondies avec les collectivités locales, les aménageurs et les établissements publics fonciers et mener cette action de relance avec les organismes membres du réseau CDC Habitat Partenaires.

L'action de relance menée par le groupe CDC Habitat repose sur plusieurs principes.

(1) Un engagement fort en faveur de la production de logements sociaux et abordables

Face à la diminution des agréments de logements locatifs sociaux, la Ministre Déléguée au Logement Emmanuelle Wargon a lancé mardi 2 février, dans le cadre de la remise du rapport de la Fondation Abbé Pierre sur le mal logement, le défi d'une forte augmentation de la production de logements locatifs sociaux dans les deux prochaines années, soit en termes d'agréments « 250 000 logements sociaux en deux ans ».

Pour réaliser cette action d'envergure en faveur du logement social, le groupe CDC Habitat lance un appel à projets auprès des promoteurs et opérateurs immobiliers, ciblé sur la production de 30 000 logements locatifs sociaux. Combinée à sa production courante et à celle de ses partenaires, cet appel à projets devrait permettre d'engager la production de 42 000 logements sociaux sur les années 2021 et 2022.

Sur la même période 2021-2022, CDC Habitat vise également la production de 30 000 logements abordables ou intermédiaires, y compris sa production courante. Dans une logique de mixité sociale, il est en effet indispensable d'agir sur l'ensemble de la chaîne de l'habitat.

(2) Un partenariat renforcé avec les promoteurs

CDC Habitat est le premier partenaire de nombreux promoteurs, nationaux et locaux, et a fortement contribué au cours des années passées au retour des investisseurs institutionnels dans le domaine résidentiel, à travers sa filiale AMPERE Gestion.

Dans le cadre du présent appel à projets, le partenariat proposé aux promoteurs englobe notamment les éléments suivants :

- **rapidité de décision** : CDC Habitat est en mesure de se positionner rapidement sur les opérations, après des délais et des procédures d'instruction raccourcis ;
- **volume des engagements** : CDC Habitat pourra acquérir des portefeuilles comprenant plusieurs opérations, portant sur la totalité de l'offre résidentielle (logements sociaux, intermédiaires, abordables sous statut libre, résidences gérées) ;
- **positionnement amont** : au-delà des acquisitions immédiates qui sont naturellement visées par cet appel à projets, CDC Habitat pourra se positionner à un stade précoce de l'opération, avant l'acquisition du foncier ou l'obtention des autorisations et agréments, afin de donner le maximum de visibilité et de garanties aux porteurs de projet ;
- **approche commune des collectivités** : par son inscription dans la Banque des Territoires, CDC Habitat s'engage à faciliter la réalisation de projets en lien avec les besoins des collectivités locales ;
- **portage foncier** : dès lors qu'il acquiert tout ou partie de la production de logements sociaux ou abordables, CDC Habitat est en mesure de réaliser le portage foncier de certaines opérations, seul ou en coopération avec le promoteur ;
- **possibilité d'intervention en co-promotion** : afin de favoriser sa réalisation, CDC Habitat ou les sociétés du Groupe étudieront, chaque fois que nécessaire, la possibilité de participer en co-promotion à la conduite d'une opération ;
- **appui au financement des projets** : en lien avec ses partenaires financiers, CDC Habitat pourra également favoriser le financement des opérations proposées dans de bonnes conditions, en dette ou en dette subordonnée.

(3) Une démarche résolument décentralisée, menée en relation avec les collectivités locales et avec le réseau CDC Habitat Partenaires

Le présent appel à projets mobilise l'ensemble des sociétés du Groupe ainsi que leurs directions territoriales : CDC Habitat, CDC Habitat social, Adoma, Maisons et Cités et, en outre-mer, les SIDOM. Il affiche une forte dimension territoriale, compte tenu du rôle déterminant des collectivités locales dans la production de logements sociaux.

CDC Habitat inscrit en effet sa démarche dans des concertations très étroites avec les collectivités et les établissements d'aménagement, au service des projets urbains des communes et intercommunalités.

Cet appel à projets est également partagé avec les organismes du réseau CDC Habitat Partenaires, sur leurs territoires d'intervention : CDC Habitat a en effet noué des liens capitalistiques ou des relations de coopération avec plus de 35 organismes de logements sociaux, représentant plus de 315 000 logements, et intervenant sur l'ensemble du territoire.

(4) Une grande souplesse dans les modalités d'intervention

Elle passe par de multiples modes de production, sur toutes les composantes de l'offre résidentielle :

- **l'acquisition en VEFA de logements sociaux auprès de promoteurs immobiliers ;**
- **l'acquisition de fonciers au sein de ZAC ou en diffus pour réaliser des opérations de construction neuve en maîtrise d'ouvrage directe ou en co-promotion avec des promoteurs.** Dans ce cadre, CDC Habitat et ses partenaires pourront acquérir des terrains auprès d'acteurs publics (aménageurs, collectivités, établissements publics fonciers) ou d'acteurs privés ;
- **l'acquisition de bâtiments d'habitation existants pour réaliser des opérations de conventionnement, de rénovation énergétique ou de redynamisation urbaine ;**
- **la transformation en logements d'immeubles de bureaux et d'activités.**

Le détail des différents modes de production est joint en annexe 1.

(5) La volonté de s'appuyer sur cet effort de relance pour construire la Ville de demain et construire autrement : recyclage et transformation de l'existant, rénovation des cœurs de ville

CDC Habitat entend contribuer à la fois à la relance et à l'émergence de projets innovants, ayant une vocation sociale et solidaire et visant des objectifs environnementaux forts.

Cet appel à projets favorisera les démarches innovantes, tant sur le volet technique des logements que sur la qualité et la diversité des usages des logements produits.

2. PRODUITS CIBLES

2.1. Logements sociaux

Les opérations pourront concerner aussi bien :

- une offre locative familiale ;
- des résidences sociales pour jeunes et des résidences étudiantes ;
- des programmes d'habitats intergénérationnels ;
- des résidences autonomie ou des équipements médico-sociaux, notamment des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Soucieux de pouvoir offrir un parcours résidentiel complet aux locataires de son parc, le groupe CDC Habitat et ses partenaires privilégieront les logements réalisés au sein de programmations mixtes répondant aux besoins du territoire.

Dans un objectif de conception de quartiers équilibrés, de mixité sociale et de parcours résidentiel, ces produits pourront être complétés par des logements en accession sociale (PSLA, OFS/BRS) ou à prix maîtrisé.

CDC Habitat social pourra aussi se porter acquéreur d'opérations de logement social en démembrement (ULS).

2.2. Logements intermédiaires et abordables

Pourront également être proposées dans le cadre du présent appel à projets :

- **des opérations de logements intermédiaires** répondant aux caractéristiques de l'article L. 279-0 bis A du code général des impôts ;
- **des opérations de logements abordables sous statut libre** (LAC : logements abordables contractualisés).

Les opérations proposées pourront concerner aussi bien :

- une offre locative familiale ;
- des résidences gérées : résidences étudiantes ou résidences seniors services ;
- des logements en co-living ;
- des programmes d'habitats intergénérationnels ;
- des équipements médico-sociaux, notamment des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Les résidences de tourisme ou d'affaires ne sont pas éligibles au présent appel à projets.

2.3. Caractéristiques techniques

CDC Habitat visera en priorité les opérations respectant l'intégralité de son référentiel technique.

Une attention particulière sera portée aux opérations :

- présentant des innovations techniques et/ou environnementales et/ou en termes de services permettant de positionner le Groupe sur des ambitions plus fortes que la réglementation actuelle ou la RE2020 ;
- avec une conception des espaces communs et parties privatives faisant l'objet d'une approche approfondie et, le cas échéant, innovante, en termes de maîtrise et qualité d'usage.

3. TERRITOIRES CIBLES

Les programmes objet du présent plan de relance seront **implantés en priorité** :

- **dans les métropoles et dans les zones tendues** (Ile-de-France, littoral méditerranéen, zones frontalières suisse, luxembourgeoise, allemande...). Une attention particulière sera apportée aux territoires de développement du Groupe. La liste des implantations actuelles des agences de CDC Habitat figure en annexe 2 ;
- **dans certaines villes moyennes et notamment dans les communes du dispositif « Cœur de Ville »**, ainsi que dans les communes ayant une obligation de produire du logement locatif social ;
- sur le territoire des **bailleurs sociaux partenaires de CDC Habitat** parties prenantes de l'appel à projets.

4. MODALITES D'INSTRUCTION ET DE MISE EN ŒUVRE DE L'APPEL A PROJETS / INSTRUCTION DES PROJETS PRESENTES PAR LES PROMOTEURS

Les premiers programmes seront contractualisés à partir de mai 2021. La clôture de cet appel à projets est prévue pour décembre 2022, mais pourra être reportée, en fonction du niveau d'atteinte des objectifs ciblés.

Les propositions des promoteurs seront formulées soit au niveau national, soit au niveau régional, soit auprès des opérateurs de CDC Habitat Partenaires étant précisé que l'ensemble des offres feront l'objet d'un suivi national à l'échelle du Groupe afin de :

- simplifier les procédures et de faciliter un positionnement rapide ;
- disposer d'une vision consolidée de l'action de relance portée par le Groupe et permettre des engagements sur des volumes importants ;
- faciliter la coopération des différents acteurs (directions territoriales de CDC Habitat ou de ses filiales, collectivités, Etat, financeurs, partenaires, associations...) et la nécessaire concertation des projets avec les élus locaux.

Les promoteurs constructeurs fourniront à l'appui de leurs projets, les pièces suivantes :

- fiche de synthèse du programme répondant aux objectifs du présent appel à projets comportant :
 1. Pour les VEFA : localisation précise, plan masse et/ou plan de situation, nombre de logements, typologie, surface, descriptif des prestations, calendrier prévisionnel, prix ;
 2. Pour les projets de co-développement de fonciers (co-promotion, portage foncier, aménagement...) : localisation précise, plan masse et/ou plan de situation, nombre de logements envisagé, bilan prévisionnel du projet, compatibilité du projet au regard du PLU existant ou en cours de modification.
- le dossier de PC pour les logements acquis en VEFA ainsi que les notices descriptives techniques et prestations, respectant les exigences demandées ;
- les objectifs environnementaux et de certifications ;
- tout document que le candidat estimerait de nature à appuyer son projet (études de marché...).

L'étude des dossiers se fera au cas par cas, en lien avec la collectivité et les partenaires le cas échéant.

Les acquisitions seront réalisées dès que possible, c'est-à-dire lorsque l'ensemble des documents nécessaires à la signature des actes auront été produits, notamment par le promoteur/vendeur.

Pour les logements sociaux, l'obtention des agréments sera une condition suspensive de signature des VEFA. Pour les opérations de co-développement, les modalités de portage d'acquisition et de portage du foncier feront l'objet d'une analyse au cas par cas.

Les livraisons devront privilégier un calendrier facilitant l'occupation la plus rapide possible des logements, notamment pour les résidences étudiantes (idéalement avril à septembre, avant juin pour les résidences étudiantes).

5. RELATION AVEC LES COLLECTIVITES ET LES AMENAGEURS

Compte tenu de sa présence sur les territoires, **CDC Habitat favorisera une contractualisation globale avec les métropoles qui pourra prendre la forme de contrats d'objectifs** sur l'ensemble des volets : objectifs de production de CDC Habitat sur les volets locatif social, accession sociale et logements intermédiaires ou abordables, intervention sur l'habitat ancien dans les centres-villes.

Par ailleurs, les actions sur les « **Cœurs de Ville** » où une démarche a déjà été engagée par CDC Habitat seront poursuivies.

6. CONTACTS

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

Vincent MAHE

Directeur général - Membre du Directoire
33 avenue Pierre Mendès France, 75013 PARIS
Tél. : 01 55 03 33 30
vincent.mahe@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 1 – DETAIL DES DIFFERENTS MODES D'INTERVENTION

VEFA SOCIALE

Nature des opérations

Sont concernées les opérations suivantes :

- acquisition en VEFA de programmes de logements sociaux neufs intégrés à une opération immobilière ;
- acquisition en VEFA de logements sociaux issus de la transformation de locaux existants (bureaux...) en logements ;
- acquisition en VEFA ou VIR de logements sociaux issus d'une opération de rénovation lourde ou restructuration de bâtiments d'habitat anciens (possibilité de VIR dans ce dernier cas).

Quels produits ?

Les projets de VEFA pourront porter sur :

- Des programmes de logements sociaux familiaux :
 - opérations de logement familial « standard » (voir référentiel technique CDC Habitat social) ;
 - habitat intergénérationnel ;
 - logements pour seniors avec services (offre de services dissociée du bail qui est géré directement par le bailleur social) ;
 - possibilité d'intégrer des éléments de programme d'habitat inclusif au sein de l'opération.
- Des programmes de résidences gérées sociales pour le compte d'Adoma ou pour le compte de CDC Habitat social ou d'un partenaire bailleur social de CDC Habitat en partenariat avec un opérateur associatif :
 - résidences étudiantes (gestionnaire : CROUS, association, CDC Habitat social *via* sa marque STUDEFI le cas échéant). Capacité minimale : 120 logements ;
 - résidences pour jeunes (gestionnaire : Adoma ou association) y compris foyers de jeunes travailleurs. Capacité minimale : 100 à 120 logements ;
 - résidences sociales (gestionnaire : Adoma ou association). Capacité minimale : 120 logements ;
 - pensions de famille (gestionnaire : Adoma ou association). Capacité : 20 à 25 logements ;
 - résidences services pour seniors sociales (résidences autonomes). Capacité : 80 à 120 logements ;
 - EHPAD (uniquement en réponse d'appels à projets d'ARS ou en relocalisation / regroupement d'EHPAD existants) ;
 - structures d'accueil médico-sociales pour personnes en situation de handicap (foyer d'hébergement, foyer de vie, maison d'accueil spécialisée...). Développement assuré dans le cadre de sollicitations du secteur associatif. Possibilité d'ouverture sur des programmes innovants d'habitat inclusif, de structures dédiées à des personnes handicapées vieillissantes...

Quelle complémentarité avec d'autres produits ?

Le programme des opérations pourra également comporter :

- des logements LLI ou LAC proposés à CDC Habitat ;
- des logements en accession sociale à la propriété (PSLA ou OFS/BRS) ;
- des locaux annexes destinés à l'implantation de services d'intérêt général (ex : crèches, associations, services médico-sociaux...) et/ou de commerces de proximité ou encore d'espaces de logistique « du dernier kilomètre ».

Quelles caractéristiques techniques ?

Les programmes devront respecter les caractéristiques techniques des opérations réalisées par CDC Habitat, dont le Cahier des Prestations Techniques et Environnementales qui sera transmis aux promoteurs ayant fait part du souhait de participer à l'appel à projets.

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 performance 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.

Une attention particulière sera portée aux opérations présentant des innovations techniques ou environnementales.

LOGEMENT LOCATIF INTERMEDIAIRE

Les clients

Les classes moyennes et moyennes supérieures qui ont des difficultés d'accès au logement social (soit parce qu'elles dépassent les plafonds de ressources, soit parce qu'elles ne sont pas prioritaires pour l'accès à ces logements) mais dont les ressources sont insuffisantes pour se loger dans de bonnes conditions sur le marché libre dans les zones tendues.

À noter :

- les ressources de ces ménages doivent être compatibles avec les plafonds du dispositif Pinel (supérieurs de 25 % environ aux plafonds d'accès au logement social) ;
- l'accès à ces logements se fait sans commission d'attribution. Des partenariats peuvent être mis en place avec les collectivités locales et les entreprises et employeurs publics implantés à proximité des résidences pour répondre aux besoins des ménages du territoire ou des salariés des employeurs du secteur ;
- ce dispositif permet aux ménages qui le souhaitent de devenir propriétaires à terme (à partir de 10 ans).

Les loyers

- Des loyers plafonnés (dispositif Pinel) et inférieurs en moyenne de 10 à 15% à ceux du marché, permettant une hausse du pouvoir d'achat.
- Des loyers de stationnement maîtrisés.

Les résidences

- Des logements confortables et diversifiés, du studio au T4/T5, avec un cœur de cible T2/T3.
- Des logements aux dimensions adaptées au parcours résidentiel.
- Des logements neufs avec des prestations de qualité (matériaux et équipements des logements), des charges réduites et une consommation énergétique maîtrisée.
- Des résidences mixtes comprenant en général également des logements en accession libre et en locatif social.
- Une performance énergétique des bâtiments qui limite les consommations de chauffage et apporte un réel confort en été (bonne orientation).

- Des accès sécurisés à l'immeuble.
- Une gestion professionnalisée des résidences.
- Des stationnements sécurisés et en nombre suffisant.

Les implantations

- Au cœur des bassins d'emploi.
- À proximité des services, des équipements et des commerces.
- Desservies par les transports en commun.
- Certaines résidences participent également aux enjeux de diversification sociale dans les quartiers politique de la ville.

Les services

- Un processus de commercialisation moderne, souple et dématérialisé permettant de finaliser les contrats de location dans des délais réduits, de réduire les demandes administratives et d'atteindre la clientèle visée par ces programmes.
- Un accompagnement individualisé des ménages assuré par une présence territoriale des équipes de nos agences de gestion.
- Un haut niveau de qualité technique *via* une politique de maintenance et d'entretien s'appuyant sur des prestataires répondant à des cahiers des charges exigeants.
- Une expertise dans la gestion des copropriétés favorisant la maîtrise des charges.
- Des locaux communs en rez-de-chaussée.
- Un accès facultatif aux offres de services proposées par nos partenaires (services à la personne, maintien à domicile, retour à l'emploi...).
- Un accueil 24h/24 et 7j/7 combinant accueil présentiel, téléphonique, numérique.

LOGEMENT ABORDABLE CONTRACTUALISE

Les clients

Tout ménage sans condition de plafonds de ressources.

Cible privilégiée : les classes moyennes et les classes moyennes supérieures.

À noter : ce produit peut constituer une forme d'accès différé par la vente à terme (à partir de 5 ans) des logements à leurs locataires.

Les loyers

Des loyers inférieurs à la moyenne des loyers du marché : cela permet de répondre à des stratégies territoriales contractualisées avec des métropoles ou de grands employeurs (centres hospitaliers, entreprises publiques, administrations...).

Les résidences

- Des logements diversifiés du studio au T4/T5, avec un cœur de cible T2/T3.
- Des logements anciens ou des logements neufs avec des prestations de qualité.
- Une gestion de qualité assurée par CDC Habitat.

Les implantations

- Au cœur des bassins d'habitat et d'emploi, prioritairement sur les marchés locatifs les plus tendus.
- À proximité des services, des équipements et des commerces.
- Desservies par les transports en commun.

Les services

- Un processus de commercialisation moderne, souple et dématérialisé permettant de finaliser les contrats de location dans des délais réduits, de réduire les demandes administratives et d'atteindre la clientèle visée par ces programmes.
- Un accompagnement individualisé des ménages assuré par une présence territoriale des équipes de nos agences de gestion.
- Un haut niveau de qualité technique *via* une politique de maintenance et d'entretien s'appuyant sur des prestataires répondant à des cahiers des charges exigeants.

- Une expertise dans la gestion des copropriétés favorisant la maîtrise des charges.
- Des locaux communs en rez-de-chaussée.
- Un accès facultatif aux offres de services proposées par nos partenaires (services à la personne, maintien à domicile, retour à l'emploi...).
- Un accueil 24h/24 et 7j/7 combinant accueil présentiel, téléphonique, numérique.

RESIDENCES SERVICES POUR ETUDIANTS / COLIVING / RESIDENCES SENIORS

Les clients

Tout ménage sans condition de plafonds de ressources à la recherche d'un logement meublé accompagné d'une offre de services répondant à un besoin de logement temporaire :

- Etudiants notamment en mobilité
- Jeunes actifs
- Pour les seniors, toute personne autonome cherchant une solution de résidence avec services de qualité au plus proche des centralités et services

Les loyers

Des loyers intégrant une offre de services adaptée aux attentes des clients.

Les résidences

- Résidences étudiantes privées de 100 logements et plus essentiellement composées de studios et, de plus en plus, de logements en colocation ainsi que d'espaces communs.
- Co-living : résidences offrant un ensemble d'espaces privatifs (chambres ou studios) et de nombreux espaces collectifs partagés par tout ou partie des résidences (suivant les gestionnaires).
- Résidences seniors privées de 80/100 logements et plus, comportant de nombreux espaces communs et services.

Les implantations

- Au cœur des bassins d'habitat.
- À proximité des services, des équipements et des commerces.
- Desservies par les transports en commun.

COPROMOTION / PORTAGE

CDC Habitat et/ou CDC Habitat social peuvent se positionner sur du portage foncier et/ou prendre des participations dans une société qui aura vocation à développer une opération à destination majoritairement de logements dont une partie des biens réalisés sera revendue au groupe CDC Habitat ou à un membre du réseau des partenaires OPH/ESH du Groupe (« le Partenaire »).

Le portage foncier (avec ou sans problématique de relogement) pourra être réalisé soit directement par CDC Habitat et/ou CDC Habitat social, soit *via* une société de projet ad hoc (« SPV ») constituée avec un promoteur.

La prise de participation dans des sociétés de promotion immobilière et/ou de portage foncier sera conditionnée à la programmation envisagée sur l'assiette foncière, à la quote-part de logements sociaux, intermédiaires et libres qui sera réalisée et cédée en VEFA ou réalisée en maîtrise d'ouvrage directe par CDC Habitat (contrepartie de l'accompagnement du Groupe sur le portage). Les opérations de logements sociaux, intermédiaires et abordables seront prioritairement destinées au groupe CDC Habitat et/ou à un des Partenaires du réseau.

Le portage sera envisagé dans les cas suivants :

- dans l'attente d'une modification du PLU, du permis de construire définitif ou de toute autre autorisation d'urbanisme nécessaire à la réalisation de l'opération ;

- dans le cas d'une opération pour laquelle des travaux d'aménagement et/ou de remembrement sont nécessaires avant la cession des parcelles à des sociétés qui se chargeront de réaliser les programmes envisagés. CDC Habitat pourra prendre, le cas échéant, des participations dans la société de promotion immobilière qui réalisera des LLI/LAC et les lui vendra en VEFA.

En cas de portage directement par CDC Habitat social, cette dernière conservera l'assiette foncière dédiée au logement social et réalisera l'opération. Le plan masse de l'opération globale devra donc être étudié par l'ensemble des acteurs du Projet d'ensemble. Le foncier destiné aux autres programmes et acquis par CDC Habitat social sera cédé à une société de promotion au sein de laquelle CDC Habitat pourra prendre une participation minoritaire le cas échéant. Le foncier correspondant à la partie de programme à destination de CDC Habitat sera soit conservé par CDC Habitat social pour réaliser cette quote-part d'opération en maîtrise d'ouvrage directe (avec vente à CDC Habitat en VEFA), soit versé à la société de promotion.



La constitution d'une SPV et/ou le portage foncier seront précédés d'une analyse des points suivants :

- la programmation de l'opération et la part des logements sociaux et le cas échéant, intermédiaires (LLI) ou locatifs libres (LAC) ;
- la taille de l'opération et le calendrier de mise en œuvre. Précision étant faite que CDC Habitat social se positionnera en général sur des opérations de développement à court terme (inf. à 2 ans pour un PLU déjà opposable, inférieur à 4 ans en cas de nécessité de modifier le PLU) de taille moyenne (inférieures à 20 000 m²) ;
- la forme et l'objet de la SPV eu égard aux dispositions légales applicables à chacune des sociétés du groupe CDC Habitat ou aux Partenaires ;
- l'adéquation du projet avec la politique d'investissement du Groupe (localisation, partenariat / promoteurs / aménageurs / collectivités locales, volume de logements réalisés rentrant dans les priorités de développement du Groupe...);
- l'appréciation des différents risques de l'opération (commerciaux, techniques, calendaires, politiques...), de leur incidence potentielle sur l'équilibre de l'opération et des variables d'ajustement de l'opération permettant de faire face à ces risques (ajustement de la programmation ou de la constructibilité par exemple) ;
- les modalités de commercialisation des logements en accession sociale à la propriété ou en accession à prix maîtrisés.

Une convention de groupement ou un protocole de partenariat définissant les objectifs, les conditions de cession de fonciers et les obligations réciproques des parties sera obligatoirement signée entre les parties avant l'acquisition du foncier ou la constitution de la société.

ANNEXE 2 – LISTE DES IMPLANTATIONS DES AGENCES CDC HABITAT

Liste des agences CDC Habitat, CDC Habitat social, filiale Sainte Barbe

	Agences CDC Habitat
	Agences CDC Habitat social

DIRECTION INTERREGIONALE ILE-DE-FRANCE

33, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Agence IDF Paris 100-104, avenue de France 75013 Paris
Agence IDF Sud Est 25, avenue de Marseille 91170 Viry-Chatillon
Agence IDF Est 100-104, avenue de France 75013 Paris
Agence IDF Ouest 11, rue de Gramont Bâtiment 15 78105 Saint-Germain-en-Laye
Agence de Sud Métropole 46 ter, rue de la Vanne CS 60066 92541 Montrouge Cedex
Agence de Saint Quentin-Saclay 14, place Georges Pompidou 78067 Montigny-le-Bretonneux
Agence Ouest Métropole 2, rue du Docteur Lombard 92130 Issy-Les-Moulineaux
Agence Grand Ouest 20 quater, rue Schnapper CS 80500 78105 Saint-Germain-en-Laye
Agence de Roissy Est Métropole Paris Nord 2 85, avenue des Nations BP 69106 Tremblay en France 95975 Roissy CDG Cedex
Agence de Paris 100-102, avenue de France 75013 Paris
Agence Essonne et Sénart 1 bis, rue Marcel Paul 91300 Massy
Agence du Val d'Oise 39, rue des Bussys 95605 Eaubonne Cedex
Agence Marne Est 2-4, rue du Suffrage Universel 77185 Lognes
Agence de l'Oise Centre d'Affaire Sarcus 9, rue Ronsard 60180 Nogent sur Oise
Agence de La Plaine Saint Denis 221, avenue du Président Wilson 93210 La Plaine Saint Denis

Agence des Yvelines 17, rue Joël Le Theule 78180 Montigny Le Bretonneux
Agence de Seine et Marne Cité Descartes 18, rue Albert Einstein Champs-sur-Marne 77447 Marne La Vallée Cedex 2
Agence de Yerres 2 bis, rue du Clos des Abbesses 91330 Yerres
Agence Petite Couronne 46, rue Auguste Blanqui 94250 Gentilly
Agence de Villepinte 93, avenue des Nations 93420 Villepinte
Agence de Cergy Immeuble le Béloise 2, boulevard de l'Oise 95015 Cergy-Pontoise Cedex
Agence de Roissy Plaine Vallée 13, rue de l'Escouvrier 95200 Sarcelles
Agence de Roissy Val de France 13, rue de l'Escouvrier 95200 Sarcelles
Agence de Massy 5, rue du Théâtre 91300 Massy

DIRECTION INTERREGIONALE GRAND OUEST

1, rue des Sassafras
BP 90105
44301 Nantes Cedex 3

Siège régional de Tours

12, rue du Dr Herpin - BP 20803
37008 Tours Cedex 1

Siège régional de Caen

16, avenue de Verdun - CS 10277
14012 Caen Cedex 1

Siège régional de Rennes

1, place du Maréchal Juin
CS 24004
35040 Rennes Cedex

- Agences CDC Habitat
- Agences CDC Habitat social

Agence d'Orléans 7, rue Molière 45000 Orléans
Agence de Rennes 1, place du Maréchal Juin CS 24004 35040 Rennes Cedex
Agence de Caen Littoral 503 Quartier du Val - BP 49 14202 Hérouville-Saint-Clair Cedex
Agence de Rouen Seine 20, boulevard de l'Europe CS 81505 76038 Rouen Cedex 1
Agence Centre Sarthe - Tours 12, rue du Docteur Herpin BP 20803 37008 Tours Cedex 1
Agence Centre Sarthe - Le Mans 7, avenue François Mitterrand 72000 Le Mans
Agence de Nantes 1, rue des Sassafras BP 90105 44301 Nantes Cedex 3
Agence de Couëron 1, boulevard de la Libération 44220 Couëron

DIRECTION INTERREGIONALE NORD-EST



10, boulevard de Dresde
CS 30018
67080 Strasbourg Cedex

Implantation Metz

4, rue Saint-Charles - Entrée C
Centre d'Affaires Coislin - BP 90046
57014 Metz Cedex 1

Implantation Dijon

Le Katamaran - Parc Valmy
41, avenue François Giroud - BP 30428
21004 Dijon

-  Agences CDC Habitat
-  Agences CDC Habitat social

Agence de Metz 1, place du Pont à Seille 57000 Metz
Agence d'Amiens Allée de la Pépinière - Bât. Fagus CS 10813 Dury 80008 Amiens Cedex 1
Agence de Dijon 41, avenue François Giroud 21000 Dijon
Agence de Dijon 16, rue de la Manutention 21000 Dijon
Agence de Strasbourg 1, rue Georges Wodli 67083 Strasbourg Cedex
Agence de Beaune 38, rue des Blanches Fleurs 21200 Beaune
Agence de Quetigny 8bis, place Centrale 21800 Quetigny

DIRECTION REGIONALE AUVERGNE RHONE-ALPES

5, place Camille Georges
Immeuble le K - CS 70193
69285 Lyon Cedex 02

- Agences CDC Habitat
- Agences CDC Habitat social

Agence AURA 5, place Camille Georges Immeuble le K - CS 90195 69285 Lyon Cedex 02
Agence de Clermont-Ferrand 3, rue Pierre Besset 63000 Clermont-Ferrand
Agence de Grenoble Immeuble le Cornaline 10, rue d'Arménie 38000 Grenoble
Agence de Lyon 5, place Camille Georges Immeuble le K - CS 80194 69285 Lyon Cedex 02
Agence d'Annecy 11, rue André Gide - BP 208 74005 Annecy Cedex

DIRECTION INTERREGIONALE SUD-OUEST

3, rue Claudeville
33525 Bruges

Implantation Occitanie

2, place de la Légion d'Honneur
31506 Toulouse

- Agences CDC Habitat
- Agences CDC Habitat social

Agence de Bordeaux 3, rue Claudeville CS 90243 33525 Bruges
Agence de Toulouse Le Sully - 1, place de l'Occitane BP 88535 31685 Toulouse Cedex 06
Agence de Bordeaux 3, rue Claudeville CS 80242 33525 Bruges
Agence de Pau 238, boulevard de la Paix 64000 Pau
Agence de Limoges 2, rue Georges Magadou 87000 Limoges
Agence de Montpellier 25, avenue de Maurin 34961 Montpellier Cedex 2
Agence de Toulouse Le Sully - 1, place de l'Occitane BP 88535 31685 Toulouse Cedex 06

DIRECTION INTERREGIONALE PACA ET CORSE

22, allée Ray Grassi
CS 20023
13272 Marseille Cedex 8

Implantation Nice

268, avenue de la Californie - BP 3122
06203 Nice Cedex 3

- Agences CDC Habitat
- Agences CDC Habitat social

Agence de Toulon Résidence Sainte Catherine Tour C CS 30405 83055 Toulon Cedex
Agence d'Aix-en-Provence Résidence La Fourane Bât. C 1, avenue Winston Churchill 13090 Aix-en-Provence
Agence de Marseille Le Phénix Bât. B 19, rue Raymond Teisseire 13008 Marseille
Agence d'Istres Le Verlaine Bât. 4 Allée de la Bonne Chanson 13800 Istres
Agence d'Orange Le Florilège - Entrée 3 Rue Descartes 84100 Orange
Agence de Nice 268, avenue de la Californie - BP 3122 06203 Nice Cedex 3

FILIALE SAINTE BARBE

2, avenue Emile Huchet
57800 Freyding-Merlebach

Agence de Forbach et Berhen 13, rue Sainte Croix 57600 Forbach
Antenne de Behren 51, rue de la Liberté 57460 Behren les Forbach
Agence de Freyding et Hombourg 2, avenue Emile Huchet 57800 Freyding-Merlebach
Antenne de Hombourg-Haut 5B, impasse de l'Ecole 57470 Hombourg-Haut
Agence de Farébersviller 4B, rue du Dragon 57450 Farébersviller
Agence de Saint-Avoid 13/14, avenue Clémenceau 57500 Saint-Avoid

