

DOSSIER DE PRESSE

Signature d'un avenant au protocole de partenariat
sur le logement intermédiaire entre la Métropole de
Lyon et le groupe SNI

13 mai 2016

👉 La Métropole de Lyon et le groupe SNI signent un avenant à leur protocole de partenariat sur le logement intermédiaire de 2013

Le protocole signé le 16 décembre 2013 entre la Communauté urbaine de Lyon, devenue Métropole de Lyon en janvier 2015, et le groupe SNI, définissait la contribution du groupe SNI à la politique locale de l'habitat du Grand Lyon, en fixant des objectifs quantitatifs en matière de :

- **Développement de l'offre de logements locatifs sociaux : 200 logements par an**
- **Production de logements intermédiaires : au minimum 350 logements par an**

À cette époque, le marché du logement intermédiaire commençait seulement à se structurer. Les nombreuses évolutions juridiques et économiques intervenues depuis la signature du protocole de 2013 à l'échelle nationale, modifient de manière sensible les conditions de mise en œuvre des objectifs de la SNI :

- Adoption d'un Plan de relance du logement le 29 août 2014 qui prévoit la construction de 30 000 logements intermédiaires en zones tendues dans une période de 5 ans ;
- Engagement du groupe SNI à l'échelon national, visant à produire 35 000 logements intermédiaires d'ici à 2019, mobilisant une capacité totale d'investissement de 6,3 milliards d'euros ;
- Un engagement du groupe SNI à produire 35 000 logements sociaux sur la même période.

Avec ce nouveau cadre d'intervention, le groupe SNI se dote aujourd'hui d'une nouvelle ambition, plus en phase avec les besoins du territoire de la Métropole en matière de logement intermédiaire.

Ce 13 mai 2016, le groupe SNI et la Métropole signent donc un avenant pour revoir de façon significative leurs ambitions de production.

L'actualisation du Protocole de 2013 redéfinit ainsi la contribution du groupe SNI à la politique locale de l'habitat de la Métropole de Lyon, sur 5 ans :

- **Développement de 6 000 logements intermédiaires et sociaux, soit 1 200 par an en moyenne, répartis entre 700 logements intermédiaires et 500 logements sociaux ;**
- **Investissement d'1 milliard d'euros sur le territoire de la Métropole de Lyon.**

A ce jour, le Groupe SNI a déjà signé 4 opérations pour un total de 123 logements intermédiaires sur le territoire du Grand Lyon. Les 30 premiers logements, à Rillieux la Pape, seront livrés en juin prochain. 32 opérations, pour un total de 1138 logements sont en cours d'acquisition.

Par ailleurs, au travers de sa filiale de logement social SCIC Habitat Rhône-Alpes, le Groupe SNI participe à la production de logements sociaux sur le territoire du Grand Lyon : 472 logements locatifs sociaux sont en cours d'acquisition ou de construction

> Positionnement du logement intermédiaire sur le territoire de la Métropole de Lyon

Le logement intermédiaire est un « produit » prévu pour s'inscrire dans des marchés très tendus (secteur Centre, communes SRU sur l'ouest de l'agglomération) avec des niveaux de loyers libres élevés, permettant de bénéficier d'une place pour une offre à loyer se situant entre le marché libre et le PLS. Son positionnement est le même que celui du produit de défiscalisation « Pinel » (plafonds de loyers identiques).

Loyers pour un T3 de 67 m ²	LYON et VILLEURBANNE*	AUTRES COMMUNES
PLAI	4.9 à 5.6. €/m ²	4.9 à 5.6 €/m ²
PLUS	5.5 à 6.5 €/m ²	5.5 à 6.5 €/m ²
PLS	8.5 à 10 €/m ²	7 à 8.7 €/m ²
Loyer intermédiaire et Pinel	Max 11.9* €/m ²	Max 10.51 €/m ²
Libre	de 10.8 à 13.1€/m ²	De 11 à 12 €/m ²

**Plafonné par décret préfectoral en zone A*

↘ Le logement intermédiaire : une nouvelle offre locative pour les classes moyennes

Dans les prochaines années, près de la moitié de l'augmentation du nombre de ménages devrait se concentrer sur 1 % du territoire français. Il en découle une situation particulièrement tendue dans les grandes villes françaises, qui connaissent la progression démographique la plus forte d'Europe.

Pour répondre à ces besoins, les pouvoirs publics ont mis en place en 2014 une nouvelle réglementation destinée à favoriser la production de logements à loyer abordable.

Créé à l'initiative du groupe SNI, ce nouveau produit locatif a reçu une consécration officielle avec le régime institué par la loi de finances pour 2014.

Il favorise l'installation de ménages dont les ressources ne justifient pas une place dans le logement social, mais ne suffisent pas pour accéder aux niveaux de loyers du parc libre dans les zones tendues.

Les logements intermédiaires sont des logements neufs. Ils sont situés au plus près des bassins d'emplois, là où l'écart entre le loyer social et celui du privé est le plus important.

La construction de nouveaux logements dans ces territoires permettra à de nombreux ménages de s'installer ou de demeurer à proximité de leur lieu de travail. Elle facilitera les parcours résidentiels en apportant une solution de relogement aux familles résidant dans le parc social et s'acquittant d'un surloyer.

Les plafonds de ressources des locataires sont supérieurs à ceux du logement social. Les montants de loyers sont inférieurs de 15 à 20 % aux loyers de marché (dispositif « Pinel »). Chaque opération de logements intermédiaires intègre 25 % de logements sociaux et le plus souvent une part d'accession à la propriété.

En contrepartie d'engagements en termes de durée de location minimale, de plafonds de loyers et de plafonds de ressources des locataires, les investisseurs bénéficient d'avantages incitatifs :

- un taux de TVA réduit à 10 % ;
- une exonération de taxe foncière (TFPB) pendant 20 ans au maximum.

Les logements sont situés dans des zones où existe un écart important entre le loyer de marché et le loyer plafonné du système HLM. Cet écart peut atteindre 30% sur certains territoires.

Des équipes du groupe SNI ont ainsi défini une liste de **1 230 communes prioritaires** situées dans les zones Abis, A et B1 de la réglementation. Exemples de secteurs et régions prioritaires :

- Zone Abis : Paris et communes limitrophes ;
- Zone A : première couronne d'Ile-de-France, Genevois français, littoral des Alpes Maritimes, Métropole de Lyon, Marseille ;
- Zone B1 : régions Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le projet de loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques contient deux mesures concrètes pour favoriser le développement du logement intermédiaire. Les communes pourront désormais délimiter des zones de leur territoire au sein desquelles la capacité de construction des logements intermédiaires pourra augmenter jusqu'à 30 %.

Les organismes HLM pourront également constituer des filiales qui seront dédiées à la construction, à l'acquisition et à la gestion de logements intermédiaires. Ces logements devront s'inscrire dans des projets immobiliers comprenant un minimum de 25 % de logement social.

Le groupe SNI

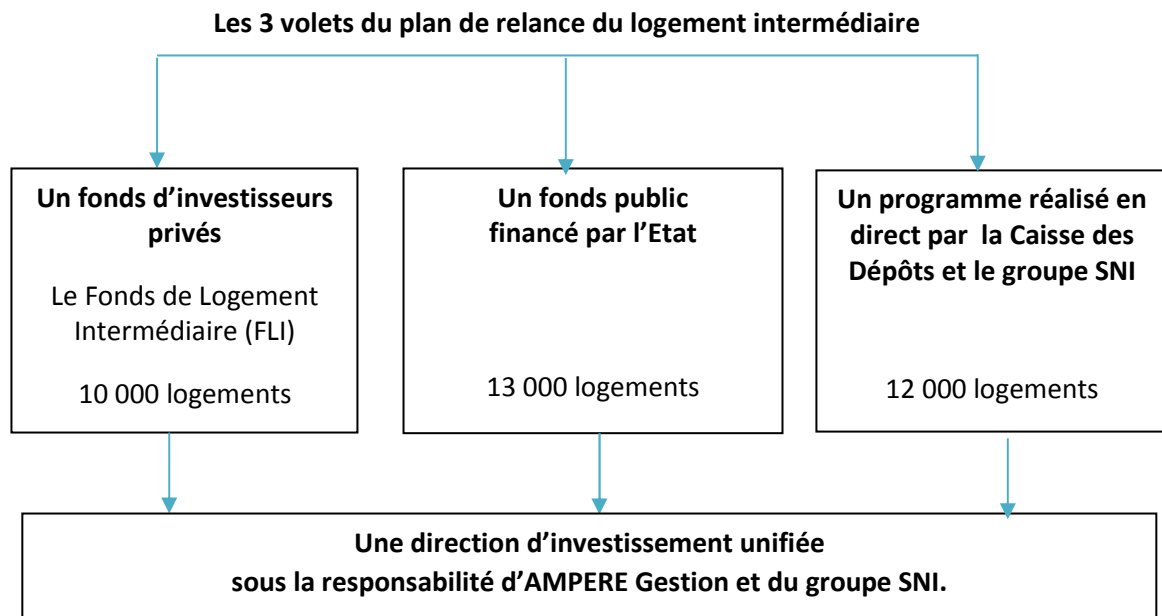
Le groupe SNI

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe SNI est le premier bailleur français avec près de 340 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, dont 254 000 logements sociaux et très sociaux, et 86 000 logements intermédiaires et libres. Le Groupe couvre l'intégralité de l'offre locative et s'investit pour favoriser la mise en œuvre d'un véritable parcours résidentiel et d'une meilleure accessibilité à la propriété.

www.groupesni.fr

➤ Le groupe SNI : Une production nationale de 35 000 logements sur 5 ans

Un programme d'investissement porté par 3 structures



Une capacité globale d'investissement de 6,3 milliards d'euros : un effort sans précédent

- **Etat** : création d'une société dotée d'une capacité d'investissement de 2,3 milliards d'euros, soit 13 000 logements ;
- **Caisse des Dépôts** : programme conduit à travers le groupe SNI, pour une capacité d'investissement de 2,2 milliards d'euros, soit 12 000 logements ;
- **Investisseurs Institutionnels** : le Fonds de Logement Intermédiaire, pour une capacité d'investissement de 1,8 milliard d'euros, soit 10 000 logements.

Les nouveaux ensembles immobiliers comprenant une part de 25 % de logements sociaux au minimum ainsi qu'une tranche d'accession à la propriété permettent la mixité de peuplement souhaitée par le gouvernement.

**En intégrant ces trois tranches (social, intermédiaire, accession),
ce sont donc près de 100 000 logements neufs que le plan contribue à produire.**

Le plan de relance désormais opérationnel permettra de soutenir l'emploi dans le secteur du BTP, sachant qu'un logement construit contribue à la création de 2,5 emplois.

➤ Quelles structures d'investissement ?

Le Fonds de Logement Intermédiaire

Premier fonds à financer la construction de logements intermédiaires, le FLI est devenu le plus important fonds français dédié au marché résidentiel dès son premier closing en juillet 2014. Avec le second closing en date du 8 juillet 2015, le FLI enregistre un montant de 1,045 milliard d'euros de fonds propres et une capacité d'investissement de 1,8 milliard d'euros, effet de levier compris. Le fonds est éligible aux avantages fiscaux institués par l'article 279-0 bis A du code général des impôts et entre dans la catégorie des investissements ouvrant droit aux avantages spécifiques des contrats d'assurance vie « Vie Génération ». Par ailleurs, les financements bancaires du FLI ont été sécurisés sur la totalité du plan d'affaires, grâce à la signature de plusieurs conventions de prêt.

Outre le groupe SNI, le fonds rassemble dix-sept investisseurs français, acteurs majeurs de l'assurance-vie, de l'assurance, de l'épargne retraite, de l'épargne salariale, de la prévoyance et du secteur mutualiste : ACM (Assurances du Crédit Mutuel), AEW pour le compte de l'Etablissement de Retraite Additionnelle de la Fonction Publique (ERAFP), AG2R, Allianz, Areva, Aviva France, BNP Paribas Cardif, CNP Assurances, EDF Invest, le Fonds de réserve pour les retraites, Generali, MAIF, le Groupe Malakoff Médéric, Natixis Assurances, Neuflyze OBC, Predica et la Société Mutuelle d'Assurance du Bâtiment et des Travaux Publics (SMABTP).

La gestion du fonds et des immeubles est assurée par AMPERE Gestion, filiale du groupe SNI, agréée par l'Autorité des marchés financiers.

Le Fonds Etat

Initié par le ministère des Finances et des Comptes publics, le fonds d'un milliard d'euros pour créer 13 000 logements intermédiaires en 5 ans a fait l'objet d'un appel d'offres pour sa gestion. Cette consultation a été remportée, en juin 2015, par le groupe SNI et sa filiale Ampère Gestion. Soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers, le fonds devrait être immatriculé en juillet et aura le statut d'organisme de placement collectif immobilier.

Le plan de relance de la Caisse des Dépôts et du groupe SNI

Dès janvier 2014, le groupe SNI lançait un appel à projet auprès des promoteurs, des aménageurs et des collectivités locales pour la relance de la production de logements sociaux et intermédiaires. Afin de financer la production des 12 000 logements intermédiaires prévus, la Caisse des Dépôts, actionnaire du groupe SNI, a augmenté le capital de celle-ci de 900 millions d'euros.

➤ Responsabilité sociale et environnementale

Les trois volets du programme d'investissement (FLI, SLI, SNI) s'intègrent dans une démarche de responsabilité sociale et environnementale commune.

Notation

- La SNI est notée par VIGEO depuis 2014 au titre de la RSE.
- Ampère Gestion, filiale du groupe SNI, gérante du FLI et de la société au travers de laquelle l'Etat investit dans le logement intermédiaire, est soumise au même processus de notation depuis juillet 2015.

Approche économique durable

- Réponse à une forte demande économique et sociale : le fonds intervient uniquement sur les marchés immobiliers soumis à une forte tension, où la construction de logements répond à une demande sociale.
- Soutien à l'emploi

Engagements sociétaux

- Mixité sociale : programmes intégrés à des opérations de construction mixte comportant au moins 25% de logements sociaux et une quote-part de logements en accession.
- Modération des loyers : plafonnement des loyers.
- Droit des locataires : le fonds ne délivre pas de congé pour vente, même à l'issue d'un bail. Le locataire qui souhaite rester dans les lieux a donc la possibilité de renouveler son bail.
- Parcours résidentiel : le fonds facilite le parcours résidentiel des locataires.

Engagements environnementaux

- Performances énergétiques des opérations : équivalente ou supérieure à la norme RT2012 (sans recours aux dérogations).
- Certifications :
 - Plus de 40 % des opérations avec une certification Habitat et Environnement (projet A) ou Qualitel
 - 20 % des opérations sont situées dans un éco-quartier labellisé ;
 - Près d'une opération sur deux est réalisée avec un promoteur ayant la certification NF logement.
- Chaque projet est analysé au regard :
 - De son impact sur l'étalement urbain,
 - De sa performance environnementale en termes de consommation d'énergie, de consommation d'eau et d'impact des matériaux employés sur la santé.

↘ Etat d'avancement opérationnel

Au 31 décembre 2015, 982 opérations immobilières ont été proposées au groupe SNI totalisant plus de 35 500 logements. Le groupe SNI a validé, commandé ou signé des contrats et des actes pour 286 opérations pour environ 10 300 logements.

Au regard du zonage administratif, ils se répartissent comme suit :

- 11,52 % en zone Abis (soit à Paris ou dans les communes limitrophes) ;
- 60,22 % en zone A (première couronne, côte d'Azur, Genevois français, Lyon, Marseille, Lille, Montpellier) ;
- 28,25 % en zone B1 (autres métropoles régionales).

Contacts presse :

Groupe SNI

Corinne Simoni - Directrice de la communication

01 55 03 32 68

csimoni@groupesni.fr

Métropole de Lyon

Natacha HIRTH

04 26 99 39 51 / 06 65 47 66 63

nhirth@grandlyon.com