



MINISTÈRE
DES ARMÉES

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Le Plan Ambition Logement du ministère des Armées

DOSSIER DE PRESSE

FÉVRIER 2022



Plan Ambition Logement

tout comprendre en une page

Le ministère des Armées engage une véritable révolution pour le logement militaire.

De quoi parle-t-on ?

Les logements militaires sont des appartements mis à la disposition des militaires et de leurs familles par le ministère des Armées.

Pourquoi le ministère des Armées loge-t-il les militaires ?

Parce qu'un militaire et sa famille déménagent en moyenne tous les 4 ans.

Parce qu'il est indispensable d'avoir un logement proche de son lieu de travail lorsque l'on a des horaires de travail souvent atypiques.

Quelle est la différence entre un logement et un hébergement ?

Le logement est un appartement que le ministère des Armées réserve à des militaires ou à des personnels civils de la défense.

L'hébergement correspond à des chambres réservées à des militaires au sein d'un régiment, d'une base navale ou aérienne. [Depuis 2019, année de lancement du « plan hébergement », le ministère des Armées a livré 3 821 lits, neufs ou rénovés. 4 518 supplémentaires le seront en 2022. Ces efforts sont distincts du Plan Ambition Logement présenté dans ce dossier de presse].

Que fait-on ?

Le ministère des Armées signe un contrat historique avec les concessionnaires Eiffage et Arcade Vv regroupés au sein de la société Nové.

Valeur : 2,3 milliards d'euros.

Calendrier : le contrat s'étend sur 35 ans.

Que comprend-il ? La rénovation de 12 219 logements militaires existants et la construction de 3 000 logements neufs.

Où ? Partout en France métropolitaine. Chacune des 13 régions françaises est concernée. Enfin, et c'est fondamental pour les futurs locataires, la société Nové aura également à sa charge la gestion des appartements rénovés et construits. Elle est donc responsable de la satisfaction des locataires.

En résumé :

C'est donc un total de 15 000 logements qui vont être construits ou rénovés afin de garantir à un maximum de militaires d'excellentes conditions d'habitation. Ces efforts s'inscrivent dans le cadre du Plan Famille.

- Parce qu'il n'y a pas de soldat fort sans famille heureuse.
- Parce que lorsqu'on recrute un soldat, c'est toute une famille qui s'engage.
- Parce qu'on demande aux militaires d'engager leur vie pour la nation : il est normal que le ministère des Armées leur garantisse les meilleurs logements possibles.

Sommaire

Présentation.....	5
La politique d'aide au logement et à l'hébergement.....	6
1.1 Une politique en adéquation avec les impératifs des personnels du ministère	6
1.2 Une politique logement/hébergement complète, axée sur le soutien et le bien-être des personnels et leurs proches	7
Le parc de logement du ministère.....	8
2.1 L'offre actuelle	8
2.2 Développer l'offre	9
Le Plan Ambition Logement	10
3.1 Pourquoi un plan de grande ampleur?	10
3.2 Le choix du concessionnaire.....	11
Un plan à forte valeur ajoutée	13
4.1 Le renouvellement du parc de logement et l'extension des prestations	13
4.2 Une forte ambition environnementale	14
4.3 Une gestion plus efficiente du parc.....	15
ANNEXES	17
Carte des implantations actuelles et à venir.....	19
Le concessionnaire Nové.....	20
Partenaires financiers.....	22

Présentation

Florence Parly, ministre des Armées, lance le Plan Ambition Logement.

Ce plan, inédit, novateur et ambitieux, prévoit l'externalisation de la gestion des logements du ministère des Armées à partir du 1^{er} janvier 2023.

À l'issue d'une mise en concurrence, sa mise en œuvre est confiée à la société Nové, groupement conduit par Eiffage SA et Arcade Vyv.

L'enjeu principal du Plan Ambition Logement est de reconstituer et d'augmenter le nombre et la qualité des logements destinés aux personnels du ministère des Armées et à leurs familles.

À terme, le nombre de logements passera de 8 000 aujourd'hui à 15 000 en fin de concession. Ils répondront aux besoins du ministère en termes de répartition géographique de ses agents.

D'un point de vue qualitatif, les logements seront plus modernes, mieux adaptés, atteignant les meilleurs standards en termes de qualité technique et de performance environnementale.



La politique d'aide au logement et à l'hébergement

Une politique en adéquation avec les impératifs des personnels du ministère

La politique ministérielle d'aide au logement est déterminée par les obligations de disponibilité et de mobilité fixées dans le statut général des militaires, qui dispose en particulier que « lorsque l'affectation entraîne des difficultés de logement, les militaires bénéficient d'une aide appropriée »¹.

Érigée en priorité dans le cadre du Plan Famille mis en place en octobre 2017, elle se décline selon les axes d'effort décrits par la loi de programmation militaire, qui souligne l'importance du logement et de l'hébergement dans les conditions de vie des militaires et de leurs familles, et leur lien étroit avec la disponibilité requise du personnel et l'efficacité opérationnelle des Armées.

Au quotidien, les politiques de logement et d'hébergement favorisent le plein investissement du personnel dans sa mission et lui permettent de tenir correctement ses fonctions et ses astreintes. Elles contribuent à soutenir son adhésion à l'institution et à assurer la sérénité de son foyer, en particulier lors du déploiement du militaire en opération et à chaque mutation géographique.

Le ministère des Armées est l'acteur clé du déploiement de ce plan. Il est **l'un des seuls ministères disposant d'un parc domanial aussi important et directement impliqué dans la mise en œuvre de sa propre politique de logement : il l'édicte, la finance et la met en œuvre.**

En quelques chiffres... au 31 décembre 2020, 78% des occupants logés en métropole avaient le statut de militaire (62 % sont sous-officiers ou militaires du rang) et 22 % étaient des civils. Au total près de 10 % du personnel du ministère bénéficie d'un logement, du T3 au T5 pour 3/4 d'entre eux. Et en 2021, toutes régions confondues, 64 % des demandes de logement ont été satisfaites.

¹ - Article L. 4123-1 du Code de la défense



© F. Martin - ESID Bordeaux

Une politique logement/hébergement complète, axée sur le soutien et le bien-être des personnels et leurs proches

Trois formes d'aides sont proposées aux personnels du ministère.

1

L'offre de logement familial, qui consiste pour le ministère à développer un parc adapté aux besoins et aux ressources de ses agents, ainsi qu'aux particularités locales du marché locatif. Les logements de ce parc sont loués aux personnels du ministère à des loyers inférieurs au prix du marché. Cette politique vise prioritairement à compenser les difficultés de logement induites par les mutations, notamment de son personnel militaire, dans les zones de tension locative. Elle vise également à **aider les catégories de personnel militaire et civil à faibles revenus**, dans ces mêmes zones, de manière à garantir une implantation équilibrée de toutes les catégories de personnels au sein des garnisons.

2

La politique d'offre d'hébergement, qui consiste à mettre des chambres individuelles ou collectives à la disposition des militaires du rang (casernement) et des cadres célibataires (hébergement des cadres), afin de répondre à des impératifs statutaires, des besoins d'ordre social et des contraintes de service. L'hébergement contribue ainsi à garantir un taux de présence et d'encadrement suffisants sur les emprises militaires, à forger l'esprit de corps des unités et des jeunes contingents, à loger les jeunes sous-officiers dans de bonnes conditions et à accompagner la situation de célibat géographique.

3

Les aides financières au logement et certaines aides à la mobilité, lorsqu'elles dépendent de critères géographiques. Elle vise également à soutenir le personnel civil lorsqu'il est tenu à la mobilité géographique, dans le cadre de restructurations ou de son parcours professionnel. Cette politique se traduit par des indemnités ponctuelles de mobilité, dépendant notamment de critères géographiques. Le ministère peut également, dans le cadre de la politique sociale qu'il détermine par des circulaires spécifiques, favoriser l'accès au logement - et notamment à l'accession à la propriété - sous forme de prêts.

Le parc de logement du ministère

L'offre actuelle

Pour répondre au mieux à la diversité des familles, le ministère des Armées dispose d'un vaste parc de logements, sur tout le territoire métropolitain et ultramarin, aux « statuts » différents.

Ce parc est composé de :

- 10 700 logements domaniaux (fin 2020), dont l'État est propriétaire ;
- 20 800 logements réservés auprès de bailleurs ;
- environ 3 300 logements pris à bail auprès de propriétaires privés.

L'offre de logements cherche à répondre au nombre de mouvements. À titre d'exemple, lors du plan annuel de mutation des militaires de 2020, 6 578 logements ont été attribués en métropole (soit 57% de la demande totale).



© E. Rabot - SGA/Com

Développer l'offre

C'est le principal objectif du nouveau plan Ambition Logement.

Le ministère adaptera, progressivement mais résolument, le parc aux besoins des personnels en prenant en considération les évolutions du plan de stationnement des armées, les évolutions sociétales et l'évolution de la tension immobilière sur le territoire.

Les efforts portent sur le développement du parc dans les zones en forte tension immobilière où les familles rencontrent le plus de difficultés à se loger.

Des projets peuvent également être étudiés sur des zones moins tendues.

La construction de logements domaniaux prendra un nouvel essor dans le cadre du contrat CEGELOG avec un objectif de **3 000 constructions à l'horizon des dix prochaines années.**

Ce plan permet notamment de :

- **Soutenir les politiques en faveur du logement social**, puisque la construction de logements domaniaux en zone tendue permet de limiter la concurrence avec le parc social. Il contribue également à l'effort gouvernemental de construction de logements neufs.
- **Contribuer à la réduction des inégalités territoriales** : l'effort tient compte des problématiques de tension locative dans une carte de France adaptée aux enjeux de la Défense.
- **Favoriser l'amélioration du cadre de vie des personnels du ministère et de leurs familles.**
- **S'associer à une réflexion sur la politique immobilière grâce à la mobilisation d'un foncier sur des emprises ayant vocation à rester militaires.**



Le Plan Ambition Logement

Pourquoi un plan de grande ampleur ?

Le Plan Ambition Logement est un contrat de concession de services, d'une durée de 35 ans, qui définit le cadre de la gestion externalisée des logements domaniaux du ministère.

Avec ce plan, le ministère compte développer significativement et qualitativement l'offre de logements au profit de ses personnels et de leurs familles, par un processus novateur pour une entité publique et à forte implication environnementale.

Le choix d'un contrat de concession a été privilégié pour trois raisons principales :

- **Investir** massivement sur une période courte afin de « revitaliser » le parc domanial, en intéressant le concessionnaire à qui le risque d'exploitation est transféré ;
- **Mutualiser** des prestations dans un contrat innovant intégrant tant la gestion locative que le reste des activités immobilières : la maîtrise foncière, la construction, la rénovation, l'assistance à la cession voire la valorisation ;
- **Aligner** les intérêts entre les objectifs du ministère et ceux du concessionnaire, pour le bénéfice des personnels.

Le Plan Ambition Logement en 5 points

- 1** Rénovation énergétique du parc de logements
- 2** Constructions neuves bas carbone
- 3** Dispositifs de résidentialisation
- 4** Diminution des charges pour les locataires
- 5** Amélioration de la qualité du service de gestion locative

Le choix du concessionnaire

Le groupement conduit par Eiffage SA et Arcade Vyv a été désigné, incluant la Banque européenne d'investissement et l'Établissement public des fonds de prévoyance de l'aéronautique (EPFP), comme financiers.

La société concessionnaire Nové est constituée par chacun des groupes (Eiffage construction et Arcade VYV), avec une organisation simple et robuste:

- la société concessionnaire comprend un organe en charge du pilotage du contrat, de la stratégie patrimoniale, de la maîtrise d'ouvrage et des fonctions supports ;
- la société concessionnaire
 - est en charge de la mise en place du financement de la concession et responsable envers le ministère de la bonne exécution des obligations de la concession ;
 - s'appuie sur :
 - une structure dédiée à qui le concessionnaire confie les tâches de construction (constitué autour d'Eiffage Construction et de ses filiales régionales) : en charge des travaux initiaux (constructions nouvelles et rénovation);
 - une structure dédiée à qui le concessionnaire confie les tâches liées à la gestion: en charge de la gestion locative des travaux d'entretien courant.

Les structures dédiées aux travaux et à la gestion s'appuient sur les filiales locales de chacun des groupes, ce qui permet à la fois la coordination des tâches et la prise en compte des besoins locaux.



Initiée en 2019, la procédure d'attribution du contrat a suscité une forte concurrence et mobilisé des entités d'envergure mondiale et aux spécialités complémentaires (travaux, gestion locative, investissement et structuration de grands projets). Elle s'est organisée en plusieurs étapes clés permettant de s'assurer de la capacité des soumissionnaires à assurer la bonne exécution du contrat, d'augmenter les niveaux d'engagement des soumissionnaires au gré d'offres successives et de parvenir à des offres finales compétitives, financées et répondant pleinement aux besoins du Ministère et des ressortissants

Pour atteindre ces résultats, le Ministère a constitué une équipe dédiée et s'est appuyé également sur des experts externes dans les domaines technique, financier et juridique. Cette équipe, mobilisée au quotidien depuis la structuration du projet jusqu'à la signature du contrat, a par ailleurs assuré une coordination étroite avec l'ensemble des directions et organes compétents du **ministère des Armées mais également avec les autres administrations intervenant dans le projet : Direction de l'Immobilier de l'État, Direction du Budget, Trésor.**

L'anticipation systématique des attentes de ces interlocuteurs a permis au Ministère de parvenir à la signature du contrat et à la mise en place du financement correspondant dans un délai remarquable pour un projet de cette envergure et de cette complexité.

Le choix final s'est appuyé sur une analyse multicritères approfondie, en cohérence avec les objectifs précités du ministère des Armées.

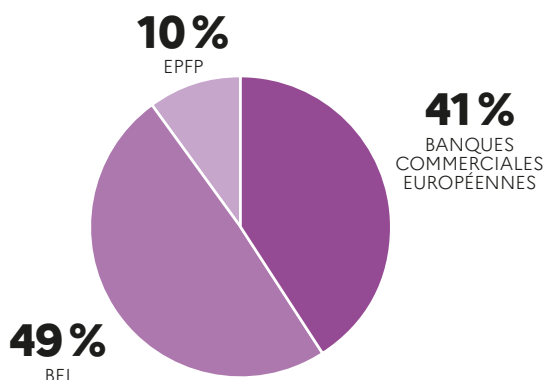
Le contrat de concession prend effet en février 2022, pour une prise en gestion complète par le concessionnaire au 1^{er} janvier 2023.

Par ce dispositif, le ministère des Armées s'engage dans une gestion exemplaire de l'ensemble du parc domanial métropolitain.

Un investissement majeur

Le contrat représente
2,3 milliards d'euros
en valeur actuelle nette.

Répartition du financement



Exemples de rénovation lourde



Un plan à forte valeur ajoutée

Le renouvellement du parc de logement et l'extension des prestations

L'action du concessionnaire recouvre le cycle de vie complet du logement résidentiel, de la maîtrise et qualification foncière à la gestion puis cession ou déconstruction le cas échéant.

Outre les services de gestion locative et d'entretien, les prestations attendues sont donc :

- les travaux de gros entretien ;
- la rénovation et la modernisation des logements ;
- l'acquisition et l'assistance à la cession d'habitations ;
- la proposition de fonciers autres que ceux identifiés par le ministère pour les projets de constructions nouvelles ;
- la prise en charge des travaux de rénovation sur la base d'une stratégie à long terme ;
- un service de qualité auprès de la clientèle et des personnels (gestion des demandes de logement et en cours d'occupation).

Le contrat prévoit l'élaboration d'un plan stratégique de réduction des charges locatives (PSRCL) afin de déterminer notamment des trajectoires de réduction des consommations d'énergie (consommation d'électricité, eau, entretien d'espace verts, etc.), ce qui doit conduire à très moyen terme à une baisse du coût du logement pour les locataires. Ce plan est bien sûr corrélé aux très fortes ambitions du contrat en termes d'amélioration de la performance énergétique des logements, pour le confort des ressortissants, notamment dans le cadre de constructions nouvelles.

Ce contrat porte également des objectifs élevés demandés par le ministère en qualité de services avec :

- une relation gestionnaire / locataires organisée via une agence numérique,
- des demandes d'intervention centralisées par un centre de relation client avec des délais de réponse et d'intervention fixés au contrat,
- des visites virtuelles des logements qui seront proposées aux demandeurs, qui viennent accélérer ainsi l'expérimentation engagée par le ministère sur ce volet,
- un suivi régulier de la satisfaction des locataires.

Réhabilitation de différents types d'ensembles immobiliers



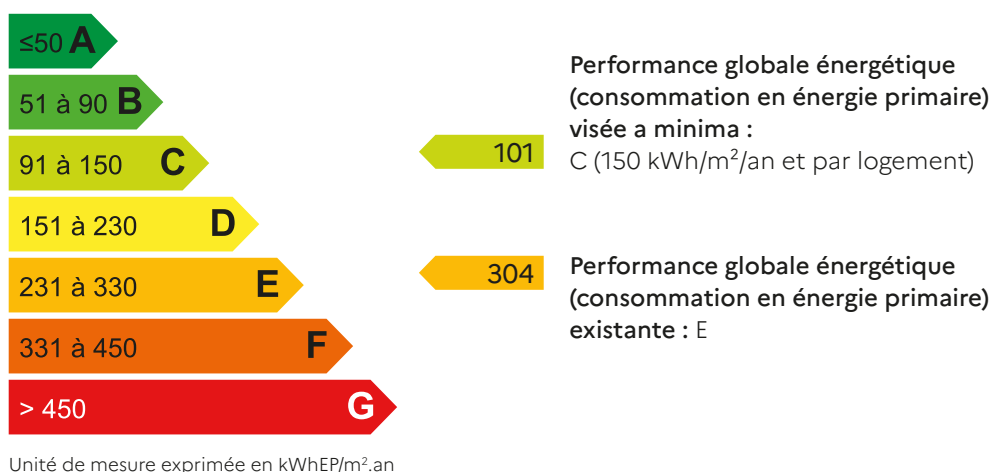
Une forte ambition environnementale

Les objectifs de réhabilitation et de construction répondent aux dernières exigences des normes énergétiques et environnementales.

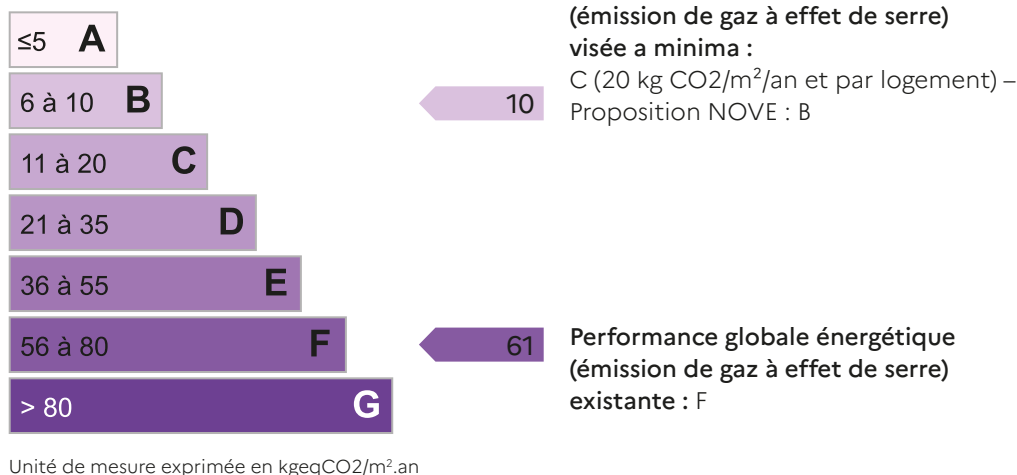
Pour les travaux de rénovation, il s'agit de supprimer les passoires thermiques (habitations particulièrement mal isolées et énergivores) à l'horizon des 5 premières années du contrat, et d'atteindre au minimum l'étiquette énergétique B ou C, soit une consommation maximale de 80 ou 150 kWh/m²/an d'énergie primaire, ainsi que l'étiquette climat de niveau C, correspondant à une émission de gaz à effet de serre inférieure à 20 kg CO₂/m²/an/logement.

Concernant les travaux de construction, il convient de respecter la réglementation thermique en vigueur au moment du dépôt des permis de construire liés aux nouvelles constructions. Et pour 30 % des logements au moins, l'obtention du niveau E3C1 du label « Bâtiments à Énergie Positive et Réduction Carbone » ou le label BEPOS + Effinergie 2017 est visé.

Consommation énergétique



Émissions de gaz à effet de serre



Une gestion plus efficace du parc

Le contrat constitue un puissant outil d'optimisation des coûts, ne serait-ce que par la mutualisation des moyens et prestations de gestion du parc domanial, permettant la réduction des frais de gestion.

Il représente également une importante création de valeur patrimoniale pour l'État :

- revalorisation des 8 258 logements du parc existant ;
- intégration et rénovation de 3 961 logements issus de contrats de baux emphytéotiques administratifs passés avec des prestataires tiers et arrivés à échéance durant la concession ;
- construction de 3 000 logements neufs, sur 55 sites identifiés comme zones de forte tension locative, et dont la typologie correspond aux besoins locaux des armées : maisons individuelles, logements intermédiaires (individuels, mais accolés, voire empilés, dans la limite de 3 niveaux) et logements collectifs, du T1 au T7 avec places de parking et espaces extérieurs privatifs, selon un programme en 4 tranches de 2022 à 2029 avec premières livraisons prévues en 2024.

À terme, le ministère des Armées disposera d'un parc de 15 000 logements domaniaux, répondant aux besoins et offrant aux familles de ses personnels des conditions d'habitation améliorées.



Un nouveau portail Internet

Dès à présent, le ministère des Armées lance un nouveau portail pour simplifier l'accès aux logements.

Dématérialisée, la demande de logement et son avancée sont suivies en ligne. Des visites virtuelles de logement sont proposées, permettant de faciliter le choix des personnels et de leurs familles.

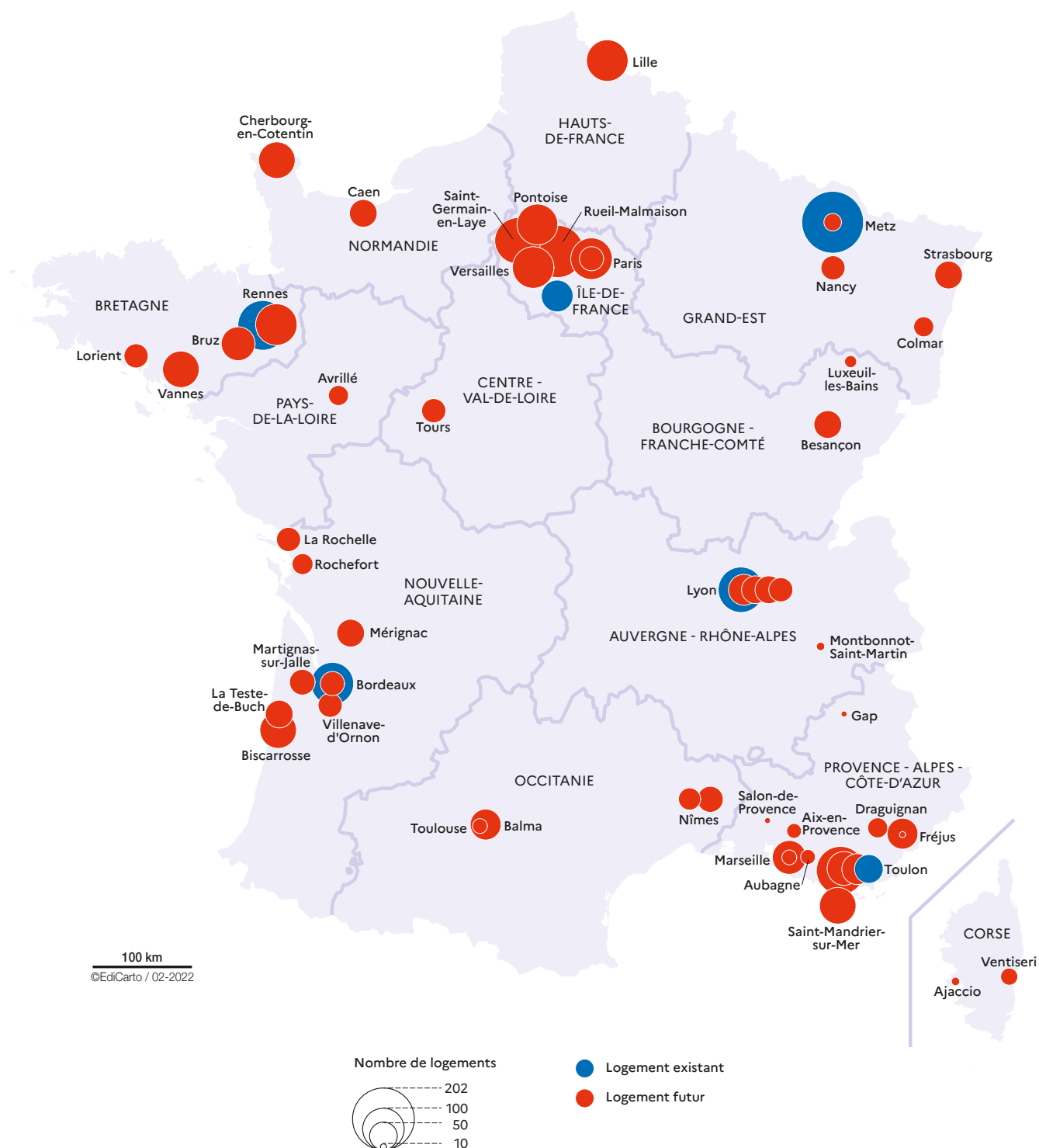
Ce nouveau portail s'inscrit dans la démarche de simplification du ministère des Armées au bénéfice des usagers. Plus simple et plus fluide, avec propositions d'habitats, questions-réponses et mise en relation entre les acteurs du logement, il facilite l'accès aux logements, particulièrement pour les mutations.

Dès à présent sur l'intradef : <https://logement.intradef.gouv.fr>
et sur internet courant 2022.



ANNEXES

Implantation en métropole des logements du parc domanial du ministère des Armées



Le concessionnaire Nové

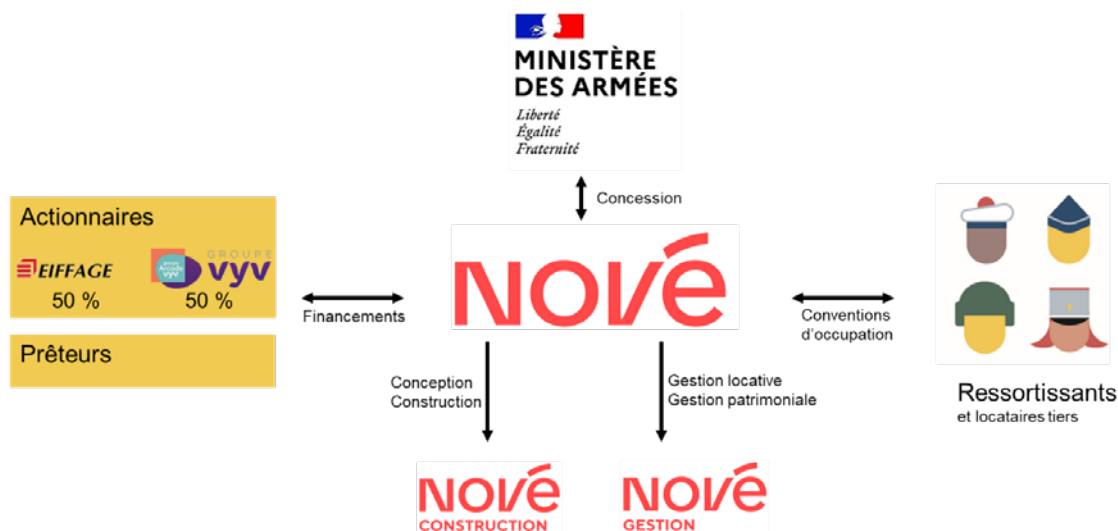
Concessionnaire et interlocuteur unique du Ministère sur toute la durée de la concession, la société Nové a été créée par les groupes ARCADE VYV et EIFFAGE pour y fédérer toutes leurs expertises.

Dotée d'importants moyens humains et financiers, Nové a été pensée pour optimiser la valorisation du parc du Ministère au bénéfice des ressortissants et de leur famille. Elle intègre les expertises de concessionnaire concepteur constructeur du groupe Eiffage et de gestionnaire immobilier du groupe Arcade VYV.

Centre de pilotage stratégique, Nové consolidera les remontées d'informations grâce à ses Directions Territoriales dédiées à chaque région du contrat qui assureront une relation constante avec les Etablissements Territoriaux du Logement et lui permettront de garantir un lien fort avec les ressortissants.

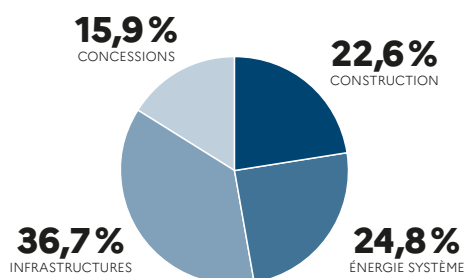
Les filiales régionales des groupes ARCADE VYV et EIFFAGE qui assurent un maillage fin des territoires développeront leur savoir-faire au sein des sociétés Nové Gestion et Nové Construction et assureront respectivement les prestations de gestion locative et patrimoniale d'une part et de conception construction des travaux initiaux d'autre part.

Dès le mois de Mars 2022, sous la direction de Nové l'ensemble des équipes intégrées s'installeront Porte de Versailles, à proximité immédiate de Balard.



Chiffres clés Eiffage

16,3 Mds €
Chiffre d'affaires en 2020



Chiffres clés Arcade VYV

174 369
logements en patrimoine
en 2020

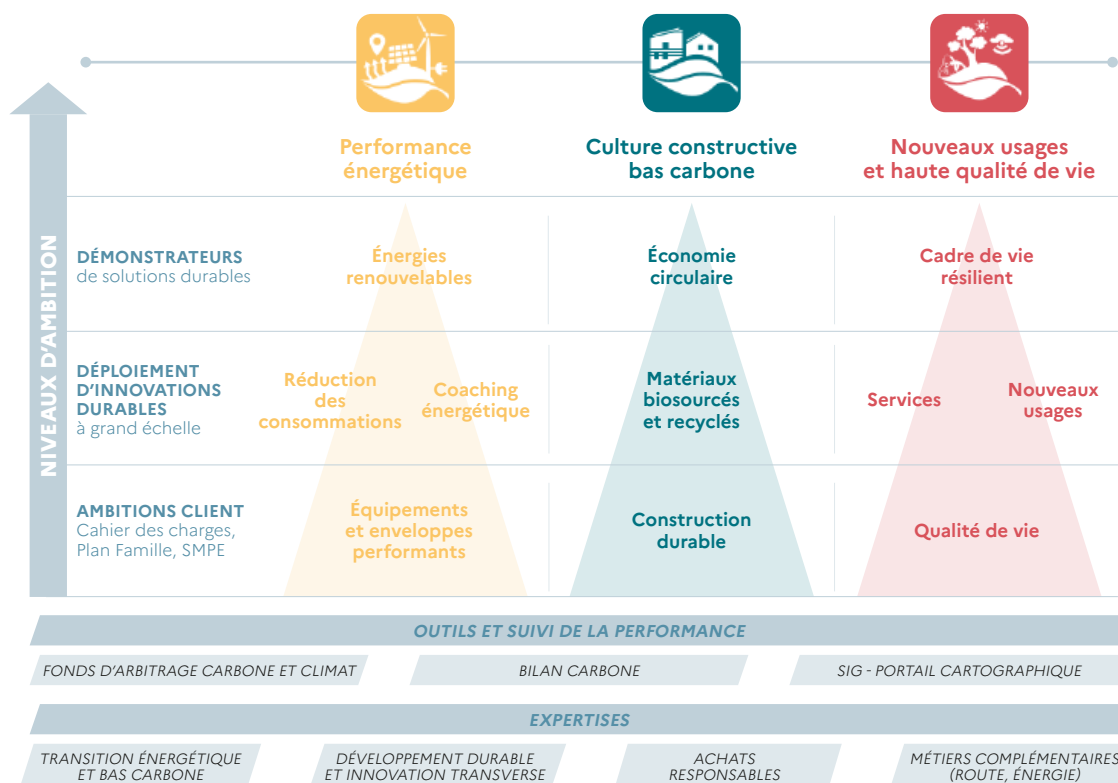
2 441
collaborateurs
en 2020

809 M€
réinvestis sur les territoires
en 2020

4 203
mise en chantier
en 2020

16 443
Logements attribués
en 2020

Stratégie développement durable du groupement Nové



Partenaires financiers

La Banque européenne d'investissement, partenaire financier

Avec un montant d'engagement de 470 M€, dont 239 M€ sous forme de dette Projet et 231 M€ sous forme de dette Dailly, la Banque Européenne d'Investissement (« BEI ») est le premier financeur du projet Cegelog. A travers cet engagement conséquent, la BEI vient reconnaître les mérites du projet Cegelog tant en termes de mise à disposition de logements à loyers abordables qu'en termes de rénovation énergétique. Par la même occasion, la BEI concrétise son soutien plus global au secteur de la Défense.

Créée par le Traité de Rome et fondée en 1958, la BEI est l'institution de financement à long terme de l'Union européenne (UE) et ses actionnaires sont les 27 États membres de l'UE. Elle a pour mission de contribuer à l'intégration, au développement équilibré et à la cohésion économique et sociale des États membres de l'UE. Elle emprunte d'importants volumes de fonds sur les marchés de capitaux et les prête à des conditions très favorables pour soutenir des projets qui concourent à la réalisation des grands objectifs de l'UE. En tant que banque du climat de l'Union Européenne, elle a pour objectifs de stimuler l'émergence et le déploiement de nouvelles technologies permettant de relever les défis actuels comme la transition énergétique vers un nouveau modèle de croissance. En 2021, la BEI a consacré plus des deux tiers de ses volumes d'investissements à des projets liés à la lutte contre le changement climatique et 3,85 milliards d'euros dans le financement d'équipements publics plus verts et sobres en carbone.

Chiffres clés

1959

Début des opérations

1 298

Projets financés

164,03
Mds €

Montant total investi

8

Partenaires locaux

Établissement public des fonds de prévoyance militaire et de l'aéronautique

L'EPFP intervient au profit des militaires et de leurs familles en mobilisant les ressources de deux fonds de prévoyances : le fonds de prévoyance de l'aéronautique (FPA) et le fonds de prévoyance militaire (FPM), respectivement créés en 1928 et 1959.

L'EPFP assume d'abord une mission de garantie des risques militaires en accordant aux militaires blessés, ainsi qu'aux familles endeuillées, une aide financière. Il contribue également à augmenter le parc immobilier proposé en location aux militaires et à leurs familles, notamment en finançant l'acquisition de logements neufs, ou en prêtant des fonds à des organismes bailleurs contre réservation de logements.

L'EPFP inscrit pleinement son action dans les orientations du ministère des Armées et, notamment, du Plan Famille décidé en 2017 par la ministre des Armées.

CONTACTS PRESSE

Secrétariat général pour l'administration
(SGA)

THIBAUT FANTON

thibault.fanton@intradef.gouv.fr

Délégation à l'information et
à la communication de la défense (DlCoD)

CENTRE PRESSE

medias@dicod.fr



**MINISTÈRE
DES ARMÉES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Secrétariat général
pour l'administration