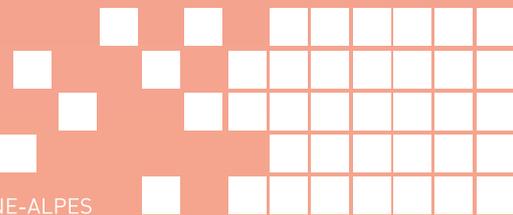




**AURA
HLM**

Le Réseau

DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



LES ACTES

IMPACTS SOCIAUX
ÉCONOMIQUES ET
TERRITORIAUX DES
ORGANISMES HLM



Décembre 2019

● PROPOS INTRODUCTIFS

AÏCHA MOUHADDAB, DIRECTRICE DE L'AURA-HLM

Pour cette deuxième séance du Réseau des Acteurs de l'Habitat Auvergne-Rhône-Alpes, le Comité d'Orientation a souhaité proposer une rencontre sur le thème des impacts économiques et territoriaux des organismes HLM. Ce thème a été travaillé au sein du Comité d'Organisation, car nous sommes dans un contexte où le mouvement, et plus globalement les organismes HLM français et plus largement européens, sont attaqués de toute part, avec une politique gouvernementale complexe à mettre en œuvre, une loi de finances 2018 qui laisse des séquelles importantes, la RLS, une contribution à la CGLLS, et l'arrivée du revenu universel d'activité qui présente un enjeu autour de l'APL et du tiers payant pour la gestion des organismes. Aujourd'hui, parler de ce que les organismes apportent au territoire - et notamment aux citoyens qui habitent ces territoires, qui ont du mal à se loger dans le marché privé - ce n'est plus une nécessité, mais il s'agit d'une urgence. Il a été choisi, comme angle d'attaque de cette séance, de se concentrer sur ce que les organismes de logement social apportent aux territoires et de se poser la question de la manière dont on évalue cette plus-value des organismes. La séquence s'organise en deux temps : un premier temps avec une présentation sur les plus-values économiques et sociales par Pierre MADEC, Economiste - département Analyse et prévision de l'OFCE -, et un deuxième temps avec la présentation d'une démarche d'indicateurs réalisée par Delphis et à laquelle un certain nombre d'organismes de notre région ont participé ou encore ont été fondateurs du processus, telle que la SDH, démarche qui sera exposée par Patricia Dudonné Directrice Générale.

SÉQUENCE I

QUELLES PLUS-VALUES ÉCONOMIQUES ET SOCIALES DES HLM ?



I. PIERRE MADEC, ECONOMISTE - DEPARTEMENT ANALYSE ET PREVISION DE L'OFCE

Pierre MADEC indique qu'il lui a été demandé d'intervenir sur les plus-values économiques et sociales à l'échelle nationale. Il revient dans un premier temps sur le constat des **divergences des marchés immobiliers**. En effet, la place du logement social dans les territoires dépend grandement de l'état du marché immobilier sur les territoires en question. La centralisation de la politique du logement, et notamment des prises de décision récentes, nous amène à porter la critique suivante : celle de **ne pas prendre suffisamment en compte les différences entre territoires qui pourtant sont flagrantes, simplement en analysant l'évolution des prix immobiliers**. Dans un deuxième temps, il revient plus précisément sur les plus-values économiques et sociales du logement social ; et en dernière partie, sur les mesures récentes pour **analyser les impacts qu'elles peuvent avoir au niveau macroéconomique**.

Depuis 1998, on peut comparer l'évolution des prix immobiliers, en France métropolitaine et dans les grandes zones qu'étudie l'INSEE (Paris, Marseille et Lyon) et celle du pouvoir d'achat des ménages. **On constate que, depuis la fin des années 90, il y a une déconnexion entre les prix immobiliers et le revenu disponible par ménage**. Jusqu'à la crise, les prix ont doublé partout en France entre les années 2000 et 2008. Et ce qui est nouveau depuis la crise économique, c'est qu'il y a une vraie divergence dans l'évolution des prix immobiliers entre Paris et ce que l'INSEE appelle la « province », c'est-à-dire tout ce qui est en dehors de Paris, où les prix baissent beaucoup. Il n'y a évidemment pas les mêmes problématiques de logement dans les grandes agglomérations, les grandes métropoles et sur le reste du territoire. Et donc, **les réponses à apporter à ces problématiques doivent être différentes en fonction des territoires**.

Lorsque l'on regarde ce qui se passe en termes de taux d'effort, avec le taux d'effort net moyen (la dernière enquête de l'INSEE date de 2013, une nouvelle devrait être programmée en 2020), du début des années 2000 au milieu des années 2010, on constate une **augmentation du taux d'effort net**, c'est-à-dire après perception des aides personnelles au logement. On peut observer,



sur l'ensemble des statuts d'occupation, une augmentation considérable de ce taux dans le parc privé. **On se retrouve alors avec un taux d'effort net moyen en 2013 proche de 30 % après perception des APL.** Et on constate également une augmentation du taux d'effort, stabilisé dans les années 2000, mais qui augmente de manière importante en 2013 pour les locataires du secteur du logement social. Cela s'explique par la stabilisation des APL. Ainsi, **les prix immobiliers augmentent beaucoup et sur le marché locatif privé les taux d'effort augmentent considérablement également, et ces hausses engendrent une dégradation du niveau de vie des ménages.**

Par ailleurs, cette augmentation du taux d'effort est constatée quel que soit le niveau de revenu considéré. Elle est plus importante pour le premier quartile de niveau de vie, c'est à dire pour les 25 % des ménages les plus pauvres. Ce sont les ménages qui ont le taux d'effort net le plus élevé. Leur taux dépasse les 33 % en moyenne en 2013. Cela **interroge la réponse de la politique publique, et notamment du logement social, pour loger les ménages appartenant au 25 % des ménages les plus pauvres.**

Le modèle du logement social en France est un modèle généraliste, qui est opposé au modèle universel des pays du Nord ou au modèle plus résiduel des pays de l'Est ou de l'Allemagne. Par opposition au modèle résiduel, le modèle généraliste n'est pas fondé sur des investissements institutionnels ou de personnes physiques et les ventes ne constituent pas un levier d'endettement, ce qui dans quelques années ne pourra peut-être plus être vrai. En effet, jusqu'à présent, les ventes ne relèvent pas du montage des opérations financières au moment de la production. Actuellement, les investisseurs, les bailleurs se tournent vers les banques pour emprunter de l'argent en garantissant la revente du bien en cas de problème. **Le levier principal est l'anticipation des loyers futurs, qui peut être fragilisée par la RLS.** Il y a des loyers plus bas dans le parc social que dans le parc privé, compte tenu du fait que les coûts de production sont à peu près identiques, **il y a bien une nécessité à ce que les aides publiques, au sens très large, viennent soutenir l'offre de logement.**

Sur les opérations de logement social, nous sommes environ à 10 % de moyenne nationale de subventions, 80 % d'endettement et 10 % de fonds propres. Concernant les APL, même si dans les faits, elles ne sont pas une aide versée pour faciliter la production de logements sociaux, en réalité par le tiers payant, c'est une aide adressée au parc social. **Lorsqu'il y a 98 % des APL qui sont versés en tiers payant, c'est une garantie de versement du loyer, et donc cela rentre aussi dans l'équilibre financier d'un certain nombre de bailleurs sociaux.**

Le parc social représente 5 millions de logements en France métropolitaine, 7 % des résidences

principales, un peu plus de 100 000 logements construits par an (80 000 en ce moment). Il faut distinguer ce qui est financé de ce qui est construit, il y a beaucoup plus de logements qui sont financés (12 milliards d'euros d'investissement des bailleurs). 20 % de l'investissement portent sur le neuf. On constate un ralentissement du marché immobilier neuf ces derniers trimestres. **Le logement social porte également 7 milliards d'euros d'investissement dans la rénovation énergétique, c'est 14 % du total d'investissement fait dans la rénovation énergétique des bâtiments.**

Sur la partie sociale, le principal objectif poursuivi par le logement social est de loger les ménages les plus modestes, et le logement social arrive plutôt bien à le faire. **Au sein des 10 % des ménages les plus pauvres, il y a 58 % - quasiment 6 ménages sur 10 - qui sont dans le parc social.** Le parc social représente 17 % en moyenne des résidences principales, mais dans lequel résident presque 6 ménages sur 10 des 10 % les plus pauvres. L'exercice inverse, qui consiste à regarder au sein des statuts d'occupation la place occupée par les 10 % des plus pauvres, indique que c'est au sein du parc social, il y a plus d'1 ménage sur 4 qui appartient aux 10 % des ménages les plus pauvres. Ainsi, le parc social accueille plutôt bien les populations les plus fragiles. Il y a à peu près deux fois plus de ménages pauvres dans le parc locatif social que dans le parc locatif privé. On constate également qu'il y a quand même 14 % des ménages qui sont dans les 10 % les plus pauvres qui sont dans le parc privé, mais la proportion reste supérieure dans le parc social.

A caractéristiques de logements similaires, le loyer est en moyenne - toujours au niveau national - 41 % inférieur au loyer de marché. Les taux d'efforts sont différents, la population est beaucoup plus modeste en moyenne que dans le parc privé, et les loyers sont bien moindre (41 %). Ce loyer que les locataires du parc social ne paient pas - compte tenu de leur profil économique, c'est-à-dire de ménages plutôt modestes - leur offre une propension à consommer qui est plutôt importante. **Ils épargnent peu et ils consomment beaucoup.** Et donc ces **41 % sont réinjectés dans l'économie.** Quand on procède à un calcul au niveau global, on est sur un chiffre entre 13 et 15 milliards d'euros « d'avantage HLM ». L'avantage HLM c'est la différence de loyer entre parc privé et parc social. **Ces 13 milliards d'euros sont réinjectés dans l'économie, ils sont consommés. Ils permettent de faire baisser le taux d'effort, mais ils sont aussi bénéfiques d'un point de vue économique.** En effet, si demain on décide de mettre fin au parc social et que l'on décide de loger toutes ces personnes dans le parc privé, cela reviendra à 13 milliards de consommation en moins, ce qui est quand même significatif.

Il y a relativement une bonne adéquation entre le logement social et l'allocation au logement. C'est d'ailleurs tout le débat sur le revenu universel d'activité. **On constate qu'avant les perceptions des aides au logement, les 10 % des ménages les plus pauvres, dans le parc social ont un taux d'effort à 35 %. Dans le parc privé, ils ont un taux d'effort qui frôle les 65 %.** Il faut noter qu'on a déjà des niveaux de loyer très différents, sachant qu'ils ont un niveau de vie tout à fait comparable, que cela soit dans le privé ou dans le social. Ce qui est intéressant de voir, c'est que les APL réduisent fortement le taux d'effort, puisque dans le parc social on passe de 36,5 % à 10,5 % ; dans le parc privé, on arrive aussi à réduire de façon importante le taux d'effort. Mais ce qui est important c'est, que dans le parc social, elles permettent d'inverser la logique qui voudrait que les 10 % des ménages les plus pauvres aient un taux d'effort supérieur au 10 % des ménages les plus riches. Or dans le parc privé, après perception des APL, les 10 % des ménages les plus pauvres ont toujours un taux d'effort qui est supérieur aux 10 % des ménages les plus riches. Ce qui est finalement le **signe d'une bonne efficacité des aides dans le parc social.** Ces constats ont été faits avant la RLS et la baisse de 5 euros. Il sera donc intéressant de regarder ces chiffres sur la prochaine enquête. **On produit donc du logement abordable à loyer modéré, mais on a tout de même besoin de solvabilité d'un certain nombre de ménages, et on constate qu'on n'arrive mieux à le faire dans le parc social que dans le parc privé.**

L'OFCE a produit un rapport remis à l'Observatoire de la Pauvreté et de l'Exclusion Sociale, qui visait à identifier le coût économique et social du mal logement. **Le constat de départ est que le mal logement a un coût direct, c'est le coût direct par exemple de l'hébergement d'urgence, ce qui représente environ 2 milliards d'euros par an dépensés par l'Etat ;** et un coût indirect, dans le cadre duquel une partie des APL pourrait entrer. En effet, s'il n'y avait pas des loyers si élevés, nous n'aurions pas besoin de la solvabilité des ménages en plus de leur verser des APL. On pourrait alors considérer que si le marché fonctionnait correctement, les APL seraient inutiles, on n'aurait peut-être pas besoin de logements sociaux et donc l'argent versé par les collectivités, chaque année, pour la production de logements sociaux, peut alors être considéré comme un coût économique et social indirect de l'existence de situations de mal logement. Puis, la 3ème étape a été de regarder la littérature sociologique et économique sur le sujet. **On s'est alors aperçu qu'il pouvait avoir des conséquences, des coûts induits, de l'existence de situations de mal logement.** On s'est alors intéressé à 3 types de coût induits : des **coûts en termes de santé.** En effet, le rapport annuel de la fondation Abbé Pierre a montré récemment ce que coûtait l'habitat dégradé en termes de coût de santé avec une prévalence plus élevée des maladies respiratoires. Les situations de mal logement peuvent aussi avoir un certain nombre de conséquences sur **l'insertion dans l'emploi via des mécanismes d'exclusion.** Et enfin on s'est penché sur l'impact des conditions de logement sur la **réussite scolaire des**

enfants. Par exemple, en cas de sur occupation dans le logement, il y a 40 % de risques de plus que l'enfant soit en situation de retard scolaire. On peut ainsi voir dans le coût total du retard scolaire, la fraction de ce coût qui est imputable à l'existence d'une situation de mal logement. Ce que l'on montre alors, c'est que **la suroccupation explique 4 à 5 % du retard scolaire.** Également dans les **situations de chômage, la suroccupation crée 60 % de risques** en plus de ne pas retrouver un emploi. La présence d'humidité dans le logement augmente de 50 % la probabilité de rester au chômage etc.

Partant de ce constat, l'idée est de regarder quel est l'impact du logement social sur ces résultats, c'est-à-dire est-ce que **le logement social protège ou non des situations de mal logement** ? Et si oui, est-ce qu'à terme il permet de faire des économies budgétaires. On constate que dans le parc social, il y a **moins de risques d'être sujet à des nuisances de bruit, d'avoir de l'humidité dans son logement, d'être en situation de précarité énergétique, d'être en situation de suroccupation, et d'être en situation de contrainte budgétaire.** Cet impact du logement social sur la probabilité d'être mal logé a pour conséquence directe de réduire l'ensemble des coûts que nous avons vus précédemment.

En zone dite tendue, le logement social permet à des ménages d'avoir accès à un logement, alors que sur le marché privé ils ne parviennent pas à se loger. Cela permet également de rapprocher les ménages du bassin de l'emploi. Le logement social a aussi un rôle important dans la régulation, la captation foncière (cf. dispositifs type OFS) et c'est un moteur de mixité sociale dans les grandes métropoles. Il agit aussi sur les tissus productifs locaux en mobilisant des heures d'insertion et en investissant à l'échelon local. Enfin, **les bailleurs sociaux sont des acteurs de la réhabilitation énergétique des bâtiments, enjeu également porté par le gouvernement actuel (150 000 logements sociaux rénovés), et ont un rôle institutionnel fort sur la construction.**

Toutefois, alors que nous avons des besoins en logement de plus en plus importants, les politiques actuelles remettent en cause ces différents points.

Au niveau national, on comptabilise environ 2 millions de demandes de logement social en janvier 2018 pour 460 000 logements attribués. On constate donc qu'il y a une pression importante. On observe une forte demande sur les petits logements (personne seule ou famille monoparentale) et 4 demandes sur 10 qui concernent la zone parisienne, la Côte-d'Azur ou le bassin genevois. Les demandeurs sont soit des personnes qui sont extrêmement précarisées vis-à-vis du logement, qui n'ont pas de logement ou encore qui sont en situation d'hébergement, ou ont des contraintes budgétaires importantes (logement trop cher ou trop petit) et alors que, sur ces marchés, le parc privé n'a pas la capacité de répondre. Le parc social a également des difficultés à y répondre

pour des raisons telles que la baisse de la mobilité. La demande ne cesse donc d'augmenter et on estime qu'**il manquerait au niveau national 50 000 attributions par an pour simplement stopper l'accroissement du stock de demandeurs**. Globalement, on constate également que l'on attribue moins de logements là où le loyer du parc privé est cher. Ce qui pose **question sur la territorialisation de la politique du logement et de la construction de logements sociaux**, et ce qui met également en lumière **le besoin d'offre de logements abordables** sur un certain nombre de territoires.

Sur les mesures, la RLS - en retirant 2 milliards d'euros - fragilise globalement le modèle économique et l'équilibre financier d'un certain nombre de bailleurs. On le constate notamment dans la production de logements sociaux ces derniers mois, avec moins d'investissement en construction et en rénovation. C'est également une remise en cause du modèle du logement social à la française qui s'appuie à la fois sur les aides à la personne et des aides à la pierre. Le nouveau mode de fixation des loyers prévu par la loi Elan comprend d'ailleurs un certain nombre de risques. Il prévoit, en effet, que les loyers ne soient plus fixés en fonction des subventions perçues pour la production du logement, mais en fonction des revenus du locataire. Cela pose un certain nombre de questions : **est-ce que cela ne va pas chambouler la mixité sociale et économique au sein du parc ?** Est-ce que les bailleurs ne vont pas être incités à loger également des ménages aisés qui ne seront pas sujet à une RLS 2, une RLS 3 ? Il faut en effet trouver une bonne équation entre les aides à la personne et les aides à la pierre. **Par ailleurs, la mise en place du nouveau revenu universel d'activité interroge aussi : est-ce qu'il va prendre en compte le statut d'occupation ?** Est-ce que cela va être le même dans le parc social et dans le parc privé ? Est-ce qu'il va prendre en compte le territoire ? Est-ce qu'il va prendre en compte le niveau de loyer ? Cette réforme est fondée sur le principe que l'APL serait inflationniste, et qu'il faut déconnecter l'aide du montant du loyer. Par exemple, à Paris entre quelqu'un qui est arrivé il y a 10 ans et quelqu'un qui est arrivé cette année, il y a 40 % d'écart de loyer. Est-ce que cela est pris en compte ou pas dans le calcul du revenu ? Actuellement, les APL le prennent en compte car le loyer fait partie du mode de calcul. Sinon, on risque de donner beaucoup trop à celui qui a un loyer bas et pas assez au ménage qui arrive sur le marché et qui sera obligé de payer son loyer au prix du marché. **La politique du gouvernement est de considérer qu'il faut moins donner au parc social et un peu plus au parc privé pour vaincre l'effet inflationniste des loyers dans le privé.** La RLS est un premier pas dans ce sens. Par ailleurs, avec le revenu universel d'activité, l'objectif est de motiver le retour à l'emploi, alors que l'APL est une aide pour payer son loyer, sans aucun rapport avec le retour à l'emploi.

Concernant la vente HLM, les objectifs sont extrêmement ambitieux et semblent difficiles à atteindre. Les anglais ont essayé de mettre en place cette politique il y a 20 ans, et aujourd'hui

ils reviennent massivement dessus, car la politique de vente du parc social a tout de même des conséquences assez désastreuses. Lorsqu'on analyse l'atteinte de l'objectif précédent de 8 000 ventes prévues, on constate un problème d'adéquation entre l'endroit où les ventes se font et les besoins de production. Typiquement en Île-de-France, sur la période 1999-2011, on a vendu 0,6 % du parc (l'objectif est de 20 % environ). A contrario, dans les régions où les tensions sont moindres on a vendu 3 fois plus. Or, on pourrait penser que l'Île-de-France est tout de même la région où l'on a construit moins de logements sur cette période. Il faut également analyser le profil des ménages occupants le parc, et voir s'ils sont assez solvables pour acheter. Ce qui est donc intéressant, c'est de voir ce que sont devenus ces logements. Initialement un logement vendu était comptabilisé dans la loi SRU pendant 5 ans, désormais c'est 10 ans. Par ailleurs, il y a un grand nombre de logements vendus qui ne restent pas dans le parc social et vont très rapidement dans le parc privé. On est donc en-dessous du prix de marché et la revente se fait soit au profit d'un investisseur, soit d'une autre personne physique. Le logement n'est donc plus un logement locatif social, alors même qu'il reste comptabilisé pendant 10 ans dans les quotas SRU, ce qui pose tout de même question. Cette politique de vente ne risque-t-elle pas d'entraîner une forte érosion du parc de logements locatifs sociaux ?

SÉQUENCE 2

LES HLM, QUELLES PLUS-VALUES POUR LES TERRITOIRES ?



I. JULIE MONOT, CHARGÉE DE MISSION ÉCONOMIE CHEZ DELPHIS

Delphis est une association de bailleurs sociaux basée à Paris. Il s'agit d'un pôle de Recherche & Développement pour l'habitat social, dont la mission première est de développer des outils innovants au service des bailleurs sociaux. Elle compte 19 membres adhérents et 40 membres licenciés, l'ensemble représente plus de 1 million de logements sociaux.

ACTERR est une démarche qui vise à évaluer la création de valeur du logement social sur les territoires, et en particulier la création de valeur d'un bailleur sur les territoires. La présentation proposée se déroule en 3 grandes parties : la définition de la valeur, les motivations de cette évaluation et enfin les étapes de la démarche AcTerr® et ses indicateurs.

Delphis est engagée depuis 2005 dans la RSE : le reporting RSE rend compte de l'intégration du développement durable dans les pratiques, mais peu des impacts et notamment des impacts économiques indirects du bailleur social sur les territoires. Partant de ce constat, Delphis a décidé d'étudier ces impacts positifs (ou négatifs) du bailleur.

QU'EST-CE QUE LA VALEUR ?

Notre première étape a été d'apporter un langage commun, et donc une définition reconnue par le secteur du logement social de la valeur. **La valeur est à la fois une valeur partagée car elle bénéficie aux bailleurs, mais également aux acteurs du territoire pouvant appartenir au secteur résidentiel (les locataires et habitants), au secteur productif (les entreprises) ou au secteur public et para public.** Cette valeur est aussi globale puisqu'elle repose sur les conventions du développement durable : elle touche les domaines économique, social et environnemental.

POURQUOI MESURER SA CRÉATION DE VALEUR ? LA MESURE PEUT BÉNÉFICIER À 3 SORTES D'ACTEURS :

Les bailleurs, en tant que secteur, qui font face à l'enjeu de changer le regard sur le logement social. On rappelle souvent le coût du logement social, mais il existe peu de chiffres sur ce que cela rapporte. Il manque des éléments de réponses pour étoffer les échanges. L'objectif de cette mesure est aussi d'objectiver le poids du bailleur sur le territoire et de l'aider à se replacer comme une entreprise du territoire, un acteur clé des dynamiques territoriales.

Le bailleur, en tant qu'acteur individuel, pourra se positionner sur son territoire, démontrer son ancrage local, communiquer et arbitrer sur ses pratiques pour proposer des pistes d'amélioration.

Pour les collectivités, cela permet d'apporter des **éléments de réponse aux enjeux d'évaluation des politiques publiques** afin de rendre compte de l'effectivité des politiques auprès des contribuables. Des collectivités locales ont été intégrées dans le développement du projet. Elles ont été forces de propositions sur les indicateurs qu'elles voulaient voir figurer dans la démarche.

COMMENT ÉVALUER SA CRÉATION DE VALEUR ?

Quelles sont les méthodes existantes ? Différentes méthodes de mesure et d'évaluation sont utilisées par les bailleurs européens. Par exemple, des bailleurs britanniques utilisent le SROI (Social Return On Investment), qui repose sur une analyse monétaire comparant les coûts et les bénéfices d'un projet. D'autres évaluent le bien-être du bénéficiaire d'un projet. À la suite de l'évolution de la réglementation, notamment avec la déclaration de la performance extra-financière, il existe de plus en plus d'analyses d'impacts pour à la fois valoriser son modèle d'affaire et ses impacts sur les territoires, mais également pour intégrer ces impacts dans l'analyse des risques.

COMMENT A-T-ON DÉVELOPPÉ ACTERR ?

Tout au long des phases d'élaboration, Delphis a été accompagnée par des bailleurs, dont la SDH, qui ont proposé des indicateurs et les ont testés. Delphis a également bénéficié du soutien de l'USH et de la Caisse des Dépôts.

ACTERR s'est développé en 3 phases. La première phase est une **phase de clarification** : la valeur est définie, on **liste les impacts des activités d'un bailleur**, et parmi ces impacts on identifie ceux que l'on peut mesurer. Un premier set d'indicateurs a pu être émis et testé avec les bailleurs et a conduit à la **phase 2 consistant à approfondir la méthodologie et la mesure**. Cette phase 2 a également permis aux bailleurs de diffuser leurs premiers rapports de communication. **La phase 3 a servi à améliorer la démarche, à élargir la mesure, les périmètres, les thématiques et les indicateurs**. La boîte à outils AcTerr® telle qu'elle existe aujourd'hui consiste à **mesurer la valeur du bailleur social sur les territoires, et à communiquer sur les résultats**.

QUELLES SONT LES ÉTAPES DE LA DÉMARCHE ACTERR ?

AcTerr® se structure autour de 3 étapes :

- **Se coordonner** : Pour le bailleur cela revient à se poser 3 questions :

POURQUOI : Pourquoi évaluer mes impacts ? / Pourquoi chercher à évaluer ma création de valeur sur le territoire ? / Quels sont mes objectifs ? / Quels messages porter ? Comment m'organiser ? Quels sont mes délais et mes ressources ?

POUR QUI : Quelles sont mes cibles (collectivités, autres acteurs du territoire) ? Delphis propose 5 périmètres d'analyse qui peuvent permettre de mieux cibler le discours : Global, Régional, Département, Métropole, Opération.

COMMENT : Quels outils utiliser ? Quels indicateurs souhaitons-nous mesurer ? La démarche propose une cinquantaine de mesures qui peuvent être des indicateurs de ressources, de réalisation ou d'impacts.

Il peut exister une 4ème étape, plus optionnelle, qui consiste à réitérer l'analyse soit pour avoir un suivi de ses performances, de ses impacts, soit pour approfondir l'étude et l'analyse.

- **Mesurer** : Delphis propose un outil de collecte et de mesure composé de 16 indicateurs liés aux impacts économiques, 27 indicateurs sociaux et 7 liés à l'environnement. Ces indicateurs sont eux-mêmes divisés en plusieurs catégories. Delphis accompagne le bailleur tout au long de cette collecte (conseil sur les sources, sur la collecte de données externes, comparaison avec le parc locatif privé etc.).

EXEMPLES D'INDICATEURS :

- Démarche réalisée en 2017 avec l'organisme Promologis présent sur le territoire de Toulouse Métropole : Les activités du bailleur ont un **impact direct sur le développement de l'économie locale** (localisation des dépenses et des investissements), mais aussi des impacts indirects et induits sur le secteur de l'emploi.
- Immobilière Atlantic Aménagement en Nouvelle Aquitaine a mené son étude en 2018 : IAA a dépensé plus de 100 millions d'euros en 2018 dans la région auprès de 335 entreprises régionales. Ces dépenses ont conduit à une création ou un maintien de 800 ETP dans le secteur de la construction et 59 ETP indirects dans le secteur du service. A ces impacts indirects et induits s'ajoute le nombre de leurs collaborateurs : Immobilière Atlantic Aménagement a généré et/ou maintenu 1 140 emplois directs et indirects dans la région Nouvelle Aquitaine en 2018.
- **Les indicateurs sociaux sont liés au pouvoir d'achat des locataires, à la mixité sociale etc.** Par ailleurs, **le bailleur améliore les conditions de vie des locataires** en les accompagnant dans leurs parcours et en offrant des services. Alliade Habitat a engagé une étude en 2017 sur la Métropole de Lyon : à loyer équivalent dans le parc locatif privé, une famille se logerait dans un T1 au lieu d'un T3 auprès d'Alliade Habitat.
- En 2018, Touraine Logement contribue au maintien à domicile des seniors (1 titulaire de bail sur 4 est retraité, **une partie de son patrimoine est adapté au vieillissement** et des travaux sont réalisés chaque année pour adapter les logements) et participe à l'atteinte des objectifs proposés par le PLH 2018-2023 sur Tours Métropole.
- **Pour les indicateurs environnementaux, on comparera la performance du bailleur (performance énergétique et d'émission de gaz à effet de serre) à la performance du parc locatif départemental.**
- **Communiquer** : ACTERR propose deux outils de communication. Un outil de communication interne, sous forme de PowerPoint, permet d'identifier les impacts du bailleur et les pistes d'amélioration de ses pratiques. Delphis propose également un gabarit de plaquette pour une communication externe qui permet au bailleur de formaliser son discours, d'avoir un document qui peut laisser une trace auprès des collectivités et de ses parties prenantes.

Pour conclure, pour mener une évaluation de sa création de valeur, il faut se poser 3 questions essentielles :

POURQUOI ÉVALUER ? : quel positionnement, quels enjeux, quel(s) périmètre(s), quelle(s) cible(s) ?

QU'ÉVALUER ? Quel message souhaitez-vous faire passer ? Quels sont les indicateurs pertinents ?

COMMENT ÉVALUER ? De quels moyens disposez-vous (temps, RH, disponibilité des données) ? Quels outils de mesure ?

ACTERR a été utilisée par une vingtaine d'organismes dont la SDH.

Lorsque DELPHIS a réalisé la démarche ACTERR avec Promologis, Toulouse Métropole a été très réceptive et a décidé en 2020 de remettre en place la démarche auprès de tous les acteurs du logement social de la Métropole, à partir d'un set d'indicateurs sélectionnées. L'objectif est d'étudier l'impact de leur politique publique, de mesurer ce qu'elle rapporte.

2. PATRICIA DUDONNE, DIRECTRICE GENERALE DE LA SDH - QUEL EST L'INTÉRÊT POUR UN ORGANISME HLM DE MESURER SON IMPACT ? DÉMARCHE DE LA SDH

Ce travail s'inscrit dans le cadre de la démarche RSE de la SDH, engagée depuis 2005. En juin 2019, l'organisme a publié son douzième rapport d'activité responsable et a obtenu le niveau exemplarité sur le référentiel AFAQ 26000. C'est un travail quotidien pour tous les collaborateurs. **Pour le secteur du logement social, il est capital de faire comprendre que l'on crée de la valeur sur les territoires, que l'on ne fait pas « qu'absorber » des subventions.** Il est pour cela nécessaire de s'équiper et ACTERR donne du sens. **La démarche permet aussi aux équipes de ne pas penser qu'elles travaillent dans un système assisté, en ayant conscience de la valeur qu'elles créent dans les territoires.** C'est aussi pour cela que la démarche RSE et la démarche ACTERR sont profondément liées et sont importantes pour nos organismes.

Il s'agit d'appréhender la réalité de la valeur créée dans un organisme HLM. Par exemple, l'organisme **soutient durablement l'emploi local dans le BTP et les services**. Cela concerne des **millions d'euros d'activité, des centaines d'emplois non délocalisables qui sont créés ou préservés**. L'organisme s'engage auprès des publics les plus fragiles à travers ses politiques d'attribution et répond à de forts **objectifs environnementaux**. La SDH se distingue par un patrimoine performant sur le plan énergétique avec moins d'émission de CO₂, des charges réduites pour les locataires, et plus de confort. Tous ces enjeux doivent être portés et revendiqués pour démontrer que la SDH est **un maillon essentiel de la chaîne de valeurs du territoire isérois**, qui participe au **développement de l'économie locale, à l'amélioration des conditions de vie des ménages, à leur pouvoir d'achat et à la préservation de l'environnement**.

Cette démarche a été travaillée avec un certain nombre de partenaires : la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Union Sociale pour l'Habitat, l'Institut d'Urbanisme de Paris, DELPHIS (coordination), un réseau de 26 ESH dédié à la recherche et l'innovation dans le logement social, 13 organismes HLM (Ciliopée, Domofrance, Dynacité, le Foyer Vellave, Le Foyer Rémois, les Foyers de Seine et Marne, Habitat 62/59 Picardie, OPAC Saône et Loire, Paris Habitat, Reims Habitat, Seine-Manche Promotion, le Toit Angevin et la Société Dauphinoise pour l'Habitat). L'objectif était de construire une démarche qui ait du sens et donc pour cela il était nécessaire de pouvoir comparer les apports et regarder les différents indicateurs, de les évaluer et de faire valoir comment évoluent les indicateurs les uns par rapport aux autres.

Précisément, pour situer l'organisme : un logement social sur 5 en Isère est géré par la SDH ce qui représente 19 393 logements en 2018 dont 1 260 équivalents logements ; 230 professionnels de l'habitat travaillent pour la SDH ; 40 000 personnes sont logées et 39 % d'entre elles ont des revenus inférieurs au seuil de pauvreté, 22 % ont plus de 65 ans.

En premier lieu, il s'agissait de mesurer la contribution de l'organisme au développement du territoire : 666 logements neufs sont programmés soit 3.3 % du parc existant de l'organisme (en Isère, le taux moyen se situe plutôt à 1,5 %). L'effort de développement de la production est donc assez considérable. 1 logement sur 4 en Isère est attribué par la SDH, ce qui fait 2 366 attributions de logements, dont 33 % de mutations. L'organisme **favorise donc aussi les parcours résidentiels** de ses locataires. En tant que filiale d'Action Logement, l'organisme s'engage aussi pour **accompagner les besoins en logement des salariés**. Ils représentent 63 % des baux signés, mais 75 % des nouveaux locataires (38 % des attributions) ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds PLUS.

En second lieu, l'organisme soutient l'économie locale et le pouvoir d'achat des ménages. En 2018, **142,4 M€ d'activité ont été distribués aux parties prenantes**. Dans ce montant, on retrouve le **saire**

des collaborateurs, mais aussi le paiement des fournisseurs et des prestataires (106,7 M€). Par ailleurs, 48,5 % des logements de la SDH ont des loyers inférieurs à 4,5 € par m². Ce qui revient à 379 €/mois de loyer moyen pour un logement à la SDH de 71 m² contre 775 €/mois dans le parc privé. Ainsi, pour un même revenu, une famille en Isère peut donc louer un T1 de 35 m² dans le privé ou un T3 de la SDH de 71 m². Pour un T3 en Isère dans le parc privé, il faut percevoir un revenu d'environ 2 584 €/mois et dans le parc social de la SDH de 1 262 €/mois. Ces éléments permettent à l'organisme de **dialoguer avec les collectivités, de montrer l'apport de solutions proposées au territoire qui représente bien une valeur économique et sociale**. Cela permet de changer de paradigme et de **se positionner différemment**.

Enfin, en matière de préservation de l'environnement et développement de la performance des logements : on estime que 100 M€ seront investis dans la réhabilitation thermique entre 2011 et 2020, 41 % du patrimoine de la SDH est classé en étiquette énergétique A B ou C. En revanche, l'organisme est un peu moins en avance sur les parties émission de gaz à effet de serre par rapport au privé. Cette information nous pousse à travailler différemment, notamment sur les modes de chauffage. En termes d'économie énergétique annuelle, celle réalisée par la SDH correspond à une ville comme Vinay ou Villard-de-Lans.

Cela permet donc de **quantifier exactement l'impact sur l'environnement au-delà de la donnée purement financière**. La démarche ACTEER permet d'aller au-delà, en communiquant sur ce que cet argent a permis de faire : des **économies réalisées par les ménages, la participation à une volonté sociétale d'amélioration du cadre de vie, du cadre social et du cadre environnemental**.

En conclusion, cette démarche est un vrai **levier sur la manière de se positionner sur un territoire**, de revendiquer ce que l'on est. Lors du dernier Congrès Hlm, le thème était « Les HLM, un modèle français », il faut défendre à l'intérieur de ce modèle français cette **création de richesse**, il est nécessaire de démontrer que les organismes ne sont pas « assistés », et qu'ils pèsent au niveau économique et social. C'est important de le faire entendre aux collectivités locales, mais aussi aux prestataires, aux entreprises qui, en travaillant avec le logement social, participent à **un impact économique positif sur le territoire** et pèsent sur le tissu économique du territoire. C'est important également d'informer les locataires, de le partager avec eux. Il faut aussi rappeler que ce qui est dégagé dans leur pouvoir d'achat va très peu dans l'épargne et va davantage dans la consommation. Donc, **lorsque l'on aide des ménages à moins dépenser dans leur logement, ils vont davantage dépenser sur le territoire. Le rôle des bailleurs sociaux est donc large et vaste**.

Pour les collectivités, l'enjeu est parfois de convaincre que le logement social ne sera pas une charge. Les données et les plaquettes permettent aux équipes de rencontrer les élus et de leur

expliquer ce qui sera mis en œuvre sur leur territoire, l'augmentation du pouvoir d'achat etc. Mais cela ne répond pas toujours à toutes les questions. La mission première du logement social est celle de loger des ménages qui ne pourraient pas se loger ailleurs. Il existe des territoires où même si la création de richesse est démontrée, les élus refusent d'accueillir certaines populations. Dans ce cas, le discours n'est plus dans l'objectivité.

Cette démarche peut être aussi un **outil d'évaluation des politiques locales**. Lorsque qu'une intercommunalité doit prendre des décisions sur les politiques de logements, les politiques de financement de logement, ou encore les garanties d'emploi, et ainsi convaincre un certain nombre de communes aux profils politiques différents, c'est important de pouvoir fournir des outils qui évaluent les impacts. **Cela permet effectivement de passer à l'offensive et de démontrer ce que l'on a apporté au territoire. On peut ainsi se positionner différemment dans le débat politique, même si ce n'est pas toujours simple.**

BRAHIM CHERRA, ADOINT AU MAIRE DE ST MARTIN D'HERES, CHARGE DU LOGEMENT

Nous sommes à un moment de l'histoire où le logement social est bousculé et attaqué avec l'application des lois de finances et alors même qu'apparaît un début de consensus politique sur le manque de logements sociaux. **Les indicateurs et la mesure de la plus-value, qu'elle soit économique ou sociale des bailleurs sur les territoires, donnent pleinement conscience de la valeur ajoutée pour l'emploi, pour les ménages, pour le développement de la mixité du public, mais aussi des usages.** Cette démarche permet d'envoyer un excellent signal aux collectivités locales et à l'Etat. Le logement social n'est pas un coût, mais au contraire, il représente un bénéfice social et économique et est utile à 70 % de la population.

Prendre le sujet dans l'autre sens et passé à l'offensive, être sur la plus-value, c'est une démarche intellectuelle qui est différente et qui permet de passer davantage de messages aux élus et aux populations pour qu'ils acceptent les projets.

ECHANGES ET DÉBATS

PIERRE MADEC, ECONOMISTE - DEPARTEMENT ANALYSE ET PREVISION DE L'OFCE

Ce qui est intéressant c'est que l'on est sur des **indicateurs objectivés**, ce qui permet au sein du territoire de comparer parc social/parc privé. Cette démarche peut aussi permettre de comparer des territoires entre eux, de voir où on est le plus efficace, de s'inspirer, dans le futur, de ce que peut faire le voisin. Si la méthode est généralisée, cela peut donc être extrêmement intéressant et tirer vers le haut un certain nombre d'acteurs.

PATRICIA DUDONNE, DIRECTRICE GENERALE DE LA SDH

L'implication dans la démarche de plusieurs bailleurs sociaux intervenant sur des territoires différents, avec des tailles différentes, était très intéressante. La comparaison des résultats a permis de vérifier la pertinence des indicateurs. C'est **aussi très challengeant pour les équipes, cela les pousse à être dans le perfectionnement ou encore à s'interroger lorsque d'autres bailleurs arrivent à avoir de très bons résultats**. Ainsi, on peut regarder la pratique des autres, leur organisation, leur méthode d'investissement, leur modèle financier et donc avancer.

BRAHIM CHERRA, ADJOINT AU MAIRE DE ST MARTIN D'HERES, CHARGE DU LOGEMENT

Les territoires ont réellement besoin de ces informations. L'argent public se raréfie et tout le monde est touché, mais ils ont besoin de se sécuriser, avec des indicateurs qui sont parlants et qui peuvent être portés techniquement et politiquement par les bailleurs. Être offensif, c'est aussi cela, c'est amener des garanties, des preuves d'efficacité aux décideurs politiques. Et aujourd'hui, c'est un besoin des territoires de pouvoir accéder à ces évaluations.

PIERRE MADEC, ECONOMISTE - DEPARTEMENT ANALYSE ET PREVISION DE L'OFCE

Il y a toutefois un angle mort : on a encore du mal à lier occupants et parc. Il y a l'enquête occupation sociale du parc mais qui est très difficilement accessible par les chercheurs, alors même qu'il s'agit bien de l'évaluation de la manière dont l'argent public versé au logement social est utilisé. L'Etat pourrait également se saisir de ces indicateurs. **Il y a des évaluations des politiques publiques dans les lois de finances, mais il n'y a pas de corrélation entre investissement et plus-values économiques et sociales sur un territoire.** L'aspect territorial dans les politiques publiques a beaucoup de mal à être évalué. Pourtant, on pourrait alors évaluer les bailleurs, non pas au nombre de logements produits, mais à leur efficacité.

3. ESTELLE MASSON, RESPONSABLE COMMUNICATION ET MARKETING ET EMMANUEL KUMMEL, RESPONSABLE ETUDES ET FISCALITE - ALLIADE HABITAT

Emmanuel KUMMEL et Estelle MASSON indiquent en premier lieu qu'il s'agit d'un projet qui prend du temps au départ pour construire le modèle qui sera ensuite alimenté chaque année. Cette présentation est proposée à deux voix ? car ce sujet interroge à la fois la communication et les finances.

Dans un premier temps, un important travail a été mené sur les bases de données informatiques de l'organisme ; puis une agglomération d'enquêtes et la comparaison par rapport aux données INSEE ont permis de situer l'organisme et d'identifier les indicateurs intéressants qui seront mis en avant et ceux qui seront écartés en fonction des cibles et des messages. Ainsi, sur la plaquette de l'organisme, **une quinzaine d'indicateurs a été retenu sur la centaine analysée.** L'organisme s'adresse beaucoup aux collectivités locales, pour leur expliquer la plus-value de ses actions sur le territoire, pourquoi l'organisme a besoin de leurs subventions, les traduit en équivalent de logements construits, précise en quoi la vente de logements favorise la production de logements, etc.

Également, pour rassurer les élus qui apportent leur garantie, la notation des agences de notation est mise en avant. Cela ne faisait pas partie spontanément de la démarche ACTERR, mais c'était nécessaire. Ensuite, l'organisme a mis en avant ses apports pour le territoire, notamment en termes

d'emploi. La première année, l'organisme ne disposait pas des informations sur les entreprises ayant leur siège social dans le territoire. Pour la deuxième année, il sera possible d'intégrer cet indicateur dans la plaquette qui n'est pas figée et peut évoluer en fonction des retours et des échanges internes et externes avec les partenaires.

Les objectifs d'Alliade Habitat étaient différents de ceux de la SDH, notamment parce que la démarche RSE est plus récente et moins intégrée dans les pratiques internes. L'objectif était double : s'adresser à des territoires qu'on ne connaît pas ou sur lesquels nous ne sommes pas pour donner confiance, de rassurer et en tant que filiale d'Action Logement, de pouvoir **parler d'égal à égal avec les entreprises de l'économie sociale et solidaire**, en montrant que le mode de gestion est identique. L'organisme a des équipes, génère un chiffre d'affaires, investit de l'argent et doit être à l'équilibre financièrement, être gérée de manière cohérente et économique. En interne, l'impact est aussi très intéressant. Les équipes à qui on met à disposition des indicateurs, vont les utiliser elles-mêmes pour leurs contacts avec les communes, avec les différents réservataires, et ainsi alimenter le rôle et la mission de l'organisme.

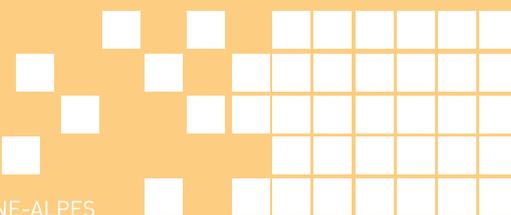
On l'a vu durant le Festival International du Logement Social, les autres pays ne parlent pas du logement social de la même manière. **Il faut donc se saisir de cette opportunité pour donner une autre vision de notre métier, de ne pas être que le logeur HLM**, de montrer autre chose, de s'adresser à des entreprises avec lesquelles nous pouvons faire de l'innovation. Les organismes ont aussi cette capacité-là, comme toutes les autres entreprises. Enfin, cette démarche permet de repositionner les clients au centre, en disant qu'au quotidien c'est aussi plus de pouvoir d'achat. Il y a un vrai impact sur le budget des ménages et c'est aussi important de retraduire cela pour les citoyens, pour les locataires et pour les futurs accédants.



**AURA
HLM**

Le Réseau

DES ACTEURS LOCAUX DE L'HABITAT AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



IMPACTS SOCIAUX ÉCONOMIQUES ET TERRITORIAUX DES ORGANISMES HLM



Comité de rédaction & lecture Aura-HLM

AÏCHA MOUHADDAB - Directrice

MATHILDE MARANTZ - Chargée de projet

CHLOË GIRAUD - Chargée de communication

AURA-HLM

4 rue de narvik - 69008 Lyon

T: 04 78 77 01 07 / M : aurahlm@aura-hlm.org