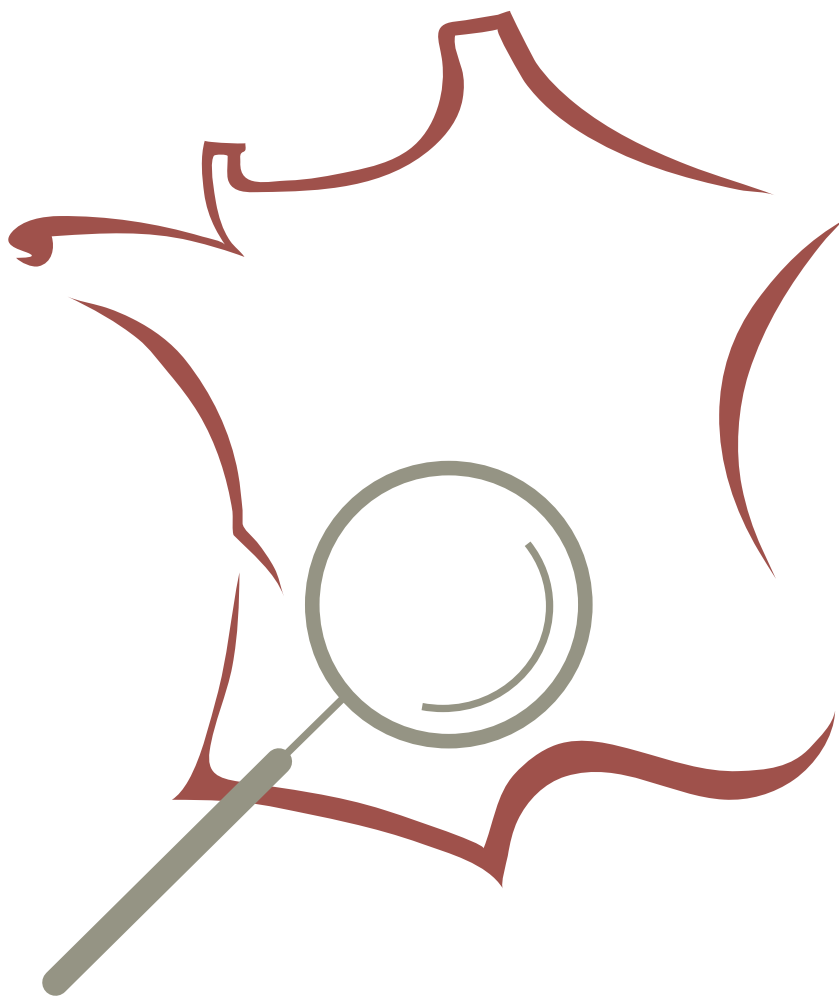


**Création
de Valeur**

MESURER LA CREATION DE VALEUR D'UN ORGANISME HLM POUR UN TERRITOIRE



Projet réalisé sur commande de la Caisse des Dépôts, l'Institut
CDC pour la Recherche et l'Union Sociale pour l'Habitat



INSTITUT CDC
POUR LA RECHERCHE



Réalisé en collaboration avec l'Institut d'Urbanisme de Paris



Auteur
Charlotte Limousin - DELPHIS

Avertissement

Les travaux présentés dans ce document ont été menés dans le cadre de l'appel à projets de l'Union sociale pour l'habitat et de la Caisse des Dépôts et Consignations sur le thème « Mesurer sur le plan économique les apports du secteur du logement social ».

Ils n'ont pas pour objectif de traiter l'ensemble des problématiques ouvertes par cet appel à projets – qui a d'ailleurs retenu deux projets représentant des angles d'approche différents – mais visent une approche territorialisée de la valeur créée par le logement social.

Ils nécessitent des travaux complémentaires pour augmenter le nombre d'indicateurs effectivement mesurés, et pour passer d'une logique individuelle – un organisme, un territoire – à une logique collective – ensemble des organismes sur un territoire- mais aussi pour effectuer un bilan complet coûts/avantages, les auteurs ayant délibérément centré les travaux sur la valorisation des apports.

Les auteurs espèrent avoir ouvert une voie qui suscitera d'autres pistes de recherche, notamment pour aller vers une approche consolidée au plan national mesurant, en regard de l'effort consenti par la Nation pour le logement social, l'ensemble des bénéfices que la collectivité en retire.

Réalisée en réponse à un appel à projets de l'Union Sociale pour l'Habitat et la Caisse des Dépôts,
cette étude est le fruit d'une collaboration entre :

- **DELPHIS**, réseau de 26 ESH dédié à la recherche et l'innovation dans le logement social ;
- **Sonia Guelton**, enseignant-chercheur de l'Institut d'Urbanisme de Paris ;
- **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, La Société Dauphinoise pour l'Habitat, Le Toit Angevin.

Institutions et organismes HLM partenaires du projet

Partenaires financeurs :

Caisse des Dépôts et Consignations.
Union Sociale pour l'Habitat.

Coordinateur :

Association DELPHIS, représentée par Madame Charlotte Limousin, chargée de mission.

Partenaire scientifique :

Lab Urba (Institut d'Urbanisme de Paris), représenté par Madame Sonia Guelton, Professeur des Universités

Organismes bailleurs :

- Ciliopée, représenté par Madame Emmanuelle Gauville, Directrice des Etudes
- Domofrance, représenté par Madame Isabelle Touchon, Directrice Marketing et Prospective et Monsieur Matthieu Tortevoie Chargé de Missions
- Dynacité, représenté par Madame Anne Sibois, Directrice Générale Adjointe
- Habitat 62/59 Picardie, représenté par Madame Julie D'Hondt, Responsable Qualité et Environnement et M. Stéphane Maillet, Directeur Général Adjoint
- Le Foyer Rémois, représenté par Monsieur Jean-Denis Mège, Directeur du Développement
- Le Foyer Vellave, représenté par Monsieur Gérard Deygas, Président, et Monsieur Serge Bernard, Directeur Général Délégué
- Les Foyers de Seine et Marne, représentés par Madame Francesca Menicatti, Responsable Qualité et Développement Durable
- OPAC Saône et Loire, représenté par Madame Delphine Couture, Responsable contrôle de gestion
- Paris Habitat, représenté par Madame Lorène Vennetier, Chargée de mission partenariats et relations institutionnelles
- Reims Habitat, représenté par Monsieur Patrick Baudet, Directeur Général, et Madame Laurence Malassagne, Directrice Générale Adjointe
- Seine-Manche Promotion, représenté par Monsieur Eric Baudouin
- La Société Dauphinoise pour l'Habitat, représentée par Monsieur Philippe Fracchiolla, Directeur Clientèle/ Communication et Monsieur Guillaume Bessière, Responsable Qualité et Contrôle Interne
- Le Toit Angevin, représenté par Monsieur Francis Stéphan, Directeur Général

Nous remercions également les personnes suivantes pour leur expertise et leur retour constructif sur la démarche et les résultats:

- M. Frédéric Gilli, Sciences Po, Directeur Délégué de la chaire Ville
- Mme Françoise Navarre, IUP, Maître de Conférences
- M. Patrice Noisette, ESSEC, Professeur associé; Responsable pédagogique du Mastère spécialisé, Management urbain, environnement et services
- M. Jean-Pierre Schaefer, Caisse des Dépôts et Consignations, Responsable des Études économiques habitat
- Mme Brigitte Fouilland, Sciences Po, Directrice du Master Stratégies territoriales et urbaines/Governing the large metropolis.
- Mme Sandrine Levasseur, OFCE, Economiste sénior au Département des Etudes.

Sommaire

OPTIMISER LA VALEUR CRÉÉE POUR LES TERRITOIRES	6
CHAPITRE I - CADRE D'ANALYSE	7
Présentation de la démarche	8
Schématisme du processus de création de valeur	10
CHAPITRE II - ÉLÉMENTS DE CRÉATION DE VALEUR	12
Création de valeur pour le compte de l'organisme, à moyen et long termes	13
INDICATEUR N°1 : Potentiel d'investissement, à conditions constantes, issu des loyers	13
INDICATEUR N°2 : Accélérateur du potentiel d'investissement, issu des ventes	15
INDICATEUR N°3 : Amélioration de la qualité du stock existant	17
INDICATEUR N°4 : Croissance nette de l'offre locative, en valeur	19
Création de valeur pour la population	21
INDICATEUR N°5 : Gain en conditions de vie résultant des loyers modérés	21
INDICATEUR N°6 : Economies théoriques sur les dépenses d'énergie	23
INDICATEUR N°7 : Coûts d'adaptation évités (pour les locataires âgés)	25
INDICATEUR N°8 : Coûts d'hébergement évités pour les locataires âgés	27
INDICATEUR N°9 : Rémunérations directes, indirectes et induites versées aux salariés	29
INDICATEUR N°10 : Emplois directs sur le territoire - Indicateur non monétaire	31
INDICATEUR N°11 : Emplois indirects et induits - Indicateur non monétaire	33
Éléments de création de valeur pour la sphère productive	35
INDICATEUR N°12 : Dépenses réalisées sur le territoire	35
INDICATEUR N°13 : Contribution de l'organisme au chiffre d'affaires d'entreprises locales	37
Éléments de création de valeur pour les collectivités territoriales	39
INDICATEUR N°14 : Contribution aux ressources publiques par la taxe foncière versée directement et indirectement	39
INDICATEUR N°15 : Coûts évités de prise en charge des personnes âgées en établissement	41
CHAPITRE III - UNE ILLUSTRATION : HABITAT 62/59 ET LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU CALAISIS	43
UNE NÉCESSAIRE MOBILISATION DE LEURS ACTEURS ET DE LEURS INSTITUTIONS	58

Optimiser la valeur créée pour les territoires

La réforme en cours de la décentralisation accentue la territorialisation des politiques de l'Habitat, renforçant les responsabilités des collectivités locales délégataires et des bailleurs sociaux. Elle appelle à mieux appréhender le rôle et le poids des organismes HLM dans les dynamiques territoriales ainsi que leurs relations aux autres acteurs. Il devient dès lors crucial que ces organismes puissent évaluer territorialement l'efficacité de leurs activités et informer objectivement leurs parties prenantes, au premier rang desquelles les collectivités, de la valeur qu'ils créent sur leurs territoires d'intervention. Dans un contexte de raréfaction de leurs ressources financières, les collectivités ont, quant à elles, un besoin accru d'information pour faire leurs arbitrages et rendre compte aux citoyens et contribuables de l'impact de leurs politiques. En ce sens, l'approche de la valeur présentée ici, outre qu'elle permet de sortir du sempiternel « combien ça coûte ? », est complémentaire des nombreuses démarches de Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE) menées par les organismes HLM et centrées sur la transparence et la redevabilité de leur performance vis-à-vis de leurs parties prenantes.

La notion de création de valeur fait aujourd'hui l'objet d'études et de recherches dans de nombreux pays. Elle est en profond renouvellement. Aussi proposons nous une conception innovante de la « valeur » et la considérons nous comme « globale » et « partagée ». « Globale », car, effet du développement durable, elle se doit de recouvrir une dimension économique, sociale et environnementale; « partagée », car elle ne peut plus porter uniquement sur la valeur produite par le bailleur social pour lui-même, mais doit aussi tenir compte des bénéfices apportés aux différents acteurs du territoire (collectivités, habitants, entreprises...).

Dans cette optique, il s'est agit tout d'abord pour les partenaires du projet de cartographier l'ensemble des activités créatrices de valeur puis de développer les premiers éléments de sa mesure, sous forme d'indicateurs et d'outils d'analyse. Ces premiers éléments se devaient d'être utilisables par les organismes HLM afin qu'ils puissent, dans un dialogue avec les collectivités délégataires, reproduire et étendre cette mesure.

Il s'agit d'un « puzzle » en construction. Aussi, par souci de faisabilité, cette première approche s'est attachée

aux éléments pour lesquels une information était déjà disponible au sein des organismes HLM partenaires du projet. Toutefois, bien que l'objectif soit de dégager au final une photographie d'ensemble de la valeur créée, chaque élément de mesure peut, sans attendre, être considéré pour soi, pour l'éclairage qu'il apporte sur tel ou tel aspect de l'activité des bailleurs sociaux.

Au-delà de ce moment inaugural, ce puzzle de la valeur partagée créée par les bailleurs sociaux est à compléter progressivement en y associant les autres acteurs du territoire. Pour affiner et étendre le champ de sa mesure, des informations complémentaires devront être recherchées tant auprès des organismes que de leurs partenaires locaux. La construction et la mesure des indicateurs dépendront ainsi des données accessibles localement, et nécessiteront de revoir les systèmes d'information des différents acteurs intéressés. Les modes de calculs seront précisés, si nécessaire, au fil des usages et de l'implication de nouveaux acteurs, organismes et parties prenantes. L'analyse devra aussi intégrer les « externalités négatives » pour le territoire concerné (consommation de foncier, dépenses collectives liées aux habitants supplémentaires...), non traitées dans cette première phase, externalités qui restent néanmoins indissociables d'un impératif dont les bailleurs sociaux n'ont pas seuls la charge : loger les habitants.

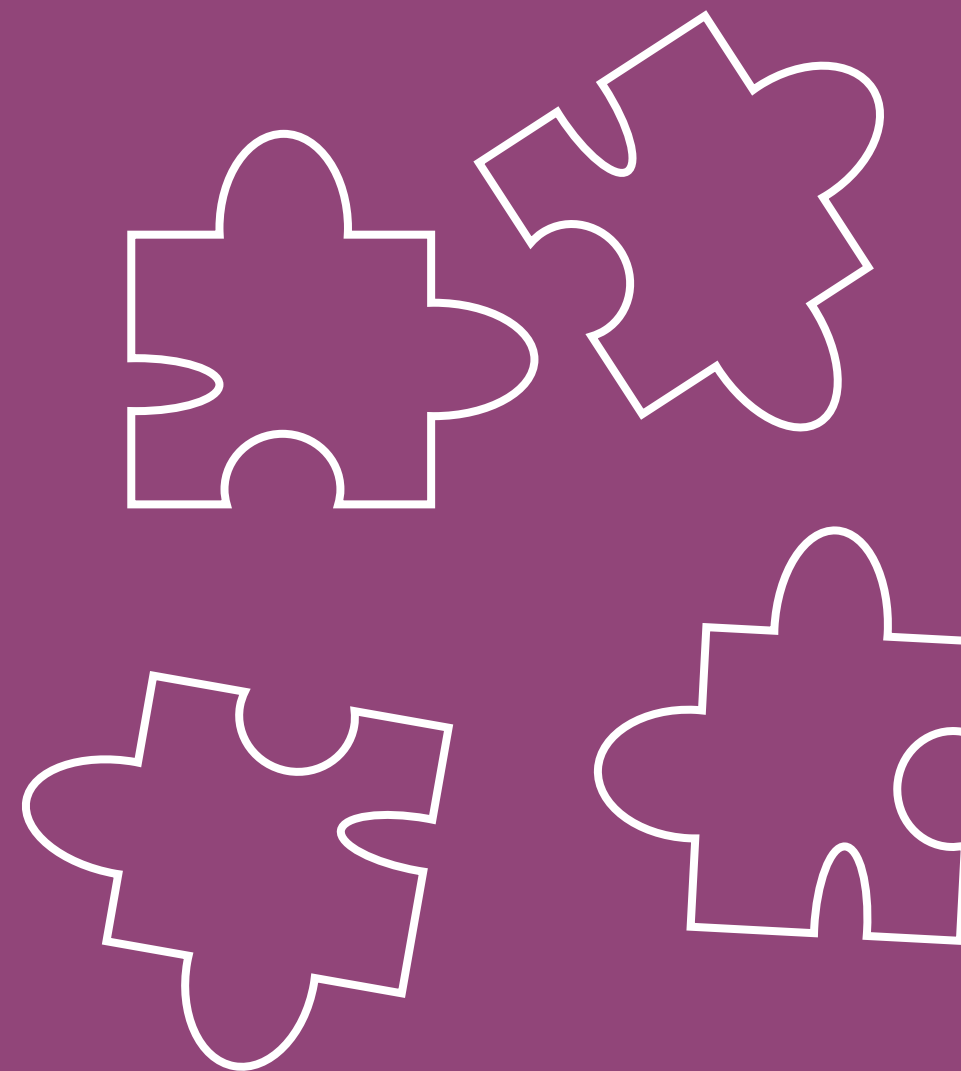
Ce présent « manuel de lecture » a pour objet de clarifier la compréhension des indicateurs et l'interprétation des résultats. Il met en lumière les utilisations possibles de ces indicateurs par les organismes et les collectivités du territoire. Il propose enfin les principales pistes d'approfondissement à suivre.

Ces approfondissements devront s'inscrire dans une démarche collective du secteur, partagée avec les parties prenantes de l'habitat!

Francis Deplace
Délégué Général de DELPHIS

Charlotte Limousin
Chargée de mission RSE à DELPHIS

Chapitre 1: Cadre d'analyse

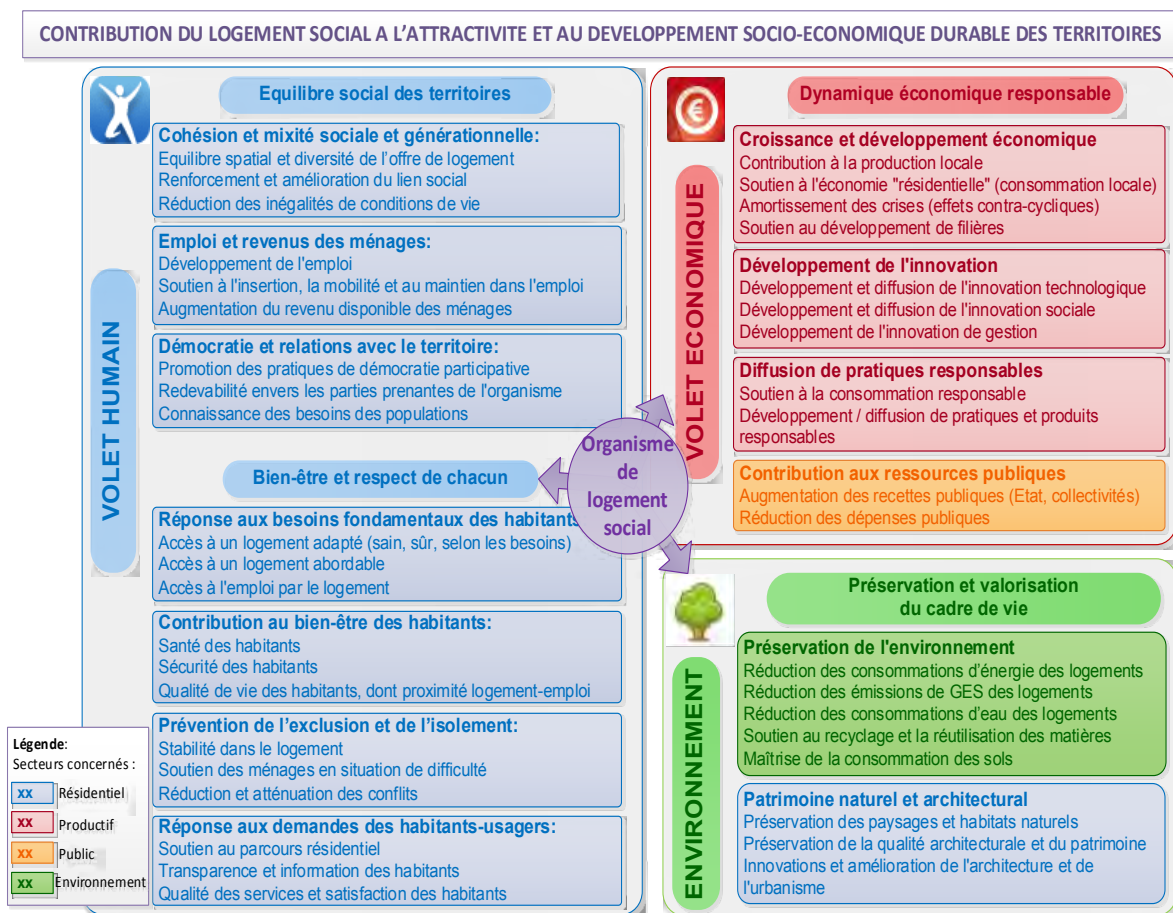


Présentation de la démarche

L'identification des impacts de l'action des organismes HLM et de leur patrimoine sur les territoires, première étape de la démarche, a été voulue la plus exhaustive possible. La phase initiale du projet a abouti à une classification de leurs principales activités et des impacts associés contribuant à la valeur globale créée sur le territoire.

Les impacts, présentés dans le schéma ci-dessous, ont été décomposés en 75 « effets » touchant différents bénéficiaires: les organismes, les locataires et accédants à la propriété, les résidents du voisinage immédiat, les acteurs économiques, les acteurs sociaux et le tissu associatif, le territoire et la collectivité. Ces effets, de différente nature (sociale, économique, environnementale), ont été classés en plusieurs catégories, selon les bénéficiaires.

Les effets répertoriés ont été hiérarchisés par les organismes partenaires du projet selon leur importance pour les bénéficiaires et le territoire. L'élaboration des indicateurs a ensuite porté sur les effets jugés les plus significatifs et mesurables par les organismes. Compte tenu de l'objectif premier de l'étude (mesurer la création de valeur), l'accent a été mis, dans cette première phase, sur les impacts positifs pour les acteurs du territoire.



De plus, en raison de leur nature, de l'accessibilité des données, de l'objectif de monétarisation, et de l'impératif de faisabilité pour les organismes, les indicateurs retenus ne couvrent pas la totalité des impacts et effets identifiés :

- Certains effets n'ont pu faire l'objet d'une proposition de quantification. *Exemple* : la préservation/amélioration du lien social est considérée comme un élément majeur, mais sa quantification n'a pu être établie.
- Certains effets n'ont pu faire l'objet d'une « valorisation monétaire », malgré des indicateurs quantitatifs identifiés. *Exemple* : le taux de satisfaction des locataires.
- Enfin, certains indicateurs « monétarisés » ont été définis théoriquement, mais les modalités concrètes de calcul n'ont pu être élaborées. *Exemple* : coûts évités pour les ménages et la collectivité résultant des expulsions évitées.

Ces indicateurs s'inscrivent dans une logique de « reporting annuel » : ils visent à refléter les apports d'un organisme pour différents acteurs du territoire, sur une période donnée (un an), résultant d'une part de ses opérations d'investissement sur son patrimoine de logements et d'autre part de la gestion de son stock. Ils permettent ainsi une « relecture » des comptes et du bilan de l'organisme, sur le territoire, du point de vue des acteurs concernés.

Les acteurs ont été classés en trois catégories. Ces catégories correspondent aux trois « moteurs » des dynamiques de développement territorial :

- le secteur résidentiel (la population): ménages locataires, salariés, riverains ;
- le secteur productif (le tissu économique): les entreprises locales (du territoire, du département, de la région);
- le secteur public (les collectivités territoriales) : communes, EPCI, département.

Pour l'organisme : capacité à pérenniser et accroître la valeur créée sur le territoire	Pour la population : qualité de vie et maintien du pouvoir d'achat des ménages	Pour les collectivités territoriales: contribution aux ressources publiques locales
	Locataires	Recettes
1. Capacité globale à investir, à conditions constantes, issue des loyers 2. Accélérateur de la capacité globale à investir, issu des ventes 3. Amélioration de la qualité du stock existant 4. Croissance de l'offre locative, en valeur	5. Gain en conditions de vie résultant des loyers modérés 6. Economies théoriques sur les dépenses d'énergie 7. Coûts d'adaptation de logement évités (personnes âgées) 8. Coûts d'hébergement évités pour les personnes âgées	14. Contribution aux ressources publiques par la taxe foncière versée directement et indirectement
	Salariés	Coûts évités
Pour le secteur productif: soutien à la croissance économique		
12. Dépenses réalisées sur le territoire (entretien et fonctionnement ; gros entretien et investissements) 13. Contribution de l'organisme au chiffre d'affaires d'entreprises locales (territoire / département / région)	9. Rémunérations directes, indirectes et induites versées aux salariés 10. Emplois directs sur le territoire (indicateur non monétaire) 11. Emplois indirects et induits liés aux opérations d'investissement et à la gestion du patrimoine sur le territoire (indicateur non monétaire)	15. Coûts évités de prise en charge des personnes âgées en établissement

Malgré une unité commune (l'euro), les indicateurs renvoient à différentes formes de création de valeur :

- des contributions économiques, générant des revenus financiers pour les acteurs locaux ;
- des gains qualitatifs (« valeur bien-être »);
- des coûts évités, en comparaison avec une situation alternative définie.

Schématisation du processus de création de valeur

Ce schéma s'efforce de proposer une représentation globale et territorialisée du processus de création de valeur par un organisme.

Le cercle à fond jaune représente le territoire où l'organisme intervient, soit le « territoire sous étude », considéré ici comme le territoire d'un EPCI. Le schéma intègre les effets générés par des acteurs du département et de la région (sur fond grisé). Il inclut aussi des éléments identifiés comme contribuant à la création de valeur sur le territoire, mais non mesurés à ce jour.

I. Ressources de l'année

L'investissement, la gestion et l'entretien du patrimoine dépendent de ressources générées ou mobilisées par l'organisme. Ces ressources proviennent :

- **pour partie de l'extérieur du territoire (1)**, ou de fonds non localisés : du secteur public (Etat en particulier) ; du secteur productif (Participation des Employeurs à l'Effort de Construction) ; de l'organisme (fonds propres) ; d'autres acteurs, en particulier financiers (emprunts auprès de la Caisse des Dépôts, du secteur bancaire).
- **pour partie des acteurs et de l'activité de l'organisme sur le territoire (2)** : ces ressources correspondent d'une part à l'activité courante de gestion (loyers des logements locatifs, provenant donc du secteur résidentiel ; loyers de locaux commerciaux et professionnels, provenant du secteur productif ; loyers des foyers et résidences), et, d'autre part aux opérations liées au patrimoine (ventes ; subventions et autres formes d'aides à l'investissement octroyées par les collectivités locales). Les revenus générés par l'activité contribuent également aux fonds propres de l'organisme.

L'identification de ces ressources permet de mettre en lumière les différents contributeurs à l'action de l'organisme (et au logement social sur le territoire), et donne un éclairage sur les coûts associés.

II. Leviers de création de valeur

Le processus de création de valeur des organismes dépend de deux leviers interdépendants :

- **le stock de logements sur le territoire et sa gestion (3)**,

générant, en contrepartie des charges d'exploitation, une activité et des effets récurrents, relativement stables sur le long terme ;

- **les opérations sur le patrimoine sur le territoire (4)** (croissance et amélioration, ventes), auxquelles sont associées les dépenses d'investissement, et qui génèrent une activité et des effets significatifs, mais plus fluctuants. Ces opérations ont un impact sur le stock de logements (et, ainsi, les effets qu'il génère).

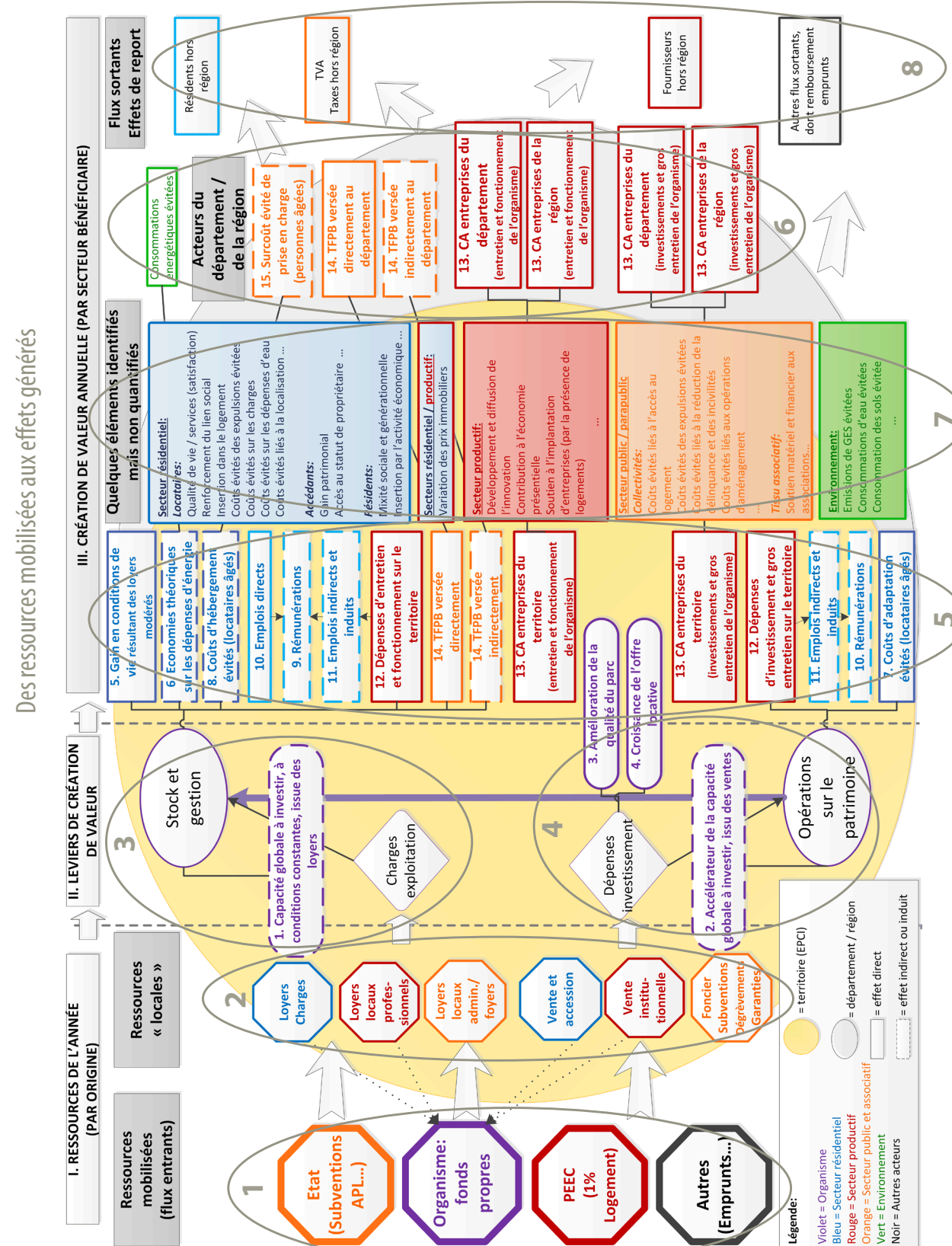
Le stock de logements et les ventes déterminent pour partie la capacité globale à investir de l'organisme (Indicateurs 1 et 2). Les investissements effectifs (Indicateurs 3 et 4) renforcent ses leviers de création de valeur sur le territoire.

III. Création de valeur annuelle, par secteur bénéficiaire

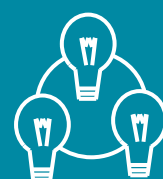
Chaque année, le stock de logements (par son volume et ses caractéristiques) et les opérations sur le patrimoine sont à l'origine d'un certain nombre d'apports, pour le secteur résidentiel (en bleu), le secteur productif (en rouge), et le secteur public (en orange). **Une partie de ces apports bénéficie aux acteurs du territoire (5) ; une autre partie bénéficie aux acteurs du département ou de la région (6).** Le stock et les opérations génèrent également des effets liés à l'environnement (en vert).

Un certain nombre de ces éléments a fait l'objet d'indicateurs (pavés sur fond blanc), détaillés dans la suite de ce manuel. **D'autres éléments ont été identifiés par les organismes comme des apports potentiels**, mais n'ont pu être quantifiés à ce jour. Quelques-uns, jugés plus significatifs, ont été listés dans le schéma ci-contre (7). Ces éléments devront faire l'objet d'analyses ultérieures associant d'autres acteurs et expertises. Enfin, l'activité sur le territoire génère aussi des **flux et effets sur d'autres territoires ou à destination d'acteurs non localisés sur le territoire sous étude (8)** ; ces flux et effets sortent du périmètre d'analyse de la démarche proposée.

REPRÉSENTATION DU PROCESSUS DE CRÉATION DE VALEUR PAR UN ORGANISME HLM POUR UN TERRITOIRE



Chapitre 2: Eléments de création de valeur



Avertissement :

Ce document contient une présentation synthétique des indicateurs développés et standardisés par DELPHIS, dans leur version de 2012. Pour obtenir les spécifications détaillées par indicateur et les outils de calcul des données, et/ou pour participer aux travaux de l'association sur ce sujet, contacter DELPHIS : delphis@delphis-asso.org.

Création de valeur pour le compte de l'organisme, à moyen et long termes

INDICATEUR N°1: CAPACITÉ GLOBALE À INVESTIR, À CONDITIONS CONSTANTES, ISSUE DES LOYERS

Enjeu et signification

Par les loyers qu'ils perçoivent, les organismes génèrent des revenus récurrents, dont le solde net des charges courantes (entretien, charges financières, charges de personnel...) produit des fonds propres. Dans l'état actuel du montage financier des investissements, dans la construction neuve et la rénovation du patrimoine, ces derniers conditionnent la réalisation des opérations, et constituent un des principaux leviers de création de valeur future pour les territoires. Complétant les emprunts et subventions, dans des proportions diverses selon les territoires et les opérations, ils sont ainsi un facteur de

mobilisation de ressources extraterritoriales (emprunts, subventions de l'Etat et des employeurs), au profit du territoire.

L'indicateur donne une estimation du montant total que l'organisme serait en mesure d'investir, compte tenu de l'autofinancement issu des loyers perçus au cours de l'année, sur le territoire d'étude, et à conditions inchangées de financement des opérations. L'effet de levier des fonds propres est calculé en fonction des conditions de financement (emprunts et subventions) des opérations d'investissement des trois exercices précédents.

Cet indicateur reflète, d'une part, la capacité financière structurelle de l'organisme à entretenir et développer son parc de logements (et à pérenniser et accroître sa création de valeur à moyen et long terme) ; et, d'autre part, son potentiel de mobilisation de financements externes pour les territoires.

Composition et déterminants de l'indicateur

La capacité globale à investir est calculée au moyen :

- de l'autofinancement locatif de l'organisme sur l'exercice;
- de la part du parc de l'organisme située sur le territoire : par simplification, l'autofinancement généré par les loyers du territoire a été estimé au prorata du nombre de logements de l'organisme sur le territoire ;
- du taux moyen de fonds propres injectés dans les opérations d'investissement lancées au cours des trois exercices précédents.

Exemple de calcul

Organisme de moins de 10 000 logements territoire : intercommunalité en zone B1, d'environ 30 000 habitants	Année N-2	Année N-1	Année N	Moyenne
Autofinancement locatif	4900 k€	5600 k€	4200 k€	
Part de logements locatifs de l'organisme situé sur le territoire	15%	15%	15%	
Estimation de l'autofinancement locatif généré sur le territoire	725 k€	825 k€	638 k€	729 k€
% de fonds propres investis en locatif dans les opérations lancées sur l'exercice	11,3%	10,4%	8,6%	10%

Capacité globale à investir dégagée en moyenne par an, à conditions de financement constantes : 729 / 0,1 = 7 290 k€



Relations avec les autres indicateurs

Cet indicateur est à relier :

- à l'accélérateur de la capacité globale à investir généré par les ventes (Indicateur n°2), qui complète la capacité d'investissement de l'organisme. Ces deux indicateurs peuvent par ailleurs être mis en perspective avec les investissements réalisés par l'organisme, pour maintenir et améliorer la qualité de son parc sur le territoire (Indicateur n°3), et le développer (Indicateur n°4) ;
- au gain en conditions de vie, pour les occupants

du parc, issu des loyers modérés (Indicateur n°5): cet élément est, par nature, en tension permanente avec la capacité globale à investir de l'organisme. La maximisation du gain pour les locataires par un niveau de loyers peu élevé contraint en effet la capacité d'autofinancement –et donc d'investissement futur- du bailleur. Ce dernier doit donc procéder, lorsqu'il le peut, à des arbitrages délicats afin de concilier ces deux objectifs divergents.



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités territoriales, en particulier les EPCI
- Etat local
- Financeurs (Etat, 1% Logement, Collectivités, Caisse des Dépôts, banques)



Utilisations

- Evaluer la capacité de l'organisme à contribuer au développement du parc social
- Mettre en évidence, dans une perspective de long terme, l'importance des loyers pour le maintien et le développement du parc social et, en conséquence, les arbitrages nécessaires sur les niveaux des loyers
- Mettre en évidence l'importance et l'effet de levier permis par les conditions de financement (subventions et emprunts) et l'impact de leur évolution sur les capacités de l'organisme à assurer la pérennité et le développement de son activité.



Limites d'interprétation

L'indicateur reflète les conditions de financement des années précédentes, et non le contexte de financement à venir, susceptible de modifier en profondeur la capacité de l'organisme à investir. En outre, en raison de la péréquation des ressources et des emplois sur l'ensemble de leur patrimoine pratiquée par les bailleurs sociaux, les investissements sont réalisés sur les territoires en fonction des capacités et des besoins à un moment donné: le potentiel généré sur un territoire n'est donc pas nécessairement entièrement réinvesti, à court terme,

sur le même territoire (à l'inverse, l'investissement réalisé peut être supérieur à la capacité à investir générée sur le territoire).

Enfin, le mode de calcul de l'autofinancement est rapporté à un autofinancement dégagé globalement par l'ensemble du patrimoine: calculé au prorata du nombre de logements, il ne tient pas compte des caractéristiques du patrimoine sur le territoire (notamment son ancienneté), pouvant influencer sur l'autofinancement dégagé localement sur les loyers.



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Estimer une projection à moyen terme, en intégrant les évolutions escomptées en termes de conditions de financement sur le territoire concerné
- Affiner la « localisation » de l'autofinancement, en tenant compte des caractéristiques du parc de l'organisme sur le territoire.



INDICATEUR N°2 : ACCÉLÉRATEUR DE LA CAPACITÉ GLOBALE À INVESTIR ISSU DES VENTES

Enjeu et signification

Les ventes de logements neufs (accession sociale) et existants (vente HLM) apportent aux organismes des revenus complémentaires aux loyers. Alimentant les fonds propres, ces revenus contribuent à la capacité globale à investir des organismes, dans des proportions très variables selon les bailleurs. Contrairement aux loyers qui génèrent des revenus récurrents et relativement stables, le complément généré par les ventes est plus éphémère, les revenus n'étant perçus qu'une seule fois

par logement, et par nature plus sensible aux cycles économiques. Par ailleurs, la vente de logements locatifs ampute en contrepartie la valeur créée chaque année par l'organisme au moyen de son parc, pour lui-même et pour les acteurs du territoire. Cette diminution de la valeur générée est toutefois à mettre en perspective du total de la création de valeur résultant, à court, moyen et long termes, de la production éventuelle de logements locatifs sur le territoire que permet par la vente.

Cet indicateur reflète la contribution de l'activité de vente de l'organisme sur le territoire à sa capacité d'investissement futur (toutes conditions de financement égales par ailleurs).



Composition et déterminants de l'indicateur

L'accélérateur de la capacité globale à investir est calculé au moyen :

- de la marge nette sur accession et de la plus-value financière sur la vente HLM;
- du taux moyen de fonds propres injectés dans les opérations d'investissement lancées au cours des trois exercices précédents.

Exemple de calcul

Organisme d'environ 10 000 logements ; territoire : Communauté d'Agglomération en zone B2, d'environ 200 000 habitants	Année N-2	Année N-1	Année N	Moyenne
Marge nette sur accession sociale (ventes réalisées sur le territoire)	507 k€	491 k€	163 k€	387 k€
Plus-value financière sur la vente HLM (ventes réalisées sur le territoire)	1 313 k€	1 683 k€	2 797 k€	1 931 k€
% de fonds propres investis en locatif dans les opérations lancées sur l'exercice	17%	16%	15%	16%

Capacité globale à investir dégagée en moyenne par an, à conditions de financement constantes : (387 + 1 931) / 0,16 = 14 487 k€



Relations avec les autres indicateurs

Cet indicateur est à relier à la capacité globale à investir générée par les loyers (Indicateur n°1). Ces deux indicateurs peuvent par ailleurs être mis en perspective avec les investissements réalisés par l'organisme, pour maintenir et améliorer la qualité de son parc sur le territoire (Indicateur n°3), et le développer

(Indicateur n°4). Si la vente HLM conduit à une réduction significative du nombre de logements de l'organisme sur le territoire (ou à une modification substantielle de ses caractéristiques), elle peut avoir un impact, à terme, sur l'ensemble des autres indicateurs liés au parc de l'organisme.



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités territoriales, en particulier les EPCI
- Etat local
- Financeurs (Etat, 1% Logement, Collectivités, Caisse des Dépôts, banques)

Utilisations

- Evaluer la capacité de l'organisme à contribuer au développement du parc social
- Evaluer l'importance des ventes dans la capacité globale de l'organisme à contribuer au maintien et au développement du parc social et par conséquent son degré d'exposition face au contexte économique
- Eclairer les arbitrages en termes de stratégie de vente
- Mettre en évidence l'importance et l'effet de levier permis par les conditions de financement (subventions et emprunts) et l'impact de leur évolution sur les capacités de l'organisme à assurer la pérennité et le développement de son activité.

Limites d'interprétation

L'indicateur reflète les conditions de financement au cours des années précédentes, et non le contexte de financement à venir, susceptible de modifier en profondeur la capacité d'investissement de l'organisme. En outre, selon le principe de péréquation, les investissements sont réalisés sur les territoires en fonction de leurs besoins: le potentiel généré sur un territoire n'est pas nécessairement entièrement réinvesti, à court terme,

sur le même territoire (à l'inverse, l'investissement réalisé sur l'année peut être supérieur à la capacité à investir générée cette même année sur le territoire). L'indicateur ne considère que les ventes réalisées sur le territoire sous étude, pour l'exercice concerné. Il ne reflète pas nécessairement la politique globale de vente de l'organisme.

Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Estimer une projection à moyen terme, en intégrant les évolutions escomptées en termes de conditions de financement sur le territoire concerné
- Distinguer la part provenant de l'accession sociale et la part provenant de la vente H.L.M.

INDICATEUR N°3 : AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU STOCK EXISTANT

Enjeu et signification

Les investissements réalisés sur le parc existant permettent de maintenir et améliorer sa qualité d'usage et son attractivité. Ils permettent ainsi à l'organisme de réduire les risques de vacance (et pertes financières associées), et de pérenniser et renforcer la valeur générée pour les

occupants. En agissant sur la qualité de son patrimoine, l'organisme contribue aussi, plus globalement, à l'attractivité du territoire.

Cet indicateur reflète l'effort réalisé par l'organisme, au cours des trois années précédentes, pour maintenir et accroître l'attractivité et la qualité d'usage de son parc.

Composition et déterminants de l'indicateur

L'amélioration de la qualité du parc est calculée au moyen :

- du montant des investissements réalisés sur le patrimoine de l'organisme (donnant lieu à une augmentation des valeurs brutes d'actifs au bilan), nets des sorties de composants. Le calcul est réalisé sur la base des valeurs brutes des immobilisations, et ne tient donc pas compte des amortissements ;
- des dépenses de gros entretien.

Compte tenu des cycles et durées des opérations de réhabilitation, l'indicateur est calculé en moyenne annuelle sur les trois exercices précédents.

Exemple de calcul

Organisme entre 15 000 et 20 000 logements ; Communauté d'Agglomération en zone B2	Année N-2	Année N-1	Année N
Investissements en réhabilitation / rénovation du patrimoine du territoire	770 k€	2 000 k€	371 k€
Gros entretien (sur le patrimoine du territoire)	270 k€	400 k€	420 k€
Total	1 040 k€	2 400 k€	791 k€

Effort annuel moyen en amélioration du patrimoine : (1 040 + 2 400 + 791) / 3 = 1 410 k€



Relations avec les autres indicateurs

Les investissements réalisés peuvent contribuer à améliorer la performance énergétique des logements (voir Indicateur n° 6) et à maîtriser voire réduire les charges pour les locataires. Ils peuvent aussi donner lieu à une hausse des loyers, réduisant alors la contribution du bailleur au pouvoir d'achat des locataires (voir Indicateur n°5), mais augmentant, sous réserve d'équilibre des opérations, sa capacité globale à investir (indicateur n°1). Cet indicateur peut être mis en perspective avec les

investissements réalisés pour la croissance du parc (Indicateur n°4) pour une analyse des orientations d'investissement de l'organisme sur le territoire. Les retombées économiques et sociales liées à cet indicateur sont en outre prises en compte dans les indicateurs relatifs à l'impact de l'organisme en termes d'activité économique (Indicateurs n° 12 et 13) et d'emploi (Indicateurs n° 9 et 10).



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités territoriales, en particulier les EPCI
- Pouvoirs publics



Utilisations

- Evaluer l'effort et la contribution de l'organisme à l'attractivité du parc résidentiel du territoire



Limites d'interprétation

L'indicateur vise avant tout à refléter l'effort d'investissement réalisé par l'organisme au cours de la période triennale considérée. Les montants d'investissement sont considérés en valeur brute. Il est important de mettre les investissements réalisés en perspective de l'ancienneté et de l'état général du patrimoine (reflété pour partie par la valeur nette

comptable du patrimoine): en effet, un montant faible en réhabilitations peut s'expliquer par un patrimoine récent, ou ayant fait l'objet de réhabilitations récentes (auquel cas, la valeur nette comptable est relativement élevée), et ne peut être interprété de la même manière que le même montant sur un patrimoine ancien, peu réhabilité (ayant une valeur nette comptable moindre).



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Prendre en compte l'état initial du patrimoine afin de mieux refléter l'impact de l'investissement sur l'amélioration de la qualité du patrimoine.



INDICATEUR N°4 : CROISSANCE NETTE DE L'OFFRE LOCATIVE, EN VALEUR

Enjeu et signification

La production de logements par l'organisme contribue à l'augmentation de l'offre de logements sociaux sur le territoire (à la condition que cette augmentation ne soit pas exclusivement le résultat d'une acquisition de logements déjà existants auprès d'un autre bailleur social du territoire).

En cas de construction neuve, et sous réserve d'un solde positif avec les démolitions, la production contribue à l'augmentation de l'offre globale de logement du territoire, un élément fort de création de valeur dans les zones de marché tendu. Cette offre supplémentaire contribue notamment à répondre aux difficultés de recrutement rencontrées dans certaines régions (Ile de France et PACA en particulier) en raison de la pénurie de logements¹. En augmentant l'offre résidentielle à proximité des zones

d'emploi, elle permet aussi de réduire les temps de trajet domicile-travail, à l'origine de coûts importants, tant pour les ménages que pour les entreprises². En période de ralentissement économique, se traduisant souvent par un ralentissement de la construction, la production d'un organisme peut de plus jouer un rôle « contra-cyclique » important.

Enfin, par l'extension de son parc, l'organisme accroît son potentiel de création de valeur pour le territoire : l'augmentation du nombre de logements accroît d'une part les revenus pour l'organisme, d'autre part les apports de l'organisme, à court, moyen et long termes, pour les habitants (en conditions de vie, pouvoir d'achat, coûts évités...), les entreprises (du fait de l'entretien du parc) et les collectivités (taxe foncière).

Cet indicateur met en évidence l'effort réalisé par l'organisme pour le développement de son offre sur le territoire. Il reflète, en valeur monétaire, la contribution de l'organisme à la croissance du parc social sur le territoire.



Composition et déterminants de l'indicateur

L'investissement en croissance du parc est calculé sur la base des variations de l'actif correspondant aux opérations de construction et d'acquisition-amélioration, sur le territoire. L'indicateur est calculé net des démolitions et ventes. Compte tenu des cycles et durées d'opérations, l'indicateur est calculé en moyenne annuelle sur les trois exercices précédents.

Exemple de calcul

Organisme entre 15 000 et 20 000 logements ; Communauté d'agglomération en zones B1	Année N-2	Année N-1	Année N
Variation des immobilisations résultant d'opérations de construction et d'acquisition sur le territoire, nette des ventes et démolitions	88 824 k€	101 387 k€	102 034 k€

Croissance annuelle nette moyenne du parc en valeur : $(88\ 824 + 101\ 387 + 102\ 034)/3 = 97\ 415\ \text{k€}$



Relations avec les autres indicateurs

L'extension du parc augmente le nombre de locataires bénéficiaires, et ainsi le montant total du gain en conditions de vie pour les locataires de l'organisme sur le territoire (Indicateur n°5). Elle augmente le montant total des loyers perçus par l'organisme sur le territoire, mais également sa charge financière. L'impact sur la capacité globale à investir issue de l'autofinancement locatif dépendra donc de l'équilibre financier des opérations.

Cet indicateur peut être mis en perspective avec :

- les investissements réalisés pour l'amélioration de la

qualité du parc (Indicateur n°3) pour une analyse des orientations d'investissement de l'organisme sur le territoire ;

- les indicateurs relatifs à la capacité globale à investir (Indicateurs n° 1 et 2).

Les retombées économiques et sociales liées à cet indicateur sont en outre prises en compte dans les indicateurs relatifs à l'impact de l'organisme en termes d'activité économique (Indicateurs n° 12 et 13) et d'emploi (Indicateurs n° 9 et 10).



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités territoriales, en particulier les EPCI, et pouvoirs publics
- Financeurs (Etat, 1% Logement, Collectivités, Caisse des Dépôts, banques)

¹ Voir notamment l'étude du CREDOC : *Les répercussions directes et indirectes de la crise du logement sur l'emploi*, Bigot R., CREDOC, collection des rapports n°273, (2011).

² Voir notamment l'étude de la CCI de Paris : *Des logements pour les salariés en Ile-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole*, Clair M. (rapporteur) (2011).



Utilisations

- Evaluer l'effort et la contribution de l'organisme au développement de l'offre résidentielle du territoire.



Limites d'interprétation

L'indicateur seul ne permet pas d'apprécier la contribution de l'organisme à la croissance de l'offre globale de logement sur le territoire, puisqu'il inclut tant les constructions neuves que les acquisitions. Par ailleurs, seules les opérations achevées au cours

des trois exercices précédents sont prises en compte. L'indicateur ne reflète pas nécessairement la totalité de l'effort de construction en cours. Il doit être analysé en cumulé sur une période pluriannuelle.



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Distinguer les investissements en acquisition-amélioration des investissements en construction neuve ;
- Compléter l'indicateur « monétarisé » par le nombre de logements supplémentaires (neufs et acquis)
- Compléter l'indicateur par une présentation qualitative de cette offre additionnelle, tant en termes de niveau de loyers que de type, surface, localisation... La contribution de l'organisme pourrait alors être mise en perspective des objectifs et besoins des acteurs du territoire, en particulier collectivités, entreprises et habitants.
- Par ailleurs, si l'offre locative sociale peut être génériquement caractérisée comme une mise à disposition de m² habitables pour des ménages aux revenus modestes, le travail réalisé par les bailleurs sociaux d'optimisation de l'occupation de ces m² via des dispositifs favorisant les mutations internes devrait pouvoir être valorisé monétairement, du moins sur les territoires au marché tendu.

Création de valeur pour la population



INDICATEUR N°5: GAIN EN CONDITIONS DE VIE RÉSULTANT DES LOYERS MODÉRÉS

Enjeu et signification

Les loyers modérés pratiqués par les organismes permettent aux ménages aux revenus modestes de se loger dans des conditions décentes, selon leurs besoins, et pour un coût abordable compte tenu de leurs ressources. Les loyers modérés apportent ainsi un gain pour les locataires, au regard du niveau moyen des loyers dans le parc privé sur le territoire.

Le différentiel de niveaux de loyers reflète, en termes monétaires, un gain en conditions de vie, de deux natures :

- **en termes de conditions de logement** (salubrité, surface, localisation...) : en l'absence de logement social, les locataires, à taux d'effort équivalent pour un même décile de revenus, ne pourraient accéder

qu'à un logement de confort moindre, voire, sur les territoires au marché tendu, ne pourraient pas se loger décemment sur le territoire. Le différentiel de loyers correspond en majeure partie à cette plus-value de qualité de vie pour les occupants;

- **en termes de pouvoir d'achat** : en diminuant le coût de logement pour les ménages occupants, par rapport au budget qu'ils auraient dû consacrer s'ils étaient logés dans le parc locatif privé du territoire, un surplus de « revenu disponible arbitrage »¹ est dégagé, permettant aux ménages de couvrir leurs autres besoins.

Cet indicateur met en évidence, sous la forme d'une valorisation monétaire, l'apport en conditions de logement et pouvoir d'achat résultant de loyers inférieurs au loyer moyen de marché sur le territoire, pour les locataires du parc de l'organisme.



Composition et déterminants de l'indicateur

L'indicateur est calculé au moyen des données suivantes :

- le loyer moyen au m² des logements de l'organisme sur le territoire sous étude ;
- le loyer moyen en m² du parc locatif privé sur le territoire (source : Clameur) ;
- le total des loyers quittancés au cours de l'année étudiée (afin d'exclure la vacance du calcul).

Exemple de calcul

Pour un organisme de plus de 20 000 logements, dont près d'un quart sur le territoire d'étude : une Communauté d'Agglomération d'environ 100 000 habitants, en zone B2 On suppose, pour l'année N	
Total des loyers mensuels de l'organisme sur le territoire (loyers pratiqués, y compris logements vacants)	1 790 k€
Surface habitable totale des logements de l'organisme sur le territoire	410 000 m ²
Total des loyers quittancés sur le territoire au cours de l'exercice	21 490 k€
Loyer moyen au m ² dans le parc locatif privé du territoire	8,60 €

Loyer moyen mensuel au m² dans le parc de l'organisme : $1\,790\text{ k€} / 410\,000 = 4,36\text{ €} / \text{m}^2 / \text{mois}$
 Différentiel entre le loyer dans le parc privé et le loyer de l'organisme, rapporté au loyer moyen de l'organisme:
 $(8,60 - 4,36) / 4,36 = 0,97$
 Soit, appliqué au total des loyers quittancés, **un montant total de : 21 490 k€ * 0,97 = 20 842 k€**

¹ Le revenu disponible arbitrage est défini par l'INSEE comme le revenu disponible des ménages après déduction de leurs dépenses pré-engagées (logement, télécommunications, assurances, services financiers...)



Relations avec les autres indicateurs

La croissance du parc (Indicateur n°4) a un impact mécanique sur le montant total du gain pour les locataires (qui peut toutefois être tempéré par un loyer moyen supérieur pour les logements neufs).

Le niveau de loyers est aussi un déterminant de l'autofinancement dégagé par l'organisme, et donc de sa capacité d'investissement futur (Indicateur n°1).



Acteurs concernés par l'indicateur

- EPCI
- Associations et représentants de locataires
- 1% Logement et entreprises locales (offre de logement abordable pour les salariés)



Utilisations

- Mettre en évidence l'impact du niveau de loyers pratiqué par l'organisme au regard du contexte territorial, et du niveau de tension du marché;
- Eclairer les orientations stratégiques des organismes, et des politiques de l'habitat du territoire, en organisant la complémentarité entre parc social et parc privé en fonction des priorités locales (diminuer le coût du logement, améliorer la qualité et le confort, développer des offres spécifiques...).



Limites d'interprétation

Le montant en euros ne saurait refléter, dans sa totalité, un pouvoir d'achat supplémentaire pour les locataires. En outre, l'indicateur ne prend pas en compte les caractéristiques des logements de l'organisme et du parc privé (type et qualité de bâti, de services, d'éléments de confort, de localisation sur le territoire, etc.), qui

influencent le coût du logement (loyers et charges), mais aussi le niveau de satisfaction des occupants. Il est à compléter par des données plus qualitatives afin de mieux refléter les conditions de logement proposées par l'organisme au regard des conditions de logement dans le parc privé du territoire (et coûts associés).



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Affiner et fiabiliser les données sur le loyer moyen du parc privé par la mise en place d'observatoires, en collaboration avec les autres acteurs de l'habitat
- Distinguer le « gain en conditions de logement » du « gain en pouvoir d'achat », en comparant les taux d'effort par tranche de niveau de vie dans le parc des organismes et dans le parc privé.
- Mieux prendre en compte l'impact de l'occupation des logements (sur-occupation / sous-occupation) sur le gain global en conditions de vie, selon une méthode de calcul à définir
- Estimer l'impact de loyers régulés sur l'efficacité de l'Aide Personnelle au Logement (APL), en termes de coûts et de capacité solvabilisatrice
- Estimer avec des partenaires tels qu'Action Logement l'impact indirect d'une offre résidentielle accessible aux ménages aux revenus modestes pour les employeurs locaux rencontrant des difficultés à pourvoir des emplois peu rémunérés. Il s'agirait aussi de mesurer l'apport à la préservation de l'emploi local.



Témoignages:

Frédéric ROLLAND, Directeur Général de la Société Dauphinoise pour l'Habitat

« Sur l'agglomération grenobloise, les loyers entre le parc de la SDH et le parc privé, varient du simple au double. Si les locataires de notre parc avaient été contraints de se loger dans des logements privés de même surface, ils auraient dû payer un surcoût de plus de 74 M€ ! Cette somme se traduit,

dans de faibles proportions, par un gain de pouvoir d'achat. Mais ce que révèle surtout cet indicateur, c'est l'impossibilité matérielle de ces locataires d'accéder au parc privé, sauf à accepter une qualité de logement et de confort bien moindres. »



Laurence MALASSAGNE, Directrice Générale Adjointe de Reims Habitat

« Cet indicateur permet une première lecture de l'apport des loyers du parc H.L.M. sur un territoire. Il doit inciter à affiner l'analyse, au moyen d'outils communs, en tenant compte notamment des

caractéristiques du parc résidentiel local (social et privé), afin de mieux évaluer puis optimiser le gain pour les locataires, et pour le territoire. »



INDICATEUR N°6 : ECONOMIES THÉORIQUES SUR LES DÉPENSES D'ÉNERGIE

Enjeu et signification

La performance énergétique du bâti a un impact direct sur les consommations d'énergie des ménages. Elle influe non seulement sur la facture énergétique des occupants, mais aussi sur leur confort thermique, et diminue les risques de précarité énergétique. L'indicateur reflète l'apport positif ou négatif pour les locataires généré par la performance énergétique du bâti du parc de l'organisme (hors impact des comportements et usages dans les logements), au regard de la moyenne du

parc résidentiel sur le territoire. Il se concentre sur l'impact des investissements de l'organisme. Il donne ainsi une indication sur l'apport des caractéristiques qualitatives du parc social, au-delà du bénéfice généré par les loyers modérés. Il constitue une première monétarisation de la valeur environnementale créée par l'organisme sur le territoire et reflète aussi la contribution de l'organisme aux politiques et plans environnementaux locaux (Plans Climat, Agenda 21, etc.).

Cet indicateur vise à évaluer l'impact économique, pour les occupants, de la performance énergétique du patrimoine de l'organisme sur le territoire, comparée à la performance énergétique moyenne du parc résidentiel sur le territoire.



Éléments de calcul

Cet indicateur reste à ce jour inabouti. Les pistes de calcul envisagées se fondent sur le différentiel de performance énergétique du bâti (telle que calculée par un tiers indépendant, selon la méthodologie du DPE) entre le parc de l'organisme sur le territoire et la performance moyenne du parc résidentiel du territoire.

Exemple théorique de calcul

On suppose :

- une consommation énergétique moyenne du parc de l'organisme sur le territoire de 180kWh/m²/an (calculée ainsi : somme des valeurs des DPE par logement / nombre de logements sur le territoire).
- une surface habitable totale de l'organisme sur le territoire de 10 000 m²
- une consommation énergétique moyenne du parc résidentiel du territoire de 200kWh/m²/an (cette donnée est à ce jour non disponible sauf étude spécifique menée localement).

Les « consommations d'énergie évitées » peuvent ainsi être évaluées à : (200-180) * 10 000 = 200 000 kWh / an. La traduction monétaire reste néanmoins trop complexe (et variable selon le type d'énergie, son coût, etc...) pour être estimée.



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales (EPCI, département, région)
- Associations de locataires
- Financeurs



Utilisations

- Evaluer le positionnement de l'organisme, en termes de qualité environnementale du bâti, par rapport à l'offre locale, afin d'identifier sa valeur ajoutée ou, à l'inverse, les marges de progrès ;
- Valoriser l'investissement de l'organisme sur la performance énergétique, en en faisant un élément différenciant ;
- Valoriser l'impact des aides à l'investissement dans la performance énergétique du bâti (subventions publiques, éco-prêts...).

Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

Le calcul de cet indicateur pose des difficultés qui n'ont pu être levées dans le cadre de la première phase du projet. Elles devront être surmontées ultérieurement pour :

- Affiner les données sur la performance énergétique du parc résidentiel local. Cela suppose l'accès à des données sur les diagnostics de performance énergétique réalisés sur le territoire ;
- Traduire le différentiel de consommation énergétique en termes monétaires. Cette étape pose d'importantes difficultés méthodologiques : les diagnostics de performance énergétique sont exprimés en énergie primaire et non finale ; le coût de l'énergie est variable, dans le temps, selon les types d'énergie, et les contrats passés avec les fournisseurs.



Témoignage:

Olivier Barry, Directeur Général des Foyers de Seine et Marne

« Le calcul de cet indicateur s'avère malheureusement compliqué et l'indicateur est donc difficilement exploitable à ce stade, Mais dans un contexte où le prix de l'énergie ne cesse d'augmenter, et à la lumière de la précarité énergétique qui frappe environ 13% des ménages français, il est essentiel de pour-

suivre le travail initié. Il est en outre nécessaire d'estimer ce qu'apportent, dans la durée, les investissements lourds réalisés en matière d'efficacité énergétique, investissements qui sont aujourd'hui partiellement financés par des aides publiques ».

INDICATEUR N°7 : CROISSANCE NETTE DE L'OFFRE LOCATIVE, EN VALEUR

Enjeu et signification

Les organismes de logement social développent de plus en plus de politiques de maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie, centrées sur l'adaptation technique des logements. Ces travaux améliorent le confort et la sécurité des personnes dans leur logement, et contribuent à prévenir les chutes. Les locataires bénéficient ainsi d'un gain en confort, à un

coût réduit voire nul, grâce à une prise en charge totale ou partielle par le bailleur (qui peut ensuite bénéficier d'un dégrèvement de taxe foncière couvrant tout ou partie de l'investissement), éventuellement complétée par la mobilisation par l'organisme, d'aides individuelles au bénéfice des locataires concernés (exemples : Caisses de Retraites, mutuelles...)

Cet indicateur reflète d'une part l'investissement réalisé pour améliorer le confort des locataires, d'autre part les coûts d'adaptation évités pour les locataires concernés.

Composition et déterminants de l'indicateur

L'indicateur est calculé au moyen :

- du montant total des travaux d'adaptation (améliorant l'accessibilité et la mobilité dans le logement) réalisés dans l'année, pour des locataires de 65 ans ou plus, à leur demande ;
- du montant des travaux pris en charge par l'organisme ;
- du montant des aides personnelles mobilisées par l'organisme pour le compte des locataires concernés.

Exemple de calcul

Organisme de moins de 5000 logements, en zone rurale	
Montant des travaux d'adaptation réalisés à la demande de locataires âgés de plus de 65 ans	44 000 €
Montant des travaux pris en charge par l'organisme	13 100 €
Montant des aides personnelles mobilisées par l'organisme pour le compte des locataires (via le PactArim par exemple)	21 700 €

**Les coûts d'adaptation évités pour les locataires s'élèvent ainsi à : 13 100 + 21 700 = 34 800€
Soit 79% du montant total des travaux.**

Relations avec les autres indicateurs

L'adaptation des logements joue un rôle essentiel dans la prévention des chutes, une des premières causes d'entrée en établissement d'hébergement de personnes âgées. En retardant, voire évitant une prise en charge

dans ces établissements, elle est source de coûts évités pour les locataires concernés (Indicateur n°8) et pour les collectivités (aides de prise en charge versées par les Conseils Généraux – voir Indicateur n°15)

Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales, en particulier les Conseils Généraux
- Pouvoirs publics
- Financeurs (Caisse des Dépôts, banques, ANAH, collectivités, Etat)
- Acteurs sociaux et médicaux impliqués dans le maintien à domicile des personnes âgées

Utilisations

- Initier des réflexions et actions collectives sur le maintien à domicile au niveau local, avec les acteurs de l'habitat, les acteurs sociaux et médicaux, les collectivités et les financeurs;
- Intégrer la problématique du vieillissement dans les orientations stratégiques des organismes et des politiques de l'habitat (et de leur financement);
- Valoriser les politiques des organismes en matière de maintien à domicile, en en faisant un élément différenciant ;
- Rendre compte de l'impact de la mobilisation des aides à l'investissement pour l'adaptation des logements (notamment les dégrèvements de taxe foncière).

Limites d'interprétation

Les coûts évités pour les locataires ne correspondent pas toujours à une contribution financière nette de l'organisme: une part importante de ces travaux est, à ce jour, remboursée à l'organisme sous forme de dégrèvements de taxe foncière pour le patrimoine éligible à cette dernière. L'indicateur vise davantage à mesurer le bénéfice pour les locataires. Il reflète également l'implication de l'organisme, en tant que propriétaire et gestionnaire, dans l'adaptation de son parc résidentiel au vieillissement de la population, dans un contexte où les aides disponibles (auprès de l'ANAH en particulier) peinent à répondre aux besoins des ménages modestes,

en particulier des locataires.

Le sujet étant relativement nouveau, les pratiques en matière d'adaptation des logements au vieillissement restent à préciser et harmoniser : les travaux concernés doivent notamment faire l'objet d'une caractérisation très précise, en fonction de leur impact et pertinence dans un objectif de maintien à domicile.

Enfin, l'interprétation des données doit se faire au regard des caractéristiques démographiques du territoire et du parc et du besoin en investissements à réaliser, en fonction de la part du patrimoine ayant déjà fait l'objet d'une adaptation.

Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Préciser la contribution nette des bailleurs sociaux (part des investissements n'ayant pas fait l'objet de dégrèvements de TFPB)
- Mesurer l'impact sur l'offre globale de logements adaptés sur le territoire.

Témoignage:

Muriel BOULMIER, Directrice générale de CILIOPE Habitat et auteure de deux rapports ministériels¹

« 90% des personnes interrogées souhaitent vieillir à domicile. L'intervention de CILIOPE Habitat dans l'adaptation du domicile à la diminution de la mobilité, du fait de l'âge, notamment, est un engagement fort en faveur des plus fragiles. Parce qu'il n'existe pas d'obligation pour un bailleur d'adapter le domicile, la démarche illustre parfaitement les choix non «monétarisables»

que l'organisme attache à sa mission d'intérêt général et son rôle d'acteur intégré, au service du territoire. Si la plus-value d'une telle démarche est avant tout sociale, l'impact financier est aussi d'importance, tant pour les ménages eux-mêmes (notamment ceux qui vivent avec le minimum vieillesse) que pour les dépenses publiques (les chutes et leurs conséquences en termes de soins hospitaliers, par exemple). »

¹ « L'adaptation de l'habitat au défi de l'évolution démographique : Un chantier d'avenir » 2009 ; « Bien vieillir à domicile : Enjeux d'habitat, enjeux de territoires », 2010.



INDICATEUR N°8 : COÛTS D'HÉBERGEMENT ÉVITÉS POUR LES LOCATAIRES ÂGÉS

Enjeu et signification

Le maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie, notamment par l'adaptation de leurs logements, permet d'éviter les coûts liés à l'hébergement en établissement spécialisé, supportés pour partie par les résidents eux-mêmes et leur famille. L'enjeu est particulièrement fort dans le logement social, compte tenu de la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans (et des projections), de leur catégorie socio-professionnelle (qui influe sur l'état de santé et l'espérance de vie en bonne santé), et de leur niveau de ressources. L'indicateur mesure le différentiel de coût entre, d'une part, le coût annuel de logement (et alimentation) des locataires entre 70 et 80 ans bénéficiant d'un logement adapté, et, d'autre part, le montant dont ils auraient dû s'acquitter pour couvrir les frais d'hébergement

(hors services médicaux et sociaux), s'ils avaient dû être accueillis en établissement spécialisé (déduction faite des aides sociales des Conseils Généraux).

Il est supposé que les logements adaptés permettent d'éviter l'entrée en établissement spécialisé de ces locataires en perte d'autonomie. La tranche d'âge 70-80 ans a été retenue comme la plus pertinente dans une logique de prévention de l'accélération de la perte d'autonomie.

L'indicateur met en évidence le potentiel de «maximisation» du retour sur investissement de l'adaptation des logements par les bailleurs sociaux. Les organismes disposent en effet d'une capacité à optimiser l'occupation de logements adaptés en assurant le rapprochement entre offre et demande.

L'indicateur vise à évaluer le surcoût d'hébergement en établissement évité, chaque année, pour les locataires âgés en perte d'autonomie bénéficiant d'un logement adapté.

Composition et déterminants de l'indicateur

L'indicateur est calculé au moyen des données suivantes :

- Nombre de locataires entre 70 et 80 ans occupant un logement adapté ;
- Reste à charge pour les résidents en cas d'hébergement en établissement, estimé selon le revenu moyen par unité de consommation des locataires concernés,
- Coût net de logement (après déduction des APL) pour les locataires concernés ;
- Coût moyen d'hébergement en établissement spécialisé pour personnes âgées (source : estimation de la DREES, citée dans le rapport au gouvernement intitulé « Stratégie pour la couverture de la dépendance des personnes âgées », Juin 2011) ;
- Coût annuel moyen d'alimentation, selon les estimations fournies dans le rapport pré-cité ;
- Montant moyen des aides publiques à l'hébergement des personnes âgées en établissement, selon les estimations de la DREES pré-citées.

Exemple de calcul

Organisme de moins de 5000 logements, en zone rurale	
Nombre de locataires de 70 à 80 ans habitant un logement adapté de l'organisme	14
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation des ménages concernés	625 €
Coût annuel moyen de logement : loyer et charges locatives	4 700 €
Montant annuel moyen d'APL perçu par ces ménages	1 250 €

Les statistiques nationales obtenues estiment :

- un coût annuel moyen d'hébergement en établissement spécialisé (hors services sociaux et médicaux) de 18 648€/an
- un coût annuel moyen d'alimentation, par personne, pour les personnes âgées, de 1853 €/an

Dans l'exemple proposé, le reste à charge pour les locataires, cas d'hébergement en établissement spécialisé, serait ainsi de : 18 648 - (700*12) = 10 248 €/an.

Leur coût moyen de logement et alimentation à domicile est de : (4 700 - 1 250) + 1853 = 5 303 €

Le montant moyen des coûts évités par locataire est ainsi estimé à :

10 248 - 5 303 = 4 945 €, soit **un total de 69 230 € pour les 14 locataires concernés.**



Relations avec les autres indicateurs

Cet indicateur est un complément à l'indicateur n°7. Le corollaire pour les Conseils Généraux (coûts d'aides de prise en charge évités) est mesuré au moyen de l'indicateur n°15.



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales, en particulier les Conseils Généraux
- Pouvoirs publics
- Financeurs (Caisse des Dépôts, banques, ANAH, collectivités, Etat)
- Acteurs sociaux et médicaux impliqués dans le maintien à domicile des personnes âgées



Utilisations

- Initier des réflexions et actions collectives sur le maintien à domicile au niveau local, avec les acteurs de l'habitat, les acteurs sociaux et médicaux, les collectivités et les financeurs;
- Intégrer la problématique du vieillissement dans les orientations stratégiques des organismes et des politiques de l'habitat (et de leur financement);
- Valoriser les politiques des organismes en matière de maintien à domicile, en en faisant un élément différenciant ;
- Rendre compte sur l'utilisation des aides à l'investissement dans l'adaptation des logements (notamment les dégrèvements de taxe foncière.



Limites d'interprétation

Faute d'études, il existe peu de documentation faisant directement le lien entre adaptation du domicile et report de l'âge d'entrée en institution, qui plus est corrélée au profil socio-économique des personnes vivant dans le parc social. Aussi faut-il prendre la donnée comme un potentiel de coûts évités. En outre, la tranche d'âge retenue correspond à celle

jugée la plus pertinente dans une logique de prévention par l'adaptation des logements, mais elle exclut une part importante de locataires bénéficiant de logements adaptés et âgés de plus de 80 ans, comme l'a montré le calcul réalisé par certains bailleurs partenaires sur la tranche d'âge « 70 ans et + ».



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Approfondir l'étude des pratiques (investissements et services) en matière de maintien à domicile des personnes âgées, et de leurs impacts effectifs sur le maintien à domicile des personnes âgées. Une telle étude devrait également s'accompagner d'une analyse plus fine des coûts et bénéfices (économiques et sociaux) du maintien à domicile des personnes âgées, pour les locataires et les collectivités aux différents échelons, en tenant compte des services sociaux et médicalisés.
- Se concentrer sur les publics les plus fragiles et en perte d'autonomie (G.I.R. 1 à 4) pour lesquels l'alternative logement/hébergement est la plus pertinente.
- Préciser les données sur le coût moyen d'hébergement, au niveau local, par un accès à des données localisées (à l'échelle du département par exemple).



Témoignage:

Olivier Barry, Directeur Général des Foyers de Seine et Marne

« Il est urgent de prendre en compte la question de l'hébergement des personnes âgées et de renforcer la coopération public - privé pour apporter des solutions adaptées aux besoins des seniors. Cet indicateur, qui doit encore être affiné, est essentiel pour mieux estimer les retours sur les investissements réalisés, et, ainsi, mobiliser les financements nécessaires. »



INDICATEUR N°9 : RÉMUNÉRATIONS DIRECTES, INDIRECTES ET INDUITES VERSÉES AUX SALARIÉS

Enjeu et signification

Par son activité sur le territoire, tant en termes de gestion, d'entretien que d'investissements, l'organisme est source d'emplois, et donc de revenus : pour ses salariés (travaillant sur le territoire), mais aussi pour la main d'œuvre de ses prestataires et sous-traitants. Les rémunérations versées contribuent au pouvoir d'achat des salariés concernés.

Différents niveaux sont considérés :

- les rémunérations « directes », versées aux collaborateurs de l'organisme sur le territoire (personnels de terrain basés sur site, agences situées sur le territoire, et siège, le cas échéant) ;
- les rémunérations indirectes (prestataires et sous-traitants de niveau 1) et induites (prestataires et

sous-traitants de niveau 2) liées aux opérations d'investissement et au gros entretien ;

- les rémunérations indirectes (prestataires et sous-traitants de niveau 1) et induites (prestataires et sous-traitants de niveau 2) liées à l'activité courante (entretien, maintenance, gestion).

Il n'est cependant pas possible de localiser la destination finale des revenus, qui dépend de la domiciliation des travailleurs concernés. Il peut néanmoins être supposé que ces salariés résident à proximité de leur lieu de travail, la distance domicile/travail étant fortement corrélée à la catégorie socio-professionnelle

L'indicateur reflète la contribution directe et indirecte de l'organisme aux revenus - et donc au pouvoir d'achat - de la population.



Composition et déterminants de l'indicateur

L'indicateur est subdivisé en deux sous-indicateurs :

- **les rémunérations des collaborateurs de l'organisme** travaillant sur le territoire, issues d'une extraction des comptes de l'organisme. La présence sur le territoire de sites fonctionnels, en particulier du siège, a un impact significatif sur cet indicateur.
- **les rémunérations indirectes et induites, liées aux dépenses et investissements de l'organisme sur le territoire:** les rémunérations sont estimées en fonction du montant des dépenses et investissements et des ratios nationaux de coûts de main d'œuvre dans le chiffre d'affaires et les consommations intermédiaires, par branche d'activité, fournis par l'INSEE :
 - Le ratio moyen de masse salariale dans le chiffre d'affaires du secteur de la Construction est estimé à 19%
 - Le ratio moyen de masse salariale dans le chiffre d'affaires du secteur des Services aux entreprises est ainsi estimé à 26%. Ce secteur a été retenu par défaut pour estimer le ratio de masse salariale dans les dépenses d'entretien et de fonctionnement.
 - Le ratio moyen de masse salariale des sous-traitants de second niveau dans le chiffre d'affaires du secteur de la Construction est estimé à 11% ;
 - Le ratio moyen de masse salariale des sous-traitants de second niveau dans le chiffre d'affaires du secteur des Services aux entreprises est estimé à 11%.

Exemple de calcul

Organisme de plus de plus de 20 000 logements, dont 6% sur le territoire d'étude, situé en zone B2	
Salaires versés aux salariés de l'organisme travaillant sur le territoire	467 k€
Valeur des titres de restauration versés aux salariés	32 k€
Montant des dépenses d'entretien et fonctionnement de l'organisme sur le territoire au cours de l'exercice	2 200 k€
Montant des dépenses d'investissement et de gros entretien de l'organisme sur le territoire au cours de l'exercice	5 220 k€

Les rémunérations directes versées s'élèvent à : 499 k€.

Les rémunérations indirectes et induites sont évaluées à :

Rémunérations indirectes liées aux dépenses d'entretien et de fonctionnement	= 2 200 *0,26 = 572 k€
Rémunérations induites liées aux dépenses d'entretien et de fonctionnement	= 2 200 *0,11 = 242 k€
Rémunérations indirectes liées aux investissements et gros entretien	= 5 220 *0,19 = 992 k€
Rémunérations induites liées aux investissements et gros entretien	= 5 220 *0,11 = 574 k€
Total	2 380 k€

Le montant total des rémunérations directes, indirectes et induites s'élève donc à : 2 879 k€



Relations avec les autres indicateurs

Cet indicateur est directement corrélé à l'emploi direct (Indicateur n°10) et l'emploi indirect et induit (Indicateur n°11), dont il est la traduction en termes monétaires.

Les rémunérations indirectes et induites sont par construction liées au volume de dépenses et d'investissement sur le territoire (Indicateurs n°12 et 13).



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales
- Acteurs économiques : entreprises, fédérations et syndicats professionnels, chambres consulaires...



Utilisations

- Mettre en évidence le poids économique des organismes de logement social et leur contribution au territoire en tant qu'employeurs.
- Relier les politiques de l'habitat aux autres politiques économiques locales, et contribuer à des évaluations d'impact socio-économique des politiques de l'habitat et projets d'investissements sur le territoire.



Limites d'interprétation

Les revenus calculés ne bénéficient pas nécessairement à une population habitant sur le territoire. Par ailleurs, les revenus indirects et induits sont calculés

sur la base de données statistiques nationales, par branche d'activité. Ils ne représentent ainsi qu'une estimation.



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Affiner le calcul des rémunérations indirectes et induites par des ratios plus précis en fonction des dépenses concernées
- Mieux distinguer les rémunérations liées à la gestion et l'entretien du parc et celles liées au fonctionnement et sites fonctionnels de l'organisme ;
- Distinguer les rémunérations versées dans le cadre d'emplois « aidés » et heures d'insertion par l'activité économique.



INDICATEUR N°10 : EMPLOIS DIRECTS SUR LE TERRITOIRE - INDICATEUR NON MONÉTAIRE

Enjeu et signification

L'organisme est un employeur local, par le biais non seulement de son patrimoine (gardiens d'immeuble), mais aussi de ses sites fonctionnels (agences et siège, le cas échéant) sur le territoire. Ces emplois sont relativement peu « délocalisables » (bien que les sites fonctionnels

puissent être transférés sur d'autres territoires), et faiblement sensibles aux fluctuations économiques. Cet indicateur met en évidence les emplois locaux générés par le fonctionnement de l'organisme, en particulier lorsque le siège est situé sur le territoire.

L'indicateur reflète la contribution directe de l'organisme aux emplois sur le territoire.



Composition et déterminants de l'indicateur

L'indicateur comptabilise, en équivalents temps plein, le nombre de personnes salariées de l'organisme, ou embauchées en intérim, dont le contrat de travail stipule un lieu de travail sur le territoire.

Exemple de calcul

Pour un organisme (entre 15 000 et 20 000 logements) dont le siège est situé sur le territoire d'étude	
Nombre d'ETP au siège	75
Nombre d'ETP pour le patrimoine du territoire : agence et gardiens	40
TOTAL	115



Relations avec les autres indicateurs

L'indicateur est directement corrélé aux rémunérations versées par l'organisme (Indicateur n°9).



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales



Utilisations

- Mettre en évidence la contribution au territoire des organismes en tant qu'employeurs ;
- Relier les politiques de l'habitat aux autres politiques économiques locales, et contribuer à des évaluations d'impact socio-économique des politiques de l'habitat et projets d'investissements sur le territoire.



Limites d'interprétation

La présence du siège de l'organisme sur le territoire influe significativement sur le nombre d'emplois, qui n'est alors

pas uniquement corrélé au parc de l'organisme présent sur le territoire.



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Affiner la localisation en fonction de la domiciliation des salariés ;
- Distinguer les emplois de proximité, plus directement liés au patrimoine et aux services aux locataires du territoire ;
- Préciser le type d'emplois (stabilité, emplois « aidés », niveau de qualification) et le profil des salariés concernés (âge, sexe, handicap, apprentissage / formation, etc...).



Témoignage:

Laurence Malassagne, Directrice Générale Adjointe de Reims Habitat

« Cet indicateur mesure en premier lieu notre contribution à l'emploi local. Il mériterait d'être segmenté pour faire ressortir notre implication sociale, en isolant les emplois et rémunérations liés aux «services à la personne» auprès des locataires (gardiens, agents de proximité, agents de voisinage etc.). C'est certainement à imaginer dans une

prochaine étape car nous devons mettre en lumière la nécessaire adaptation de nos métiers au regard des évolutions sociétales en cours, telles que le vieillissement de la population, ou encore l'essor des techniques de l'information qui transforme nos modes de consommer, d'habiter et de travailler. »

INDICATEUR N°11 : EMPLOIS INDIRECTS ET INDUITS LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET À LA GESTION DU PATRIMOINE SUR LE TERRITOIRE – INDICATEUR NON MONÉTAIRE

Enjeu et signification

Par ses opérations d'investissement et son activité courante de gestion, d'entretien et maintenance, l'organisme fait travailler une main d'œuvre de prestataires et sous-traitants.

A ses dépenses et investissements sur le territoire peuvent ainsi être associés des emplois. L'organisme n'est pas nécessairement à l'origine de ces emplois, mais, en suscitant une activité, il contribue à leur maintien voire à

leur création.

La domiciliation des salariés bénéficiaires ne peut cependant pas être prise en compte.

L'indicateur ne rend pas compte d'une autre forme de contribution indirecte des organismes à l'emploi : l'accès à l'emploi (et, du point de vue des entreprises, l'accès à la main d'œuvre) rendu possible par la présence de logements abordables sur le territoire.

L'indicateur reflète la contribution indirecte de l'organisme à l'emploi, par ses dépenses et investissements

Composition et déterminants de l'indicateur

Le nombre d'emplois, en équivalents - temps plein, est estimé à partir :

- du montant des dépenses d'investissement, d'entretien et fonctionnement sur le territoire ;
- de la part de coût de main d'œuvre dans le chiffre d'affaires, par branche d'activité, selon les ratios fournis par l'INSEE ;
- et du niveau moyen de rémunération, par branche d'activité, à l'échelle départementale (donnée INSEE).

Exemple de calcul

Si l'on reprend l'exemple de l'indicateur n°9 :	
Rémunérations indirectes liées aux dépenses d'entretien et de fonctionnement	572 k€
Rémunérations induites liées aux dépenses d'entretien et de fonctionnement	242 k€
Rémunérations indirectes liées aux investissements	992 k€
Rémunérations induites liées aux investissements	574 k€

Dans le département du territoire concerné :

- salaire annuel moyen dans le secteur des services de soutien aux entreprises : 28 k€.
- salaire annuel moyen dans le secteur de la construction : 28,6 k€

On peut ainsi estimer le nombre d'emplois indirects et induits :

- liés aux dépenses d'entretien et de fonctionnement à : $814 / 28 = 29$ ETP
- liés aux dépenses d'investissement et de gros entretien à : $1\ 566 / 28,6 = 55$ ETP.



Relations avec les autres indicateurs

Cet indicateur est naturellement directement corrélé aux rémunérations indirectes et induites (Indicateur n°9), ainsi

qu'au volume de dépenses et d'investissements sur le territoire (Indicateurs n°12 et 13).



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales
- Acteurs économiques : entreprises, fédérations et syndicats professionnels, chambres consulaires...

Utilisations

- Mettre en évidence le poids économique des organismes de logement social et leur contribution au territoire en tant qu'employeurs ;
- Relier les politiques de l'habitat aux politiques économiques locales, et contribuer à des évaluations d'impact socio-économique des politiques de l'habitat et projets d'investissements sur le territoire.

Limites d'interprétation

Les emplois ne bénéficient pas nécessairement tous à une population habitant sur le territoire. Par ailleurs, le nombre « d'équivalents temps plein » est calculé sur la base de données statistiques, par branche d'activité. Il ne représente ainsi qu'une estimation.

Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Affiner le calcul par des ratios plus précis en fonction des dépenses et entreprises concernées
- Mieux distinguer les rémunérations liées à la gestion et l'entretien du parc et celles liées au fonctionnement et sites fonctionnels de l'organisme
- Affiner la localisation en fonction de la domiciliation des fournisseurs et prestataires (ou des établissements en charge de l'exécution des prestations)
- Distinguer les rémunérations versées dans le cadre d'emplois « aidés » et heures d'insertion par l'activité économique.

Création de valeur pour le secteur productif

INDICATEUR N°12 : DÉPENSES RÉALISÉES SUR LE TERRITOIRE (ENTRETIEN ET FONCTIONNEMENT ; GROS ENTRETIEN ET INVESTISSEMENTS)

Enjeu et signification

Par leur activité courante et leurs investissements, les organismes génèrent une activité économique sur le territoire, contribuant au dynamisme économique. L'indicateur met en évidence le montant total des dépenses (dépenses courantes et investissements) enregistrées dans l'année, montant correspondant à une injection de liquidités dans le tissu économique. Il correspond au chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année par les entreprises partenaires de l'organisme, du fait de son activité sur le territoire.

L'indicateur reflète le poids économique de l'organisme et sa contribution à l'activité économique sur le territoire.

Composition et déterminants de l'indicateur

- L'indicateur distingue :
- le montant des dépenses courantes de l'organisme : entretien, maintenance et fonctionnement (comprenant les dépenses réalisées par les sites fonctionnels situés sur le territoire). Seules les dépenses liées aux services extérieurs sont prises en compte, compte tenu de leur impact plus significatif en termes d'emplois et de revenus locaux, à la différence des achats de matières et fournitures ;
 - le montant des dépenses d'investissement et de gros entretien enregistrées dans l'année, comprenant les investissements en accession sociale et en aménagement ;
 - le montant des dépenses d'investissement réalisées par la filiale d'accession, le cas échéant.

Exemple de calcul

Organisme de plus de 20 000 logements, dont près d'un quart situé sur le territoire d'étude	
Dépenses d'entretien et de fonctionnement enregistrées dans l'année, liées au patrimoine et aux sites fonctionnels du territoire	2 860 k€
Dépenses d'investissement enregistrées dans l'année, liées au patrimoine et aux sites fonctionnels du territoire	16 140 k€
Dépenses de gros entretien liées au patrimoine et aux sites fonctionnels du territoire	2 370 k€
Dépenses d'investissement enregistrées dans l'année, liées aux opérations d'accession sociale, réalisées par l'organisme	1,8 k€
Dépenses d'investissement enregistrées dans l'année, liées aux opérations d'accession sociale, réalisées par une filiale de l'organisme	0
Dépenses d'investissement en aménagement	77 k€

Total des dépenses d'entretien et fonctionnement sur le territoire : 2 860 k€
Total des dépenses d'investissement et de gros entretien sur le territoire : 18 588,8 k€

Relations avec les autres indicateurs



Cet indicateur détermine le nombre d'emplois indirects et induits (Indicateur n°11) et les rémunérations associées (Indicateur n°9). Il est à relier avec le montant moyen annuel investi dans

l'amélioration du parc (Indicateur n°3) et sa croissance (Indicateur n°4), ainsi qu'à la contribution de l'organisme au chiffre d'affaires d'entreprises locales (Indicateur n°13).

Acteurs concernés par l'indicateur



- Collectivités locales
- Acteurs économiques : entreprises, fédérations et syndicats professionnels, chambres consulaires...

Utilisations



- Mettre en évidence le poids économique des organismes de logement social et leur contribution au territoire en tant qu'employeurs ;
- Relier les politiques de l'habitat aux politiques locales, et contribuer à des évaluations d'impact socio-économique des politiques de l'habitat et projets d'investissements sur le territoire.
- Initier ou renforcer une réflexion collective avec acteurs économiques et publics sur les interactions et contributions réciproques entre organismes de logement social et tissu économique local, dans une perspective de développement économique local.

Limites d'interprétation



Cet indicateur reflète le chiffre d'affaires dont l'organisme est à l'origine, pour ses entreprises partenaires, du fait de son activité sur le territoire. Néanmoins, les entreprises bénéficiaires n'étant pas toutes localisées sur le territoire, une partie de ce montant constitue un « flux sortant »,

bénéficiant à d'autres territoires. Par ailleurs, la présence du siège sur le territoire peut générer des dépenses importantes, mais non directement liées au parc de l'organisme sur le territoire.

Pistes de perfectionnement et d'approfondissement



- Analyser plus finement les montants des dépenses courantes permettrait de distinguer les dépenses directement liées au parc de logements (entretien, maintenance), des dépenses correspondant aux sites fonctionnels.
- Compléter l'indicateur par une étude plus qualitative, en collaboration avec les acteurs économiques du territoire, de l'impact de l'activité de l'organisme sur le développement économique (par exemple en termes d'innovation, de constitution ou renforcement de filières, de professionnalisation et montée en compétences des entreprises...)
- Affiner la localisation des dépenses (en termes d'entreprises bénéficiaires des flux), selon la domiciliation des entreprises ou établissements en charge de l'exécution des contrats.



Témoignage:

Isabelle TOUCHON, Directeur Marketing et Prospective de Domofrance

« Pour la première fois, cet indicateur, couplé à l'indicateur sur les rémunérations directes, indirectes et induites, mesure l'impact économique direct et indirect de l'activité des organismes HLM. Il permet de démontrer le rôle d'acteur économique à part

entière des bailleurs sociaux. Il faudra néanmoins approfondir l'analyse pour mieux prendre en compte les fournisseurs ou prestataires appartenant à des structures nationales mais contribuent à l'activité locale. »

INDICATEUR N°13 : CONTRIBUTION DE L'ORGANISME AU CHIFFRE D'AFFAIRES D'ENTREPRISES LOCALES (TERRITOIRE / DÉPARTEMENT / RÉGION)

Enjeu et signification

Une part des dépenses et investissements de l'organisme se fait au profit du tissu économique local, contribuant à la production, à l'emploi et aux revenus locaux. La notion de « local » a ici été élargie au département et

à la région - périmètre d'analyse jugé plus pertinent en matière de dynamique économique. Il met en évidence l'ancrage local de l'organisme, au travers de son activité et de son réseau de partenaires.

L'indicateur reflète la contribution de l'organisme au tissu économique local.

Composition et déterminants de l'indicateur



L'indicateur distingue, parmi les dépenses de l'organisme dans son ensemble (et non pas seulement sur son activité dans le territoire d'étude) :

- les dépenses courantes effectuées dans l'année auprès d'entreprises domiciliées sur le territoire, dans le département, et dans la région. L'accent est mis sur les dépenses plus intensives en main d'œuvre, plutôt que sur les achats, dont il conviendrait d'analyser la provenance.
- les dépenses d'investissements effectuées dans l'année auprès d'entreprises domiciliées sur le territoire, dans le département, et dans la région.

Par simplification, la domiciliation de l'entreprise est définie selon l'adresse du siège social (où sont centralisés les revenus de l'entreprise).

Exemple de calcul

Organisme de plus de 20 000 logements, dont près d'un quart situé sur le territoire d'étude	
Dépenses d'entretien et de fonctionnement dans l'année	13 400 k€
Dépenses d'investissement dans l'année	57 500 k€
Dépenses de gros entretien dans l'année	12 700 k€
Dépenses d'investissement dans l'année liées aux opérations d'accession sociale	240 k€
Dépenses d'investissement en aménagement	350 k€
Dépenses d'investissement en aménagement	350 k€

Au sein de ces dépenses, l'organisme identifie les entreprises prestataires concernées dont le siège social est situé sur le territoire, dans le département, la région :

	Territoire	Dépt	Région
Dépenses d'entretien et de fonctionnement	2 110 k€	7 440 k€	8 870 k€
Dépenses d'investissement	13 460 k€	44 700 k€	47 830 k€
Dépenses de gros entretien	1 830 k€	10 650 k€	10 980 k€
Dépenses d'investissement liées à l'accession sociale	3,5 k€	220 k€	226 k€
Dépenses d'investissement en aménagement	5,5 k€	210 k€	314 k€

Ainsi, 66% des dépenses d'entretien et de fonctionnement de l'organisme (soit 8 870 k€) bénéficient à des entreprises locales, dont :

- 2 110 k€ à des entreprises du territoire, soit 16% du total de ses dépenses
- 7 440 k€ à des entreprises du département, soit 56% du total de ses dépenses

De plus, 84% des dépenses d'investissement et de gros entretien de l'organisme (soit 59 350 k€) bénéficient à des entreprises régionales, dont :

- 15 299 k€ pour les entreprises du territoire, soit 22% du total de ses dépenses
- 55 780 k€ pour les entreprises du département, soit 79% du total de ses dépenses

Au total, l'organisme a versé 17 409 k€ à des entreprises du territoire au cours de l'exercice, et 68 220 k€ à des entreprises situées dans la région.



Relations avec les autres indicateurs

L'indicateur est à relier aux dépenses réalisées sur le territoire (Indicateur n°12), qui y contribuent pour partie. Il est à mettre en perspective du volume global des

dépenses enregistrées dans l'année par l'organisme, afin d'identifier la part revenant au tissu économique du territoire, du département, de la région.



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales
- Acteurs économiques : entreprises, fédérations et syndicats professionnels, chambres consulaires...



Utilisations

- Mettre en évidence le poids économique des organismes de logement social et leur contribution au territoire en tant que donneurs d'ordres;
- Relier les politiques de l'habitat aux autres politiques économiques locales, et contribuer à des évaluations d'impact socio-économique des politiques de l'habitat et projets d'investissements sur le territoire.
- Initier ou renforcer une réflexion collective avec acteurs économiques et publics sur les interactions et contributions réciproques entre organismes de logement social et tissu économique local, dans une perspective de développement économique local.



Limites d'interprétation

Le chiffre d'affaires des entreprises du territoire, du département et de la région calculé au moyen de cet indicateur résulte de l'ensemble de l'activité de l'organisme, et non exclusivement de son activité (et de son patrimoine) sur le territoire. Il peut ainsi inclure, pour partie, une rentrée de revenus pour des acteurs locaux, en provenance de territoires tiers.

La méthode de localisation des entreprises (par le siège social) exclut du périmètre les établissements secondaires, appartenant à des structures dont le siège est situé hors du territoire. De plus, en délimitant les territoires en fonction de frontières administratives, des entreprises « locales » en termes de proximité géographique ont pu être exclues du champ, notamment dans le cas de territoires « frontaliers ».



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Affiner la localisation, en fonction des établissements en charge de l'exécution des contrats, pour une vision plus juste de la contribution de l'organisme à l'activité locale.
- Analyser le profil des entreprises concernées (notamment leur taille), pour une évaluation de la contribution à la diversité au maintien et au développement du tissu économique, et en particulier des TPE / PME.
- Distinguer les dépenses directement liées au parc de logements (entretien, maintenance), des dépenses correspondant aux sites fonctionnels.

Témoignage:

Delphine COUTURE, Responsable Contrôleur de Gestion, OPAC Saône et Loire

« Représenter les investissements et dépenses dédiés à un territoire relève de la connaissance interne de l'entreprise. Nous y sommes attachés depuis longtemps à l'Opac Saône et Loire, pour une bonne gestion, et une communication transparente envers nos partenaires et les collectivités. Pour autant, l'exercice auquel nous nous sommes prêtés avec DELPHIS a eu ceci de neuf et de singulier qu'il ouvrait le questionnement de la responsabilité sociétale de notre organisme au cœur des territoires : avec qui travaillons-nous ? Quels impacts écono-

miques au niveau local ? Quel rôle souhaitons-nous et pouvons-nous tenir pour oeuvrer à la dynamique de notre département ? Ainsi, aborder nos investissements sous l'angle du chiffre d'affaires généré auprès des entreprises locales - et départementales, voire régionales-, est devenu indéniablement un outil de connaissance précieux, qui a donc trouvé chez nous une résonance forte auprès de notre Conseil d'Administration, mais aussi des différents acteurs du territoire, qu'ils soient politiques ou entreprises ... »



Création de valeur pour les collectivités territoriales



INDICATEUR N°14 : CONTRIBUTION AUX RESSOURCES PUBLIQUES PAR

LA TAXE FONCIÈRE VERSÉE DIRECTEMENT ET INDIRECTEMENT

Enjeu et signification

Le parc de l'organisme donne lieu au versement par le bailleur d'une taxe foncière (TFPB) par l'organisme, aux communes et intercommunalités (niveau local) et au département. Une partie du parc fait l'objet d'exonérations (compte tenu de son âge ou de sa localisation) ; celles-ci sont partiellement compensées par l'Etat. Les compensations représentent un coût public au

niveau national, mais une recette au niveau local. L'indicateur reflète la contribution de l'organisme aux recettes fiscales des collectivités au niveau local et départemental. Il met aussi en évidence la part des loyers quittancés alimentant les ressources publiques locales.

L'indicateur reflète la contribution de l'organisme aux recettes fiscales des collectivités au niveau local et départemental.



Composition et déterminants de l'indicateur

L'indicateur distingue :

- la taxe foncière versée directement par l'organisme, portant sur le parc du territoire, à destination des collectivités du territoire (communes, syndicat de communes et intercommunalité), et du département ;
- les compensations d'exonérations versées par l'Etat aux collectivités du territoire et au département, portant sur le parc du territoire totalement ou partiellement exonéré de taxe foncière. Celles-ci ont été estimées en fonction de la base d'imposition (valeur locative cadastrale), du taux d'imposition et du taux moyen de compensation. Par simplification, le taux moyen de compensation des exonérations a été estimé à 80% (70% dans le cas des exonérations liées au patrimoine en zone ZUS).

Exemple de calcul

Organisme comptant environ 1550 logements sur son territoire d'étude, composé de 14 communes ; plus de 80% de ces logements ont été construits avant 1989						
Communes	Nb. de logements assujettis (A)	Nb. de logements exonérés (B)	Taxe versée à la commune (C)	Taxe versée au syndicat de communes (D)	Taxe versée à l'intercommunalité (E)	Taxe versée au département (F)
1	1 231	28	339 400	0	36 740	2 453
2	4	0	265	0	60	0
3	23	12	6 130	0	670	1 028
4	19	0	3 400	0	0	0
5	95	5	11 420	0	2 070	320
6	11	0	1 320	0	160	0
7	12	0	780	0	200	0
8	4	0	380	0	45	0
9	0	6	0	0	0	0
10	6	0	560	0	60	0
11	0	28	0	0	0	0
12	4	0	300	0	50	0
13	17	12	5 020	0	450	1 241
14	37	0	4 060	0	645	0
TOTAL	1 463	91	373 035 €	0	41 150 €	5 043 €

Communes	Nb. de logements assujettis (A)	Nb. de logements exonérés (B)	Total versé au niveau local (G) = C+D+E	Total compensations locales = (G/A)*B*0,8	Total compensations départementales = (F/A)*B*0,8
1	1 231	28	376 140	6 844	2 453
2	4	0	325	0	0
3	23	12	6 800	2 838	1 028
4	19	0	3 400	0	0
5	95	5	13 490	568	320
6	11	0	1 480	0	0
7	12	0	980	0	0
8	4	0	425	0	0
9	0	6	0	0	0
10	6	0	620	0	0
11	0	28	0	0	0
12	4	0	350	0	0
13	17	12	5 470	3 089	1 241
14	37	0	4 705	0	0
TOTAL	1 463	91	414 185 €	13 340 €	5 043 €

L'organisme a donc versé :

- 414 185 € au niveau « local » (soit 283 € par logement assujetti)
- 153 443 € au niveau départemental (soit 105 € par logement assujetti)

De plus, les collectivités ont bénéficié de compensations d'exonération estimées :

- pour le niveau « local », à : 13 340 €.
- pour le niveau départemental, à : 5 043 €



Relations avec les autres indicateurs

L'indicateur est étroitement lié au nombre de logements sur le territoire, leur date de construction et leur localisation. L'investissement en croissance du parc (Indicateur n°4)

a donc un impact sur cet indicateur. Il augmente la base de calcul de la taxe (par l'augmentation du nombre de logements), mais l'effet ne sera maximal qu'à long terme, après échéance de l'exonération de TFPB.



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales : communes, EPCI, départements



Utilisations

- Mettre en évidence la participation des bailleurs sociaux, et, indirectement, de leurs locataires, aux finances publiques locales;
- Intégrer une estimation des recettes futures pour les collectivités locales dans l'évaluation des projets d'investissements et politiques de l'habitat.



Limites d'interprétation

Faute de données précises, les compensations d'exonération ont été estimées au moyen des informations disponibles. L'indicateur reflète le montant de taxe foncière

effectivement perçu par les collectivités dont le parc de l'organisme est à l'origine. Il ne vise pas à comparer le montant perçu au montant théorique qui aurait pu être perçu pour des logements « privés » similaires.



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Simplifier le calcul pour les organismes et affiner le résultat par l'accès aux données disponibles au niveau des collectivités
- Compléter l'indicateur par une estimation des taxes d'habitation versées par les locataires.



INDICATEUR N°15 : COÛTS ÉVITÉS DE PRISE EN CHARGE

DES PERSONNES ÂGÉES EN ÉTABLISSEMENT

Enjeu et signification

Comme mentionné précédemment, l'hébergement en établissement spécialisé génère des coûts importants non seulement pour les résidents et leurs familles, mais aussi pour le Conseil Général, qui y contribue sous forme d'aides sociales personnalisées, en fonction des ressources. L'indicateur évalue le montant des aides départementales

que percevraient les locataires âgés bénéficiant d'un logement adapté pour couvrir leurs frais d'hébergement (hors services médicaux et sociaux), s'ils devaient être accueillis en établissement spécialisé. L'indicateur est construit selon les mêmes hypothèses que l'indicateur n°8.

L'indicateur vise à évaluer le coût, pour le Conseil Général, de prise en charge des personnes âgées en établissement spécialisé, que le maintien à domicile permet d'éviter.



Composition et déterminants de l'indicateur

L'indicateur est calculé au moyen des données suivantes :

- nombre de locataires entre 70 et 80 ans occupant un logement adapté ;
- revenu moyen par unité de consommation des locataires concernés ;
- montant moyen des aides départementales à l'hébergement des personnes âgées en établissement, selon les estimations de la DREES, au regard du revenu moyen des locataires concernés.

Exemple de calcul

On suppose les mêmes hypothèses que pour l'indicateur n°8 :	
Nombre de locataires de 70 à 80 ans habitant un logement adapté de l'organisme	14
Revenu mensuel moyen par Unité de Consommation des ménages concernés	625 €

Compte tenu de leur revenu moyen par UC, les statistiques nationales estiment un montant d'aides personnelles perçues, en cas d'hébergement en établissement spécialisé, de :

Tranche de revenus (revenu par UC)	Montant ASH	Montant APA	Montant total
600-700	350	250	600

Ainsi, les locataires concernés recevraient une aide mensuelle de 600 € du Conseil Général. En évitant l'hébergement en établissement spécialisé, on génère ainsi un total de coûts évités sur l'ensemble des locataires concernés de : $600 * 12 * 14 = 100\ 800\ €$.



Relations avec les autres indicateurs

Cet indicateur est le corollaire de l'indicateur n°8, du point de vue du Conseil Général.



Acteurs concernés par l'indicateur

- Collectivités locales, en particulier les Conseils Généraux
- Pouvoirs publics
- Financeurs (Caisse des Dépôts, banques, ANAH, collectivités, Etat)
- Acteurs sociaux et médicaux impliqués dans le maintien à domicile des personnes âgées



Utilisations

- Initier des réflexions et actions collectives sur le maintien à domicile au niveau local, avec les acteurs de l'habitat, les acteurs sociaux et médicaux, les collectivités et les financeurs.
- Intégrer la problématique du vieillissement dans les orientations stratégiques des organismes et des politiques de l'habitat (et de leur financement);
- Valoriser les politiques des organismes en matière de maintien à domicile, en en faisant un élément différenciant ;
- Rendre compte sur l'utilisation des aides à l'investissement dans l'adaptation des logements (notamment les dégrèvements de taxe foncière).



Limites d'interprétation

Faute d'études, il existe peu de documentation faisant directement le lien entre adaptation du domicile et report de l'âge d'entrée en institution, qui plus est corrélée au profil socio-économique des personnes vivant dans le parc social. Aussi faut-il prendre la donnée comme un potentiel de coûts évités pour les collectivités.

En outre, la tranche d'âge retenue correspond à celle jugée la plus pertinente dans une logique de prévention par l'adaptation des logements, mais elle exclut une part importante de locataires bénéficiant de logements adaptés, et âgés de plus de 80 ans.



Pistes de perfectionnement et d'approfondissement

- Approfondir l'étude des pratiques (investissements et services) en matière de maintien à domicile des personnes âgées, et de leurs impacts effectifs sur le maintien à domicile des personnes âgées. Une telle étude devrait également s'accompagner d'une analyse plus fine des coûts et bénéfices (économiques et sociaux) du maintien à domicile des personnes âgées, pour les locataires et les collectivités aux différents échelons, en tenant compte des services sociaux et médicalisés.
- Se concentrer sur les publics les plus fragiles et en perte d'autonomie (G.I.R. 1 à 4) pour lesquels l'alternative logement/hébergement est la plus pertinente.
- Préciser les données sur le coût moyen d'hébergement, au niveau local, par un accès à des données localisées (à l'échelle du département par exemple).

Chapitre 3: Une illustration

Habitat 62/59 Picardie et la Communauté d'Agglomération du Calaisis



Habitat 62/59 Picardie et la Communauté d'Agglomération du Calaisis

Les indicateurs ont été expérimentés par 9 organismes partenaires du projet, afin d'en vérifier la pertinence et la faisabilité. Cette expérimentation a permis d'aboutir à de premiers résultats sur neuf territoires différents.

Un exemple est présenté ci-après, à titre d'illustration. Il permet de mettre en relief et d'analyser, à l'aune de la création de valeur partagée, la stratégie d'un organisme sur un territoire (qui peut être différente de celle menée sur d'autres territoires), au regard des caractéristiques du contexte local. Il offre un premier panorama de l'activité et de la contribution globale de cet organisme aux

dynamiques du territoire en question. Cette activité se réalise aux côtés et avec la participation d'autres acteurs ; les résultats doivent donc servir de base de dialogue avec eux, pour nourrir la réflexion sur les stratégies collectives à mener pour maximiser la création de valeur globale sur et pour le territoire.

Cas d'étude : territoire de la Communauté d'Agglomération du Calaisis

Le cas présenté porte sur l'activité de l'ESH Habitat 62/59 Picardie sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Calaisis

(CAC). Les données ont été calculées sur les années 2008 à 2010.

Habitat 62/59 Picardie : données-clés (2011)

- **21 000 logements gérés**, dont 54% de logements individuels
- **56 000 locataires**
- Age moyen du patrimoine : **19 ans**
- Chiffre d'affaires du groupe (toutes activités) : **105 M€**
- Nombre de collaborateurs : **187 ETP**.

L'ESH a produit en moins de cinquante ans une offre importante et diversifiée, répartie sur 300 communes, dans trois départements : le Pas de Calais, le Nord et la Somme. L'entreprise est certifiée ISO 9001 et ISO 14001, et engagée dans une démarche de RSE avec le référentiel EURHO-GR® depuis 2007.



Convention Lille 2012

Stéphane Maillet Directeur Adjoint d'Habitat 62/59



« Dès 2011, lorsque le projet porté par DELPHIS a été initié, Habitat 62/59 Picardie a souhaité s'y investir pleinement. Il s'agit d'une approche novatrice, visant non seulement à mesurer et à valoriser l'ensemble des apports d'un bailleur social sur l'économie de son territoire, mais aussi à évaluer ses impacts positifs sur le plan sociétal. Le travail à ce stade du projet est nécessairement exploratoire et empirique, et repose notamment sur la capacité des organismes participants à dégager du temps et de la ressource pour produire ces indicateurs. Mais les premiers résultats, et surtout les bénéfices que chaque organisme a tirés de cette démarche introspective, plaident en faveur d'un développement du modèle. Certains résultats étaient pressentis,

ou intuitivement connus, mais le mérite de cette étude est de les chiffrer avec le maximum de rigueur, et de monétiser des effets induits et des coûts évités.

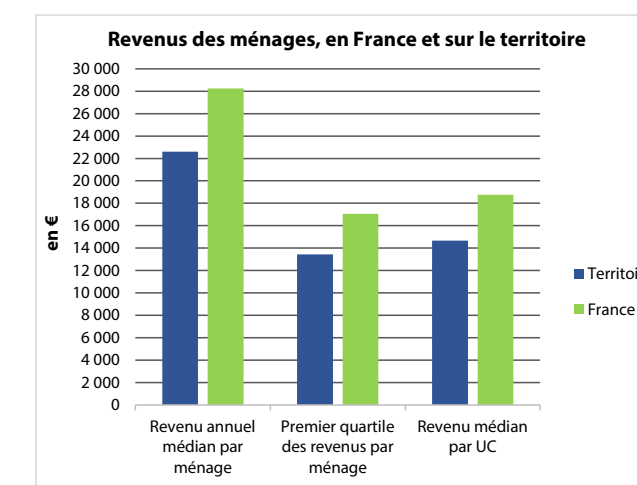
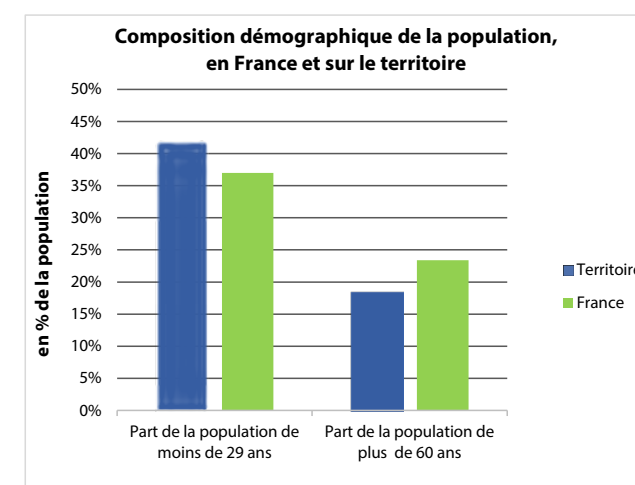
Ainsi, la lisibilité sur les effets positifs de notre action s'en trouve accrue, et un éclairage nouveau peut alimenter les échanges avec les tiers parties prenantes de nos organismes : clients, locataires, administrateurs, collectivités, entreprises, partenaires, pouvoirs publics... Concevoir le logement social comme un investissement - procurant à terme un gain sur le plan macro-économique - et non comme un centre de coûts : c'est là l'un des enjeux de l'étude sur la "Création de Valeur".

Enfin, et c'est un point majeur pour nous, cette approche s'inscrit parfaitement dans l'esprit de nos démarches Qualité et RSE, fortement ancrées depuis 10 ans dans la maison, et auxquelles nos collaborateurs sont profondément attachés. »

Données de contexte

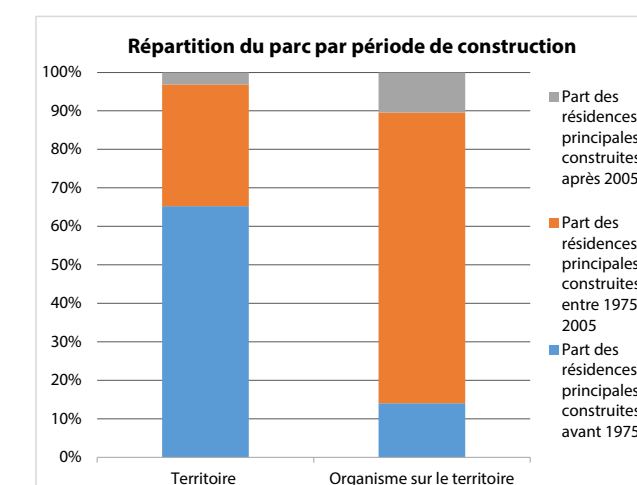
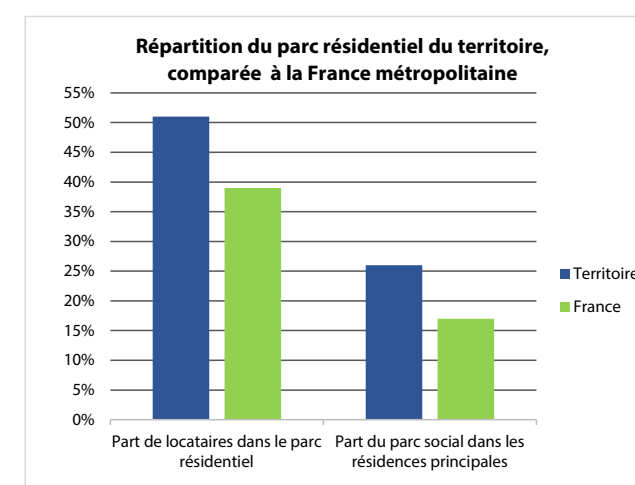
La communauté d'agglomération est composée de 5 communes. Sa population, de 96 387 habitants en 2009, a connu une décroissance de 0,2% par an en moyenne au cours de la décennie précédente. Cette évolution résulte du solde migratoire déficitaire (moyenne annuelle de -0,9%), seulement partiellement compensé par le solde naturel des décès et naissances (croissance annuelle de 0,7% en moyenne). Les difficultés économiques du territoire

(avec un taux de chômage de 20% en 2009) expliquent en partie cette évolution démographique. La décroissance globale doit par ailleurs être nuancée par un taux d'accroissement naturel supérieur à celui de la France métropolitaine sur la même période (0,4% en France métropolitaine). La population est ainsi en moyenne plus jeune et plus pauvre que la population en France métropolitaine.



La part de locataires dans le parc résidentiel du territoire est supérieure à la moyenne nationale, de même que la part de logements sociaux dans les résidences principales du territoire. Le parc de l'organisme (3 246 logements sur le territoire en 2010) représente près d'un tiers du parc social de la Communauté

d'Agglomération, et 8% du parc résidentiel total. La répartition du patrimoine de l'organisme par période de construction met en évidence des logements plus récents que le parc résidentiel local, avec une forte proportion (75%) de logements construits entre 1975 et 2005.



Le lien entre l'ESH et la Communauté d'agglomération du Calaisis est renforcé par l'histoire (la CAC est le « berceau » historique de

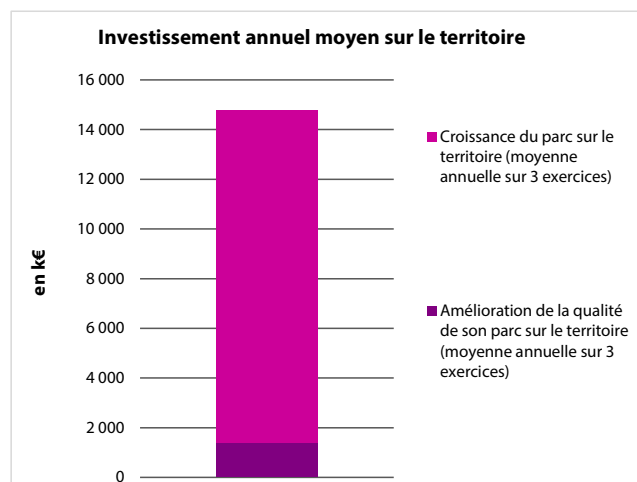
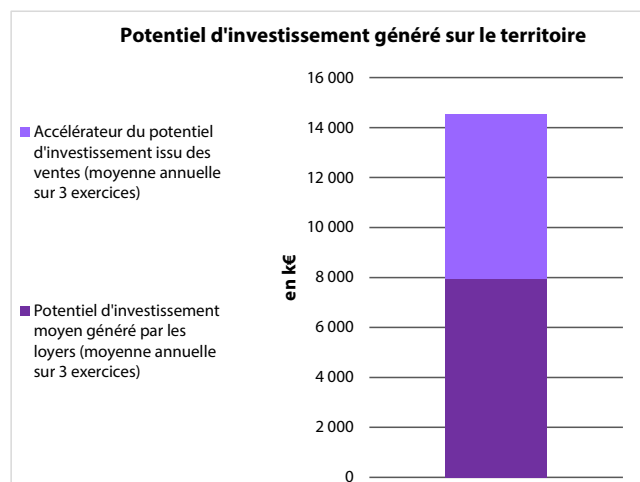
l'organisme) et la présence du siège de l'ESH sur ce territoire.

L'activité sur le territoire, créatrice de valeur pour l'organisme et le parc résidentiel du territoire

La capacité globale à investir générée par l'ESH sur la Communauté d'agglomération, sur les trois exercices considérés (2008 à 2010), provient à 55% des loyers. On peut estimer (à conditions de financement supposées identiques à la moyenne observée sur les trois exercices) que les loyers du territoire ont ainsi en moyenne généré chaque année une capacité globale à investir de près de 8 millions d'euros, soit près de 2500€ par logement. En complément, les ventes (ventes H.L.M. et accession sociale) ont généré en moyenne annuelle sur les trois exercices une capacité globale à investir de plus de 6,5 millions d'euros.

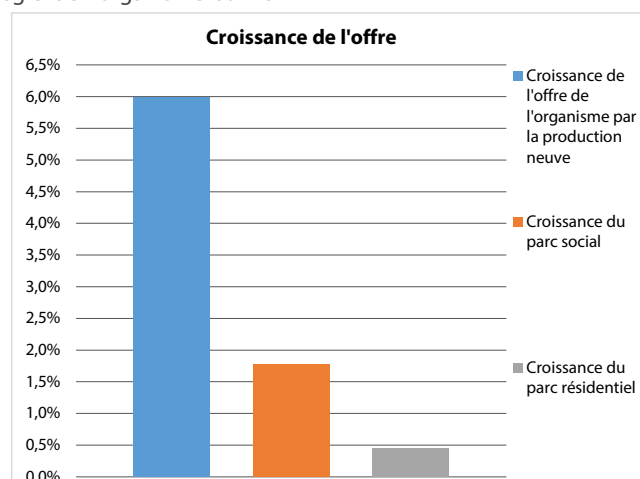
Le levier d'investissement dégagé par les loyers est, dans ce cas d'étude, très fortement complété par les activités de vente et d'accession sociale. Cette situation n'est toutefois pas représentative du secteur, la part des revenus de l'ESH issus de ces activités étant particulièrement importante (l'autofinancement de l'ESH sur cette période provient à 57% de l'activité locative sociale

et à 43% de l'activité de vente et accession sociale). Sur la même période (2008 à 2010), l'ESH a réalisé sur le territoire des investissements pour un montant annuel moyen de près de 14,8 millions d'euros (1,4 millions en réhabilitation et 13,4 millions en croissance). Avec un taux moyen de fonds propres dans les opérations de 22%, les revenus de l'ESH lui ont donc permis de contribuer directement à hauteur de 3,2 millions d'euros par an à l'amélioration et la croissance de son parc sur le territoire. Bien que les montants soient similaires dans le cas présent (voir graphes ci-dessous), il n'y a aucune corrélation directe entre la capacité globale à investir générée et l'investissement réalisé sur la même période : les investissements sont le résultat de décisions et revenus passés, et dépendent de la capacité d'investissement globale de l'organisme (et non exclusivement de celle générée sur le territoire).



Les investissements ont été principalement consacrés à l'augmentation du parc de l'ESH. L'âge moyen de son patrimoine dans la Communauté d'Agglomération est relativement peu élevé, et aucun logement n'est concerné par le Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), expliquant en partie le poids plutôt faible des investissements en rénovation-amélioration. Les programmes de rénovation thermique en cours n'ont pas été comptabilisés, n'ayant pas été livrés au cours des exercices pris en compte. Le poids des investissements réalisés en croissance du parc est ainsi le reflet de la stratégie de l'organisme sur le

territoire, centrée sur la production. Celle-ci a été particulièrement importante au cours des exercices considérés : 182 logements sociaux neufs mis en service en 2009 et 2010. Cette production neuve correspond au quart de la production totale de l'organisme sur la période, et à une augmentation de 6% de son parc sur le territoire entre 2008 et 2010. Elle représente une croissance de près de 1,8% du parc social du territoire, et de près de 0,45% de l'offre résidentielle totale, soit une production de 1,8 logement pour 1000 habitants du territoire



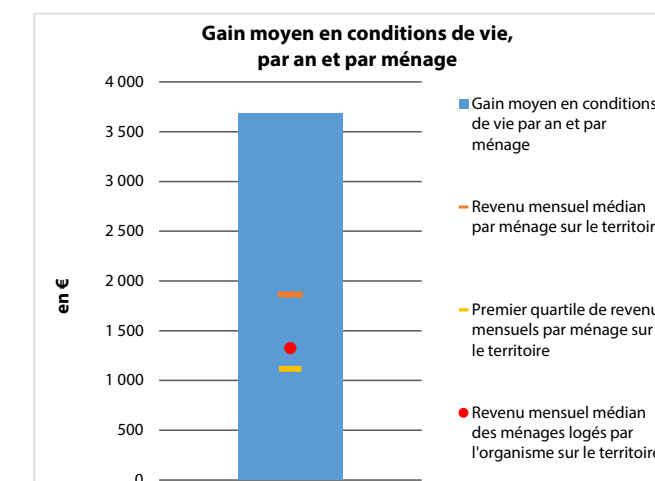
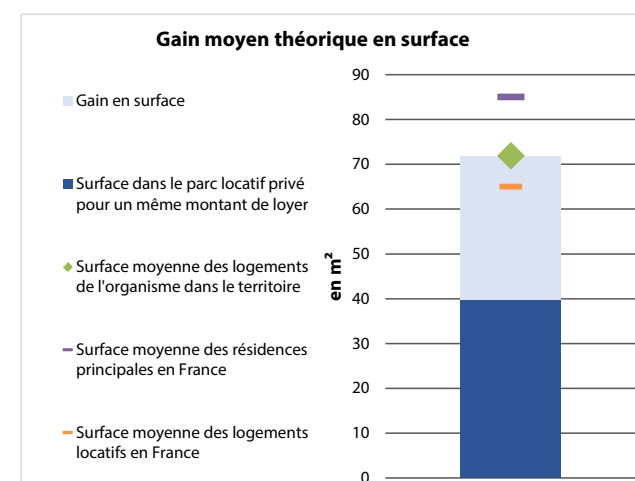
Pour les locataires de l'organisme : un apport en « bien-être » et pouvoir d'achat

LES LOYERS MODÉRÉS : UN GAIN EN CONDITIONS DE VIE POUR LES LOCATAIRES

Sur l'exercice 2010, le loyer mensuel moyen dans le parc de l'ESH dans la Communauté d'Agglomération était de 5,30€/m², et la surface moyenne de 72m². Le loyer moyen dans le parc locatif privé, selon les données disponibles, était de 9,60€/m² (source : Clameur). Pour un loyer correspondant à la surface moyenne des logements de l'ESH (383€/mois), un ménage se logerait donc dans une surface de 40m² dans le parc privé locatif (soit une à deux pièces en moins par rapport au logement de l'organisme).

En termes monétaires, cela correspond, sur l'ensemble des ménages logés par l'organisme sur le territoire, à un gain théorique de près de 12 millions d'euros par an, soit en moyenne près de 3700€ par an et par ménage, correspondant à près de deux mois de revenu médian sur le territoire, et à 2,8 mois de revenu des ménages logés par l'organisme.

Faute de données disponibles, le gain en pouvoir d'achat disponible pour les locataires n'a pu être isolé : le gain en conditions de vie exprimé en euros comprend donc le gain en pouvoir d'achat et le gain en conditions de logement (surface, qualité, etc.).



LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE DU BÂTI

La performance énergétique moyenne du parc de l'ESH dans la Communauté d'agglomération est de 168 kWh/m²/an (source : Diagnostics de performance énergétique), contre une moyenne en France, logements publics et privés confondus, estimée à 240kWh/m²/an. La bonne performance énergétique du parc de l'ESH (malgré une forte proportion de logements individuels) est en partie liée à son âge. Elle est également le résultat d'une politique volontariste sur la construction neuve (performance systématiquement supérieure à la réglementation thermique) et le gros entretien (remplacement de chaudières, isolation, etc.). Cette performance est particulièrement notable dans le

contexte régional. La mauvaise qualité thermique du parc et la prépondérance des logements individuels dans la région du Nord Pas de Calais engendrent en effet une consommation énergétique plus importante que la moyenne nationale : seuls 9% des logements sont considérés comme « performants » (étiquette A, B, ou C), contre 16% en France ; à l'inverse, 68% des logements sont énergivores, contre 57% en France. Le parc résidentiel est la deuxième source de consommation énergétique de la région, après l'industrie, et a été identifié comme un enjeu déterminant pour la politique énergétique de la région (Source : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais).

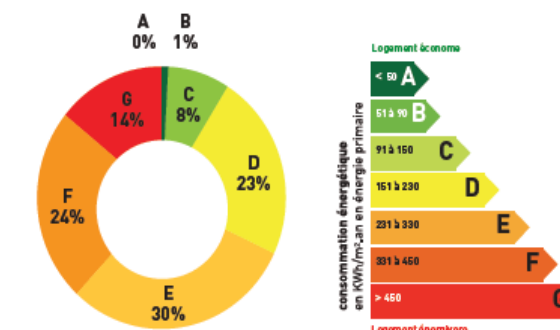


Figure 65 : Répartition des résidences principales du Nord-Pas de Calais selon leur étiquette énergie DPE (estimations Energies Demain - 2011)

Source : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Nord Pas de Calais

Une mauvaise performance énergétique a des répercussions importantes sur le coût de logement, et donc le pouvoir d'achat des ménages. Dans un contexte de faibles revenus, ces répercussions prennent une importance supplémentaire. Le SRCAE de la région indique ainsi que 16% des ménages seraient en « précarité énergétique » (définie comme un budget de dépenses d'énergie pour le logement supérieur à 10% de leurs ressources), contre 13% en moyenne en France. Les économies théoriques pour les

occupants résultant de la performance énergétique du parc n'ont toutefois pas pu être estimées.

En revanche, en termes de « coûts environnementaux évités », si l'on retient comme référence la moyenne nationale (faute de moyenne locale disponible), on peut estimer que la qualité énergétique du parc de l'ESH sur le territoire a permis d'« économiser », en 2010, un total de 16,5 GWh.

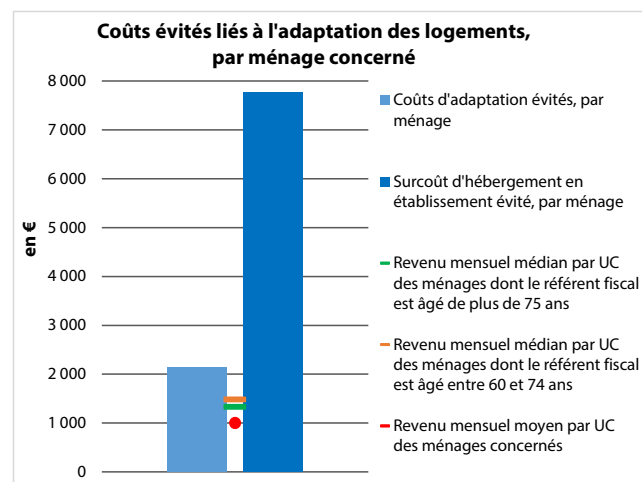
LES POLITIQUES DE MAINTIEN À DOMICILE DES PERSONNES ÂGÉES: Un gain en confort et sécurité, et une source de coûts évités pour les locataires

Selon l'enquête SLS de l'organisme en 2012, l'âge moyen des titulaires de bail dans son parc situé dans la Communauté d'Agglomération est de 51 ans. Il est estimé qu'environ 13% des locataires de l'ESH dans la CAC sont âgés de plus de 65 ans.

En complément d'une offre d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et afin de répondre aux différents besoins, l'organisme mène depuis plusieurs années une politique active de maintien à domicile des personnes âgées, reposant principalement sur l'adaptation des logements à la demande des locataires. Les travaux d'adaptation concernent principalement le remplacement de baignoires, l'installation de WC rehaussés et de volets roulants motorisés. Cette politique est soutenue par les dégrèvements de taxe foncière, compensant en intégralité le montant des travaux. Cela permet à l'organisme d'effectuer les travaux sans contrepartie financière des locataires. Les exigences renforcées liées aux demandes de dégrèvement ont néanmoins conduit l'organisme à réduire, depuis 2009, le nombre d'adaptations réalisées chaque année.

En 2010, 23 ménages (comprenant au moins une personne de plus de 65 ans) ont bénéficié d'une adaptation de logement sans frais de leur part, pour un montant total de plus de 49 000 €, soit en moyenne 2140€ / logement. Ce montant correspond à plus d'un mois de revenu médian des ménages du territoire dont le référent est âgé entre 60 et 74 ans.

La même année, compte tenu des travaux réalisés précédemment, 49 ménages comprenant une personne au moins âgée entre 70 et 80 ans habitaient un logement ayant fait l'objet d'une adaptation. Pour ces ménages, compte tenu de leurs revenus et de leur coût annuel de logement, on peut estimer qu'une année évitée en établissement spécialisé revient à un coût évité d'environ 7780€ (soit près de 7,8 mois de revenu moyen par unité de consommation de ces ménages), en tenant compte des aides potentielles dont ils auraient bénéficié en cas d'hébergement. Cela correspond à un montant total de 381 000€ sur l'ensemble de ces ménages (sans inclure les coûts évités pour la collectivité), si l'on suppose que les logements adaptés ont permis à tous ces ménages d'éviter une année en établissement.



Si le montant global de coûts évités sur le territoire reste faible en comparaison du gain issu des loyers modérés, le montant par ménage souligne l'importance de ces apports pour les locataires concernés, appelant ainsi à développer les politiques de maintien à domicile. La part d'habitants de plus de 60 ans sur le territoire est sensiblement inférieure à la moyenne nationale. Néanmoins,

selon les projections démographiques de l'INSEE, les plus de 60 ans devraient représenter 1 personne sur 5 sur le territoire dès 2015, et plus de 22% en 2020. Il conviendrait donc d'analyser le potentiel de coûts évités pouvant résulter du développement de telles politiques, au regard du nombre de locataires âgés logés dans le parc social du territoire, ou susceptibles d'y accéder.

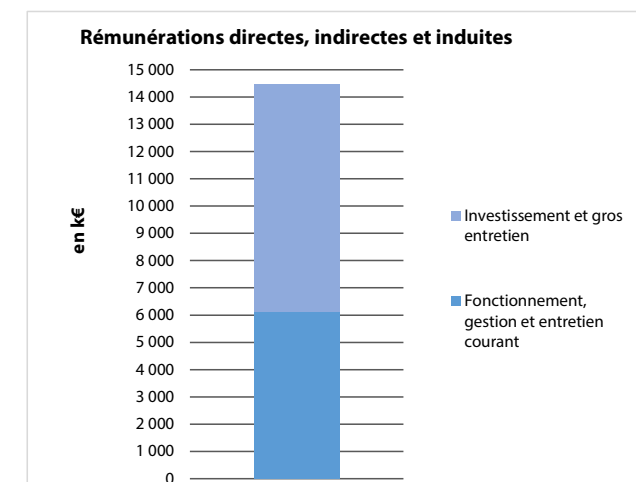
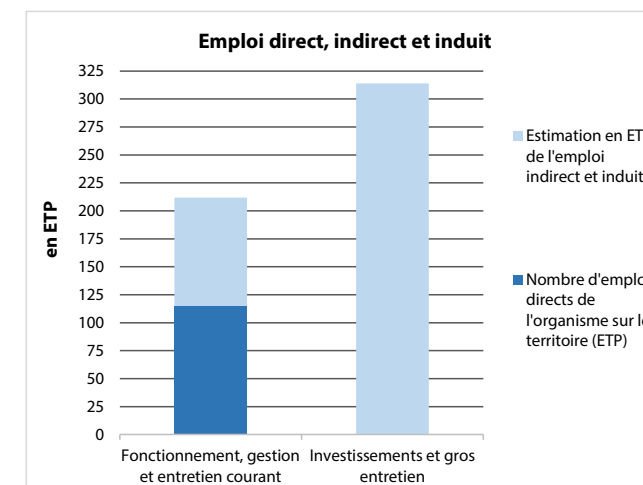
Pour la population : un vecteur d'emplois et de revenus

En 2010, Habitat 62/59 Picardie a employé l'équivalent de 115 collaborateurs à temps plein, dont 40 salariés de proximité, directement liés au parc de l'ESH dans la Communauté d'agglomération (agence de Calais et personnel de terrain).

L'organisme et son parc sur le territoire ont en outre généré une activité pour des fournisseurs, prestataires et sous-traitants, et leurs salariés. Au regard des dépenses d'entretien, de gestion et

d'investissement effectuées par l'organisme sur le territoire sur l'exercice 2010, on peut ainsi estimer l'emploi indirect et induit associé à 411 « équivalents temps plein ».

Au total, l'emploi direct, indirect et induit correspond, selon les estimations réalisées, à près de 14,5 millions d'euros versés en rémunérations en 2010 (soit 646 années de revenu médian sur le territoire).



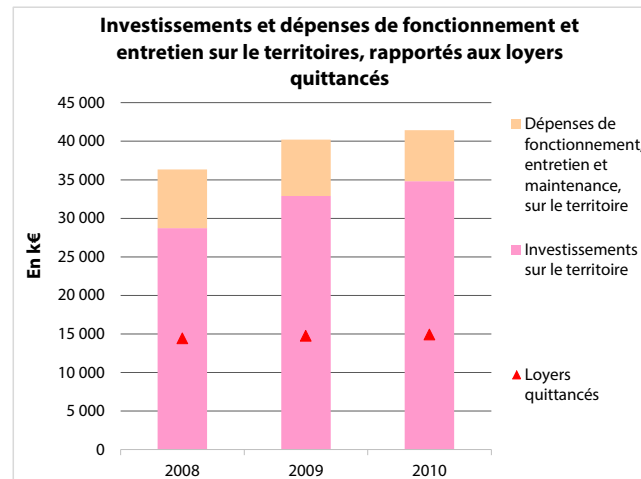
L'importance de ces chiffres résulte en partie de la présence du siège sur le territoire et du dynamisme des investissements au cours de l'exercice. Ces données soulignent le poids de l'organisme

et de son activité en termes d'emploi (direct, indirect et induit) et de rémunérations, dans un contexte économique et social local difficile.

Pour les entreprises : un vecteur d'activité et de recettes, bénéficiant largement aux entreprises locales

L'activité de l'ESH sur le territoire, du fait de ses logements et de ses sites fonctionnels (siège et agence) en 2010 a induit plus de 41 millions d'euros de dépenses (dont investissements) injectés dans

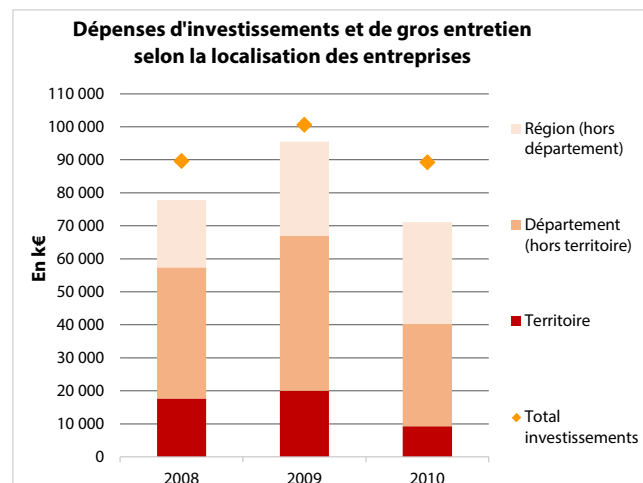
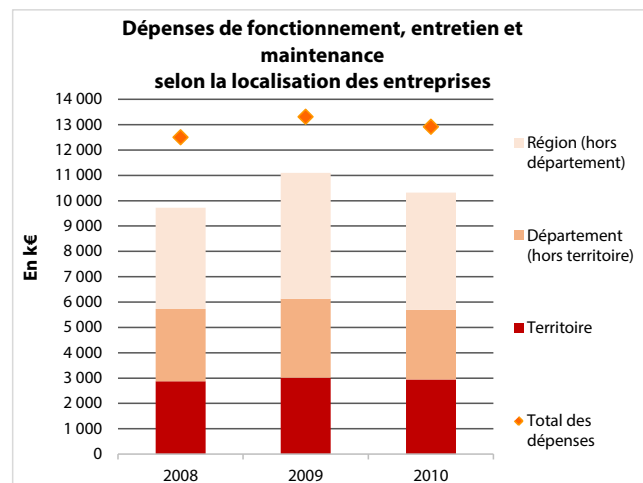
l'économie. Cela représente près de 2,8 fois le montant des loyers quittancés sur le territoire.



La même année, l'activité de l'ESH sur l'ensemble de son patrimoine a en partie profité aux entreprises du territoire, ainsi qu'aux entreprises du département et de la région. Plus de 12 millions d'euros ont été versés à des entreprises dont le siège social est situé dans la Communauté d'agglomération. Pour chaque euro dépensé, 80 centimes ont alimenté le chiffre d'affaires d'entreprises dont le siège est situé dans le Nord-Pas de Calais (soit un montant total de plus de 80 millions d'euros), reflétant l'ancrage local de l'organisme. L'ESH a en effet fait de la collaboration avec les entreprises locales un des axes de sa politique de Responsabilité sociale, notamment en animant un réseau d'entreprises, Domopale. Les contrats (notamment d'entretien) passés avec des entreprises

d'envergure nationale n'ont pas été comptabilisés dans le montant dépensé auprès d'entreprises locales, en raison de la domiciliation de leur siège. Néanmoins, ces entreprises disposent généralement d'établissements dans la région ou le département du Pas de Calais, qui sont en charge d'exécuter les contrats, contribuant ainsi à l'activité locale et à l'emploi.

Si le montant lié aux investissements est nettement supérieur, il est cependant plus conjoncturel et fluctuant, lié aux opérations en cours. Le montant lié aux dépenses courantes, donc récurrentes, représente à l'inverse une activité relativement stable pour les entreprises partenaires.

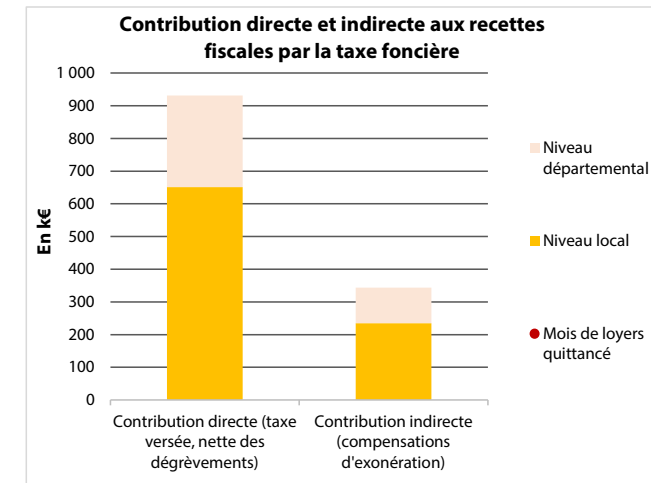


Pour les collectivités : un vecteur de ressources, une source de coûts évités

Contribution aux recettes

Le parc de l'ESH sur le territoire est également, par le biais de la taxe foncière (TFPB), source de recettes fiscales pour la Communauté d'agglomération, les communes qui la composent, et le département. L'ESH ne verse qu'une part du montant de la TFPB théoriquement due, en raison des exonérations dont elle bénéficie sur les logements construits au cours des deux dernières décennies, dont la proportion est significative. Ces exonérations sont partiellement compensées par l'Etat. En 2010, l'ESH a ainsi versé plus d'un million d'euros de taxe foncière, représentant 0,8 mois de loyers quittancés, dont il faut déduire 84 000€ de

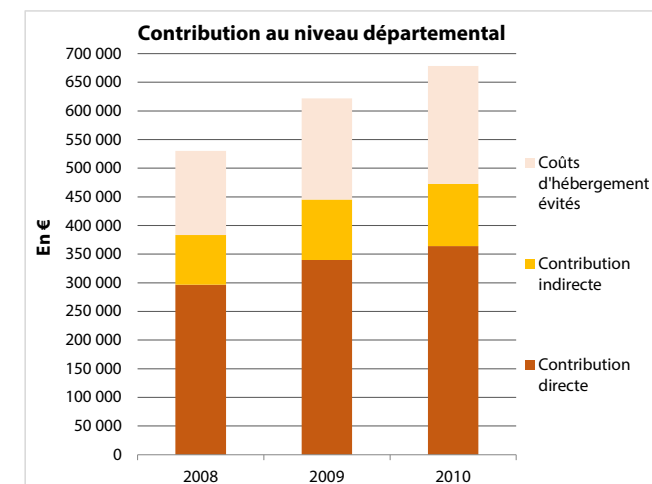
dégrèvements liés aux adaptations de logements sur le territoire. Au niveau des communes et de la Communauté d'agglomération, l'ESH verse ainsi 6,75€ par habitant en taxe foncière. A cette contribution directe doivent être ajoutées les compensations d'exonérations, estimées à près de 350 000€. Chaque logement de l'ESH sur le territoire est ainsi à l'origine de près de 400€ de ressources fiscales (hors taxes d'habitation) pour les communes, la Communauté d'agglomération et le département. Au niveau communal et intercommunal, cela correspond à 5,1% des recettes de TFPB perçues par les communes et l'EPCI en 2010.



Les politiques de maintien à domicile des personnes âgées, source de coûts évités pour les départements

En considérant que les 49 locataires âgés entre 70 et 80 ans et bénéficiant d'un logement adapté ont ainsi évité une prise en charge en établissement spécialisé, on peut estimer un total de coûts évités d'aide sociale, pour le Conseil Général, de près de 206 000€, soit 4200€ par locataire concerné. Ces coûts évités sont calculés pour une année. Ils sont récurrents et cumulatifs sur

la durée du maintien à domicile des personnes concernées. Ces résultats appellent à une articulation étroite entre politique de logement et politiques liées au vieillissement, dans une perspective de long terme tenant compte des projections démographiques sur le territoire.



Une première tentative de bilan partiel

L'ensemble des apports commentés sont présentés dans le tableau de synthèse ci-dessous, sous forme d'un premier bilan de la création de valeur partagée mesurée.

Source:	Activité et parc de l'ESH sur le territoire			Activité et parc de l'ensemble de l'ESH			
	Destination:	Territoire	Dépt	Non localisé	Territoire	Dépt	Région
Capacité globale à investir				14 524 k€			
Issue des loyers				7 934 k€			
Issue des ventes				6 590 k€			
Pour le patrimoine du territoire	14 791 k€						
Amélioration de la qualité du parc	1 402 k€						
Croissance du parc	13 389 k€						
Pour le secteur résidentiel	12 401 k€			14 449 k€			
Gain en conditions de vie résultant des loyers modérés	11 971 k€						
Coûts d'adaptation évités pour les personnes âgées	49 k€						
Surcoût évité d'hébergement en établissement pour les personnes âgées	381 k€						
Rémunérations directes, indirectes et induites				14 449 k€			
Pour le secteur productif (*)				30 647 k€	12 233 k€	46 067 k€	81 439 k€
CA d'entreprises tierces résultant des dépenses courantes				4 180 k€	2 948 k€	5 697 k€	10 322 k€
CA d'entreprises tierces résultant des dépenses d'investissement et gros entretien				26 467 k€	9 285 k€	40 370 k€	71 117 k€
Pour le secteur public	886 k€	678 k€					
Contribution directe aux recettes fiscales (TFPB versée)	651 k€	364 k€					
Contribution indirecte (compensations d'exonération de TFPB reçues)	235 k€	108 k€					
Surcoût évité de prise en charge en établissement des personnes âgées		206 k€					
Somme des apports mesurés pour les différents acteurs (**)	28 078 k€	678 k€		59 619 860 €	12 233 k€	46 067 k€	81 439 k€

* Afin d'éviter un double compte, les rémunérations indirectes et induites liées à l'activité sur le territoire ont été déduites du chiffre d'affaires des entreprises résultant de cette activité.

** Cette somme est présentée à titre indicatif, bien qu'elle soit moins porteuse de signification que les éléments détaillés au-dessus. Agrégeant des apports de différente nature, elle traduit une contribution théorique et doit être interprétée avec toutes les précautions nécessaires. En outre, elle ne reflète que les éléments mesurés, et non l'intégralité des apports des organismes H.L.M. aux acteurs du territoire. Les montants sur les différents territoires de destination ne sont pas cumulatifs. Les investissements sont comptabilisés dans l'apport pour le patrimoine du territoire (impact sur le parc) et dans l'apport pour le secteur productif non localisé (montants versés aux entreprises).

Ce bilan n'est que très partiel: de nombreux éléments de valeur identifiés n'ont pas fait l'objet de mesure à ce jour. Plus qu'un exercice de comptabilité stricte et minutieuse, il s'agit de fournir des ordres de grandeur (en k€) afin de mettre en perspective les éléments mesurés. Ce bilan doit être interprété avec précaution, car il rassemble des éléments de nature différente, bien que tous

exprimés en euros. Il permet néanmoins de mettre en évidence les apports de l'ESH sur l'exercice considéré, en fonction des acteurs et de leur localisation. Il distingue les apports liés à l'activité et au parc de l'ESH sur le territoire, des apports liés à l'ensemble de son activité et de son parc.

Si l'on rapporte ces résultats au nombre de logements de l'ESH sur le territoire, on obtient le bilan synthétique de la création de valeur « par logement »:

Source:	Activité et parc de l'ESH sur le territoire			
	Destination:	Territoire	Département	Non localisé
Capacité globale à investir générée				4 474 €
Pour le patrimoine du territoire	4 557 €			
Pour le secteur résidentiel	3 820 €			4 451 €
Pour le secteur productif (*)				9 441 €
Pour le secteur public	273 €		209 €	
TOTAL (**)	8 650 €		209 €	18 367 €

* Afin d'éviter un double compte, les rémunérations indirectes et induites liées à l'activité sur le territoire ont été déduites du chiffre d'affaires des entreprises résultant de cette activité.

** Les montants par territoire de destination ne sont pas cumulatifs. Les investissements, en particulier, sont comptabilisés dans l'apport pour le patrimoine du territoire (impact sur le parc) et dans l'apport pour le secteur productif (montants versés aux entreprises).

Ce bilan « par logement » reste toutefois un exercice théorique: les investissements de l'organisme, ainsi que les dépenses et

rémunérations liées au siège social sont sans lien proportionnel avec le nombre de logements sur le territoire.

Les ressources nécessaires à la création de valeur

Les apports générés par l'activité et l'investissement de l'ESH, dépendent de contributions d'autres acteurs: dépenses en échange du service rendu (loyers), prêts, ou encore subventions ou

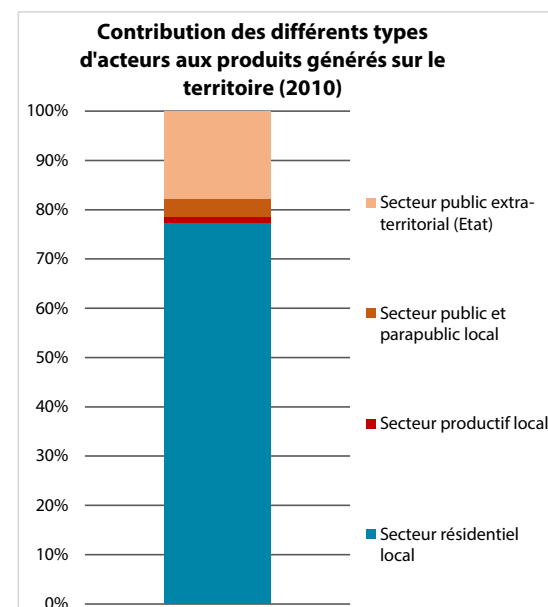
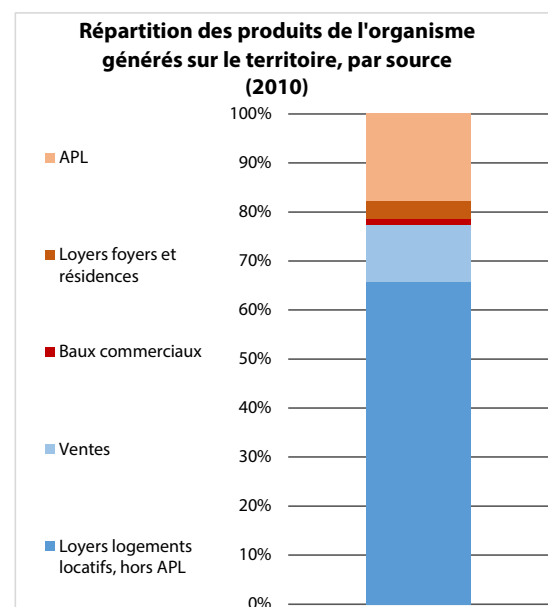
autres apports sans contrepartie financière. Plusieurs approches complémentaires permettent de donner un éclairage sur ces contributions.

Qui contribue à la création de valeur par l'organisme?

De la même façon que l'on a estimé les apports par type d'acteurs, nous proposons d'identifier qui contribue, et à quelle hauteur, à cette création de « valeur partagée ».

Le fonctionnement, l'entretien et la gestion courante de l'organisme et de son parc reposent sur les produits qu'il est en mesure de générer par son activité, produits qui constituent des coûts pour d'autres acteurs. En 2010, les habitants du territoire ont contribué

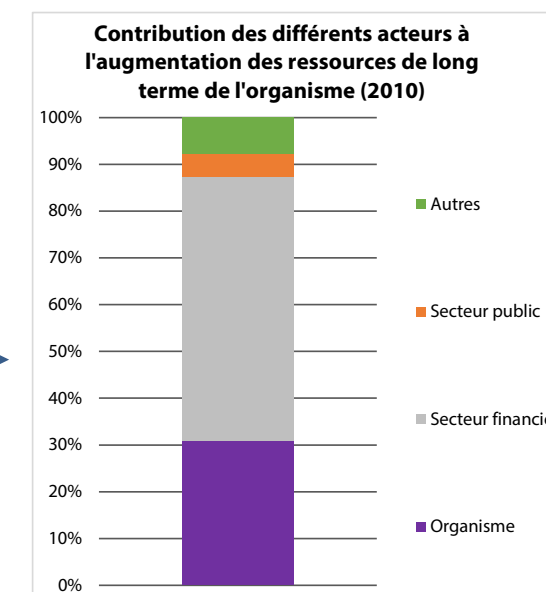
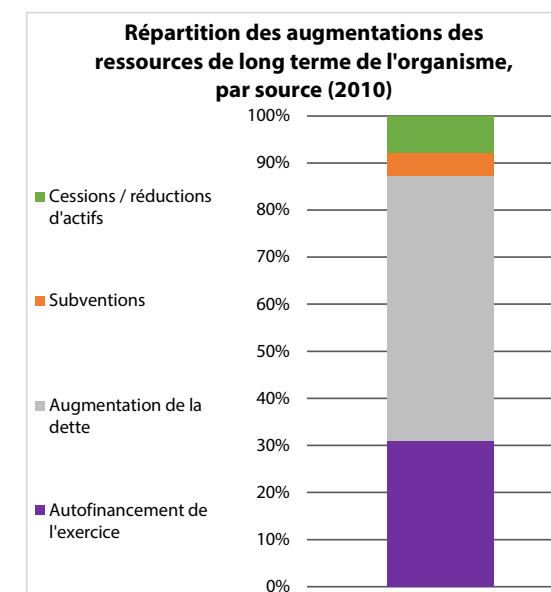
à près de 80% des produits générés par l'ESH dans la Communauté d'agglomération, par le biais des loyers (hors APL) et de la vente. Environ 3,50% des revenus provenaient du secteur parapublic local (loyers des foyers et résidences) ; la contribution du secteur productif (baux commerciaux) apparaît très marginale (moins de 2%). Enfin, l'Etat, par le biais de l'APL, a contribué à hauteur de 18% des revenus de l'organisme sur le territoire.



Note : les produits des « ventes » correspondent aux activités d'accession et lotissement. Ils sont constitués principalement du prix de vente des terrains et immeubles livrés et des prestations facturées aux acquéreurs

En parallèle, l'investissement de l'organisme dépend de ses ressources de long terme. L'analyse de l'augmentation de ces ressources au cours de l'exercice (sur la base du tableau de financement) permet d'identifier les contributions (et contributeurs) à l'investissement de l'organisme. Cette analyse n'est pas territorialisée : elle vise à mettre en évidence les contributions par nature d'acteurs, au-delà de leur localisation. En outre, elle n'identifie pas les contributions passées, qui ont

permis à l'organisme de constituer son patrimoine actuel, et ne permet donc pas de mesurer un « retour sur investissement ». En 2010, près d'un tiers de l'augmentation des ressources de long terme de l'ESH provient de l'autofinancement dégagé par l'organisme au cours de l'exercice, et plus de 50% de l'augmentation nette provient de la dette financière à long terme. Les subventions ne constituent que 5% de l'augmentation des ressources sur cet exercice.



Aides perçues et autres avantages

L'analyse ci-dessus peut être complétée par un calcul des « aides perçues » et « autres aides aux producteurs » (voir encadré page 56) liées au parc et à l'activité de l'ESH sur le territoire, et versées en 2010. Ont aussi été mentionnés (en bleu dans le tableau ci-dessous) les autres types d'apports, également essentiels à l'activité de construction du bailleur, et représentant des « coûts

d'opportunité » ou « manques à gagner » pour les financeurs, mais qui n'ont pu être chiffrés.

Là encore, les données ne reflètent néanmoins pas les coûts de constitution du parc existant sur le territoire, et ne permettent donc pas de calculer un « retour sur investissement », qui devrait être calculé sur la durée totale de l'investissement.

Origine Types d'aide	Communes/ Communauté d'agglomération	Acteurs "extra-territoriaux"				
		Département	Région	Etat	1% logement	UE
Subventions perçues par l'ESH	0	0	0	Subventions 205K€	0	0
Dégrèvements et abattements perçus par l'ESH	0	Dégrèvement de TFPB: PMR: 97K€ Energie: 11K€	0	0	0	0
Aides fiscales	Exonérations TFPB non compensées: 67K€	Exonérations TFPB non compensées: 63K€	0	Réductions de TVA: 944K€ Compensation d'exonération TFPB: 344K€	0	0
Aides perçues par les locataires		FSL	0	APL: 4664K€	0	0
TOTAL	67K€	171K€	0	6157K€	0	0
Autres apports et avantages	Foncier Garanties	Foncier Garanties		Bonification de prêts	Bonification de prêts	

Un éclairage à la lumière des données nationales disponibles

Les Comptes du Logement 2010 évaluent à **8 milliards d'euros** le montant des « avantages conférés » aux producteurs de logement social. Ces aides proviennent majoritairement des acteurs publics, mais aussi des employeurs : en 2010, les bailleurs sociaux ont bénéficié d'une contribution de 518,2 millions d'euros d'Action Logement (412 millions d'euros de subventions et 106,2 millions d'euros d'avantages de taux).

En parallèle, le montant total des aides au logement perçues par les locataires du parc social s'élevait à 6 milliards d'euros (dont 5,5

milliards dans le parc HLM), représentant 38% du montant total des aides personnelles au logement versées cette année-là.

Ainsi, rapporté à l'ensemble du parc social, on peut estimer un montant moyen d'aide de **2760€ par logement**:

- les **bailleurs** ont bénéficié d'en moyenne **1570€ d'aides par logement** ;

- les **locataires** ont perçu en moyenne **1190€ d'aides personnelles par ménage**.

La création de valeur de l'organisme pour le territoire: à quel(s) coût(s) ?

La question des «coûts du logement», et du logement social en particulier, est régulièrement posée, en raison du système de financement particulier et des aides directes et indirectes dont le secteur bénéficie. Tout comme la mesure de la «valeur créée», l'évaluation des coûts est toutefois complexe, à plusieurs titres. La notion de «coût» revêt des éléments de nature très différente. Les Comptes nationaux du logement distinguent ainsi quatre catégories «d'avantages conférés» :

- les «aides perçues» sont des aides financières versées directement aux bénéficiaires: consommateurs (« aides à la pierre ») ou producteurs (« aides à la pierre »);
- les «autres aides aux producteurs» regroupent les dispositions fiscales faisant l'objet de compensations ou de reversements de la part de l'État : l'exonération de taxe foncière sur la propriété bâtie (TFPB) compensée par l'État, la réduction des droits de mutation compensée par l'État et les mesures d'aide au secteur locatif social sous forme du taux de TVA à taux réduit ;
- les «avantages fiscaux» résultent de dispositions fiscales plus favorables que le droit commun ;
- les « avantages de taux » (bénéfice de prêts dont les taux sont inférieurs à ceux du marché) ne trouvent que partiellement leur contrepartie dans les subventions versées

aux établissements financiers, le surplus d'avantage constituant l'aide de circuit.

La notion d'«aides effectives» (ou «aides versées»), complémentaire aux précédentes, reflète plus particulièrement le «coût direct» pour les financeurs initiaux : les «aides effectives» correspondent à des flux monétaires entre agents. Elles comprennent les versements effectifs des financeurs initiaux, incluant les aides perçues et frais de gestion, et les «autres aides aux producteurs» (qui donnent lieu à des contreparties financières versées par des acteurs publics).

Les avantages fiscaux ou avantages de taux sont davantage à rapprocher de «coûts d'opportunité» ou «manque à gagner» pour les financeurs, plus difficiles à mesurer.

Au-delà de la nature des aides (ou coûts) se pose la question des financeurs et des bénéficiaires. Qui supporte le coût ? Comme le notent les Comptes nationaux du logement, «les financeurs initiaux sont majoritairement l'État, mais ce sont aussi les régimes sociaux, les employeurs, les collectivités locales, la sécurité sociale». Un coût pour un acteur peut représenter un gain pour un autre. Dans le cadre d'une approche territoriale, cette question est particulièrement importante : un coût pour l'Etat peut ainsi représenter des ressources supplémentaires pour les acteurs du territoire (collectivités notamment).

Une nécessaire mobilisation des acteurs et de leurs institutions

Les indicateurs présentés mettent en évidence l'impact, pour plusieurs types de bénéficiaires, de différents aspects de l'activité d'un organisme de logement social. Ils permettent ainsi d'envisager les bailleurs sociaux sous différents angles : non seulement comme contributeurs aux politiques locales de l'habitat, mais aussi en tant qu'acteurs des dynamiques économiques et sociales (générateurs d'activité et d'emploi), et initiateurs d'actions ciblées répondant aux évolutions socio-démographiques et aux besoins des habitants (maintien à domicile des personnes âgées par exemple). Ils permettent de dépasser la vision communément répandue du logement social comme un coût pour la société, ne bénéficiant qu'aux seuls locataires du parc HLM. Chaque indicateur apporte un élément d'analyse et de discussion sur un aspect du métier de bailleur social, et de l'interaction de ce dernier avec les autres acteurs du territoire. Selon le projet, le programme d'action considéré, on pourra mobiliser l'un ou l'autre de ces indicateurs, afin d'obtenir un éclairage particulier sur les retombées pour le territoire, et interpeller, le cas échéant, les acteurs concernés.

Néanmoins, une lecture plus globale de la valeur

créée est nécessaire : l'impact de l'organisme sur le territoire est aussi la somme des effets de ses actions et de son patrimoine. Ils peuvent être cumulatifs ou contradictoires. Sa création de valeur est le fruit d'arbitrages et d'équilibres complexes, que seule l'analyse globale d'un ensemble suffisamment exhaustif d'indicateurs peut refléter. Les indicateurs présentés ici fournissent une première base, qui devra être complétée ultérieurement par d'autres éléments, non mesurés à ce jour. Une lecture temporelle sera également indispensable, compte tenu de la durée de vie et des cycles qui caractérisent respectivement l'investissement et l'activité des bailleurs sociaux.

Enfin, du point de vue des territoires, notamment des collectivités, la mesure de la valeur créée par un organisme devra être complétée par une analyse collective portant sur l'ensemble du parc social, voire du parc résidentiel. Si la mesure de la contribution d'un organisme permet d'envisager avec lui des actions à mener, seule cette vision d'ensemble permettra d'estimer les effets d'une politique du logement, dans son articulation avec les autres dynamiques et politiques locales.

Pour aller plus loin...

Logement, emploi, compétitivité et attractivité des territoires

Babès M., Bigot R., Hoibian S., (2012) *Les problèmes de logement des salariés affectent 40% des entreprises*, Etude réalisée à la demande du MEDEF, CREDOC.

Clair M. (rapporteur) (2011) *Des logements pour les salariés en Ile-de-France : un impératif de compétitivité pour la métropole*, Chambre de commerce et d'industrie de Paris.

Cabannes M. (2008) « *La place de la sphère résidentielle dans le développement territorial : Quelques éléments d'appréciations* », Les cahiers du Gretha n°2008-21.

Dujols D., Belargent D., Gras E. (Coord.) (2012) *L'habitat social dans la prospective territoriale*, USH.

Maintien à domicile des personnes âgées

Boulmier M. (2009) *L'adaptation de l'habitat à l'évolution démographique : Un chantier d'avenir*, Rapport au Secrétaire d'Etat au Logement et à l'Urbanisme.

Gimbert V. et Malochet G. (2011) *Les défis de l'accompagnement du grand âge – Perspectives internationales*, Centre d'Analyse Stratégique.

« Stratégie pour la couverture de la dépendance des personnes âgées », Rapport au gouvernement, Juin 2011.

Etudes d'impact socio-économique du logement social menées dans d'autres pays

AECOM (2011) *Etude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec*, Rapport pour la Société d'Habitation du Québec n°05-21397.

MacDonald H., Funderburg R., Swenson D., Russett A., Simeon M. (2007) *Housing's Economic and Social Impacts*, A Report to the Iowa Finance Authority.

Rogers M. et Blatt J. (2003) *Economic Impact of Affordable Housing Development*, The Association of Oregon Community Development Organizations (AOCCO).

Schwalbach J., Schwerk A. & Smuda D. (2007) *Urban Returns – The value of Corporations for the Community*, Humboldt-University Berlin, Institute of Management.

CECODHAS (2013), *Rethinking Investment in Home*, Spring 2013.

Sur la mesure de la « valeur »

Porter M.E. et Kramer M.R. (2011) *“Creating Shared Value, How to reinvent capitalism – and unleash a wave of innovation and growth”*, in Harvard Business Review, Jan – Feb 2011.

Stiglitz J., Sen A. & Fitoussi J.-P. (2009) *Commission sur la mesure des performances économiques et du progrès social*, Rapport au président de la République.

Indicateur du vivre-mieux de l'OCDE : <http://www.oecdbetterlifeindex.org/fr/>

New Economics Foundation : <http://www.neweconomics.org/>



Créée en 1989, l'association DELPHIS regroupe 26 sociétés anonymes HLM gérant plus de 200 000 logements sociaux sur 17 régions françaises.

Unique dans son secteur par son positionnement, DELPHIS a pour ambition première d'accompagner ses sociétés membres dans l'amélioration continue de leurs pratiques professionnelles, par le partage d'expériences et la conception d'outils innovants.

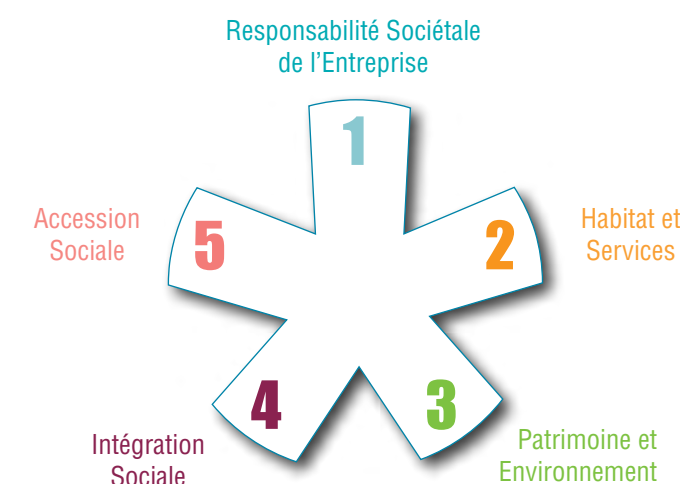
S'appuyant sur la compétence, l'implication et la créativité des personnels des organismes HLM, DELPHIS s'attache à apporter des réponses concrètes aux enjeux d'aujourd'hui et de demain.

DELPHIS bénéficie pour ses projets du soutien actif de nombreuses institutions professionnelles et publiques, nationales et internationales.

Site internet: www.delphis-asso.org

Contact: delphis@delphis-asso.org

Les 5 domaines d'expertise de DELPHIS





Création
de Valeur