

# « Mesurer et rendre compte de la création de valeur d'un organisme de logement social pour un territoire »

10 juillet 2014

Quoi de neuf chercheurs?

- **Manque d'études économiques** sur le secteur
- Des approches centrées sur les **coûts**
- Développer une **recherche économique** innovante sur le logement social
- Montrer les **apports** du logement social: l'envisager comme un investissement

- **Décentralisation et réduction des ressources publiques**

→ Un besoin renforcé de mesure des impacts au **niveau local**

→ Eclairer les **décisions** et arbitrages des collectivités

→ Des démarches similaires dans d'autres secteurs / d'autres pays

- Une approche **territorialisée**
- Une **vision élargie de la « création de valeur »**:
  - **Globale**, intégrant le « bien-être », les principes du développement durable
  - **Partagée**, pour (et par) les acteurs du territoire
- « **Valeur partagée** » de Porter
- « **Valeur bien-être** » du rapport Sen-Stiglitz -Fitoussi
- Un objectif de **monétisation**

- Une finalité **opérationnelle**:
  - Construire un **outil**, utilisable par les organismes
  - Pour fournir une base de **dialogue et de coopération** avec les collectivités et pouvoirs publics

- **3 types de bénéficiaires, regroupés en secteurs:**
  - les principales **parties prenantes** des organismes
  - les 3 piliers du **développement territorial**

**Secteur  
résidentiel:  
habitants**

**Secteur  
productif :  
entreprises**

**Secteur public  
(et parapublic):  
collectivités et  
associations**

## Organisme

1. Potentiel d'investissement, à conditions constantes, issu des loyers

2. Accélérateur du potentiel d'investissement, issu des ventes

3. Amélioration de la qualité du stock existant

4. Croissance de l'offre locative, en valeur

## Pour la population

### Locataires

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

### Salariés et travailleurs

9. Rémunérations directes, indirectes et induites versées aux salariés

10. Emplois directs sur le territoire (*non monétaire*)

11. Emplois indirects et induits liés aux opérations d'investissement et à la gestion du patrimoine sur le territoire (*non monétaire*)

# Les indicateurs

## Secteur productif

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)

## Collectivités territoriales

14. Contribution aux ressources publiques par la taxe foncière versée directement et indirectement

15. Coûts évités de prise en charge des personnes âgées en établissement

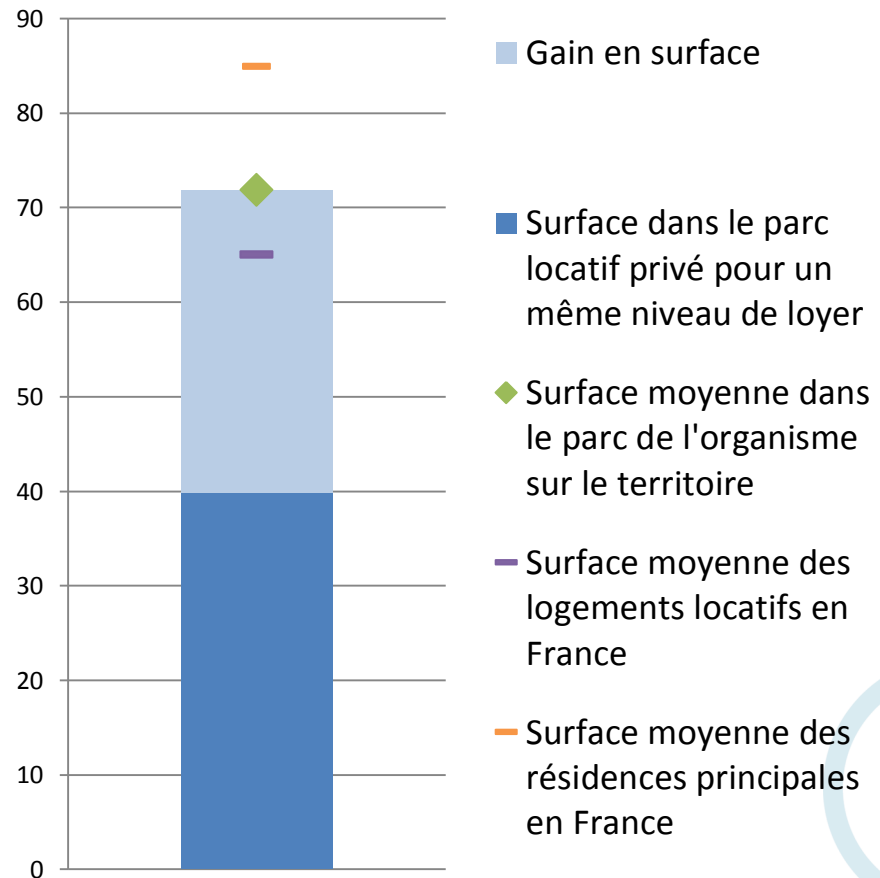
## Pour le secteur résidentiel

- Gain en conditions de vie résultant des loyers modérés

Gain moyen en surface:  
32 m<sup>2</sup>

Equivalent monétisé:  
3 688 € / an

- ➔ Gain en conditions de logement
- ➔ Gain en pouvoir d'achat (baisse du taux d'effort)



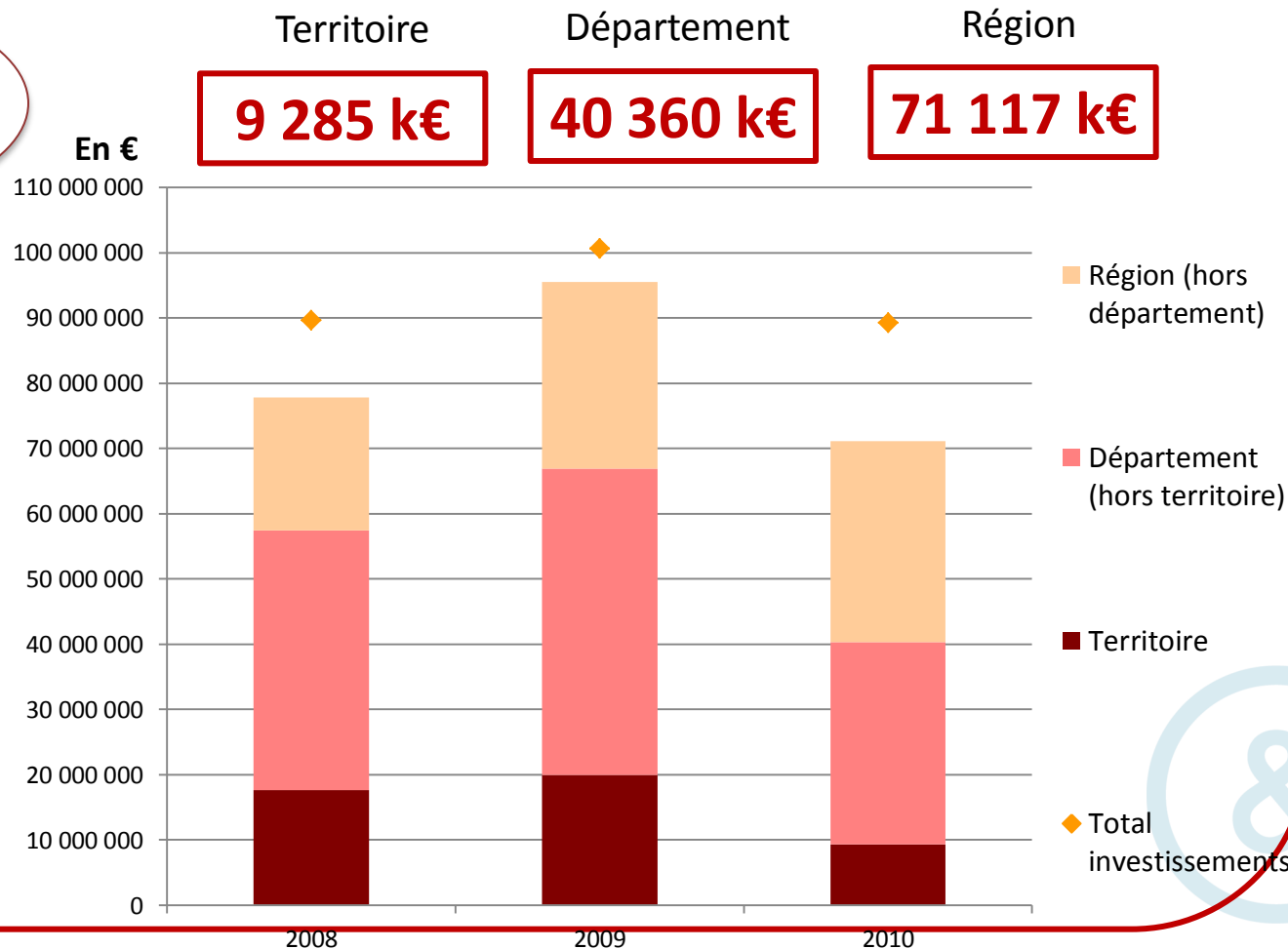


## Pour le secteur productif

- Une activité qui bénéficie largement aux entreprises locales

Investissement et  
de gros entretien  
(OPERATIONS)

Opérations  
sur le  
patrimoine

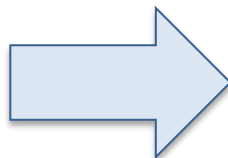


## Pour le secteur résidentiel

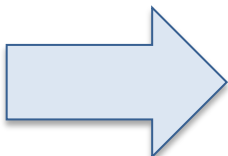
- Emplois directs, indirects et induits:



Entretien, gestion et  
fonctionnement  
(sur le territoire)



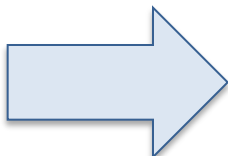
115 ETP directs  
sur le territoire



97 ETP indirects  
et induits



Investissements et  
Gros entretien  
(sur le territoire)



314 ETP indirects  
et induits

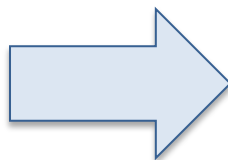


## Pour le secteur résidentiel

- Coûts évités liés à l'adaptation des logements pour les personnes âgées



Coûts d'adaptation évités

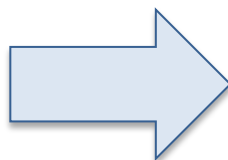


49 k€

Soit 2140€ / ménage  
⇔ > 1 mois de revenu médian  
par UC des 60-75 ans



Coûts d'hébergement évités



381 k€

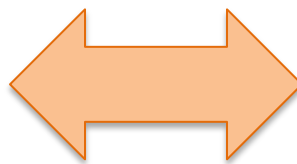
Soit 7780€ / ménage  
⇔ 7,8 mois de revenu médian par  
UC des ménages concernés

## Pour le secteur public

- Surcoût de prise en charge des personnes âgées évité

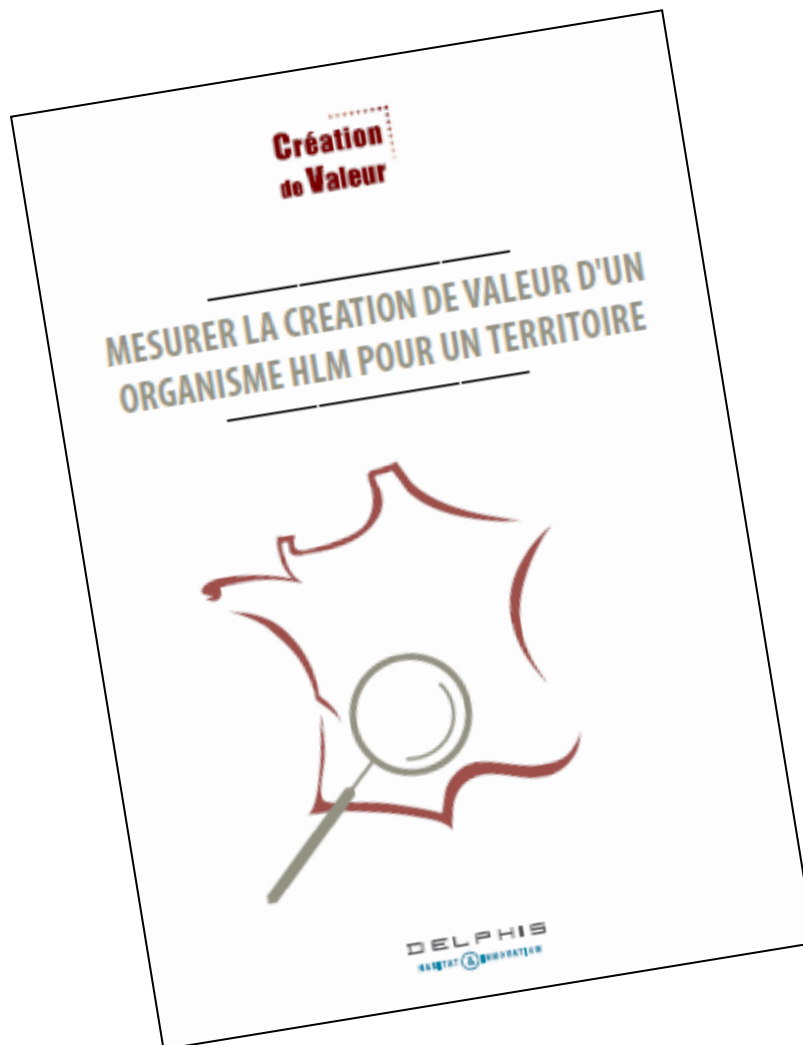
1 an d'hébergement  
évité pour les  
ménages concernés

Coût évité pour le  
Conseil général



4 200  

## Le manuel « Création de valeur »



- **Consolider et fiabiliser** les indicateurs, avec un meilleur accès aux données locales
- **Impliquer les collectivités**
- Etendre à **d'autres thématiques**, en fonction des priorités des acteurs
- Compléter par une « **approche projet** »

GROUPE



INSTITUT CDC  
POUR LA RECHERCHE



# Merci de votre attention



DELPHIS  
HABITAT & INNOVATION

Contact:  
Charlotte Limousin  
[limousin@delphis-asso.org](mailto:limousin@delphis-asso.org)

