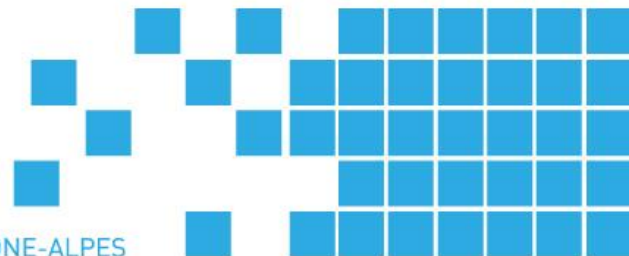




**AURA
HLM**

Le Réseau

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



Impacts sociaux économiques et territoriaux des organismes HLM

Jeudi 10 Octobre 2019



Pourquoi cette séance ?

- A l'heure où le mouvement HLM et donc l'ensemble des organismes sociaux sont attaqués de toute part (politique gouvernementale, Loi de finances 2018, RLS, contributions CGLLS, RUA, etc...)

Parler de ce que les bailleurs sociaux apportent aux territoires, aux citoyens qui ont besoin de se loger car le marché privé ne leur permet pas est plus qu'une nécessité, c'est une urgence !

- **Se pose alors la question de savoir comment évaluer la plus-value des organismes HLM et leurs impacts sur nos territoires.**
- C'est pourquoi nous vous proposons la séance de ce jour en deux temps :
 - 1^{er} temps, présentations des plus-values économiques et sociales que peuvent représenter les organismes HLM au niveau national (**intervention d'expert**).
 - 2^{ème} temps, présentation de la démarche de création d'indicateurs menée par **DELPHIS**, et la manière dont les organismes s'emparent de cette question pour mettre en valeur leurs activités (**témoignages de bailleurs et d'une collectivité**).

DEROULE DE LA SEANCE

SEQUENCE 1

Quelles plus-values économiques et sociales des HLM ?

Intervention de **Pierre Madec**, économiste à l'Observatoire Français de la Conjoncture Economique (OFCE)

SEQUENCE 2

Les HLM, quelles plus-values pour les territoires ?

Comment mesurer les impacts ? Présentation de la démarche DELPHIS

Intervention de **Julie Monot**, chargée de mission économie et gestion, DELPHIS

Quel est l'intérêt pour un organisme HLM de mesurer son impact ? Présentation de l'appropriation des indicateurs de la démarche DELPHIS par la SDH

Intervention de **Patricia Dudonné**, Directrice Générale Société Dauphinoise pour l'Habitat

En quoi une analyse des impacts sociaux économiques des organismes HLM est-elle un outil pour les collectivités locales ?

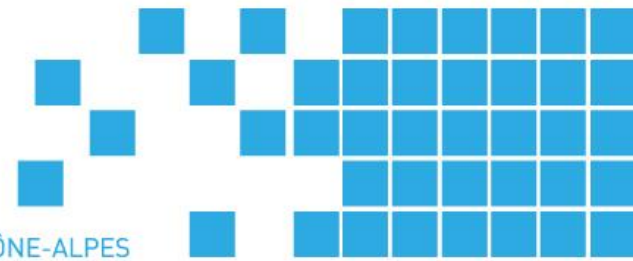
Intervention de **Brahim Cherra**, Adjoint au maire de St Martin d'Hères, chargé du logement.



AURA
HLM

Le Réseau

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



SEQUENCE 1

Quelles plus-values économiques et sociales des HLM ?

Intervention de **Pierre Madec**, économiste à l'Observatoire Français de la Conjoncture Economique (OFCE)

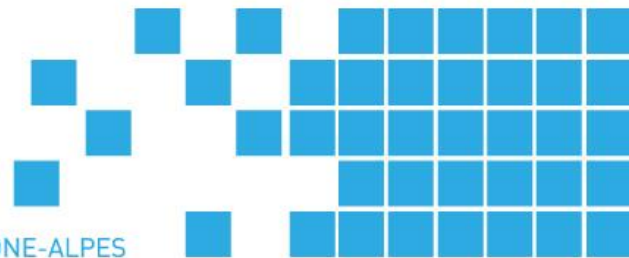
- Présentation ICI
- Echange avec la salle



**AURA
HLM**

Le Réseau

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



SEQUENCE 2

Les HLM, quelles plus-values pour les territoires ?

1/ Comment mesurer les impacts ? Présentation de la démarche DELPHIS

Intervention de **Julie Monot**, chargée de mission économie et gestion, DELPHIS

2 /Quel est l'intérêt pour un organisme HLM de mesurer son impact ? Présentation de l'appropriation des indicateurs de la démarche DELPHIS par la SDH

Intervention de **Patricia Dudonné**, Directrice Générale Société Dauphinoise pour l'Habitat

3/ En quoi une analyse des impacts sociaux économiques des organismes HLM est-elle un outil pour les collectivités locales ?

Intervention de **Brahim Cherra**, Adjoint au Maire de St Martin d'Hères, chargé du logement



SEQUENCE 2

Les HLM, quelles plus-values pour les territoires ?

1/ Comment mesurer les impacts ?

Présentation de la démarche DELPHIS

Intervention de **Julie Monot**, chargée de mission économie et gestion, DELPHIS



AcTerr

LES BAILLEURS SOCIAUX ACTEURS
DES DYNAMIQUES TERRITORIALES

AURA H.L.M.
LYON - 10 /10/2019

Julie Monot, Chargée de Mission, DELPHIS

1. Un engagement historique dans la RSE :

- ✓ Conception du **référentiel sectoriel européen EURHO-GR®**
- ✓ Guide « Pour la mise en place d'une démarche RSE dans une ESH »
- ✓ Coordination du **projet ERHIN** (Initiative Européenne pour un Habitat Responsable) financé par la commission Européenne ayant conduit :
 - 1^{er} site internet entièrement dédié à la RSE dans le logement social en Europe : www.responsiblehousing.eu
 - Définition d'un Code de Conduite de l'Habitat Responsable

2. Un constat : le reporting RSE rend compte des pratiques des bailleurs en faveur du développement durable mais peu de leurs impacts – notamment économiques - directs et indirects.

3. Un 1^{er} objectif : réfléchir à une vision élargie de la valeur qui permette d'identifier et d'intégrer les impacts des bailleurs sur leur écosystème



Valeur partagée (Porter)

valeur économique produite « per se » **et** pour l'ensemble des acteurs du territoire

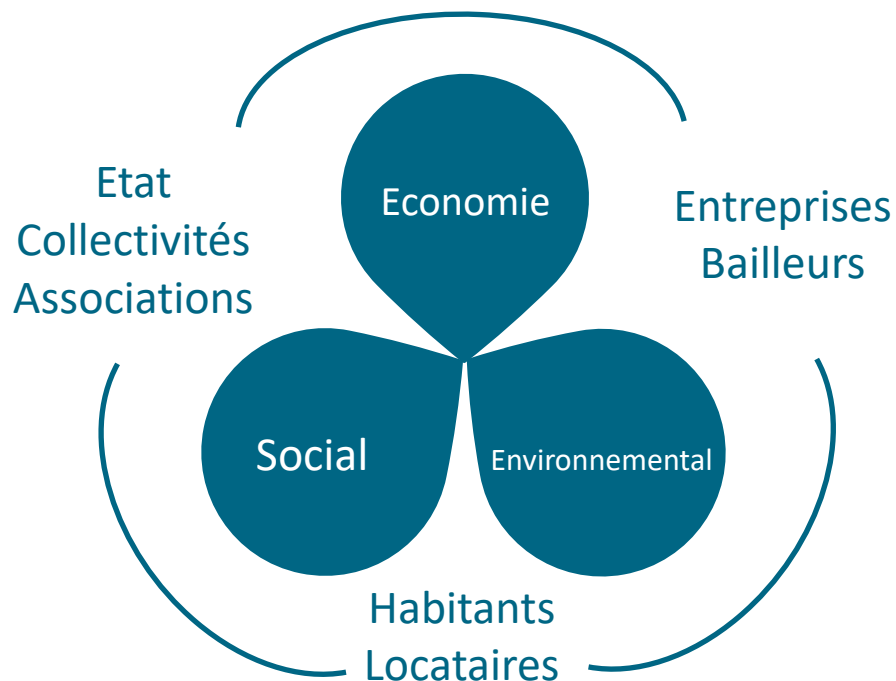
- ✓ Secteur résidentiel
- ✓ Secteur productif
- ✓ Secteur public

Valeur globale

(Commission **Stiglitz-Sen-Fitoussi** 2009)

- ✓ économique
- ✓ sociale
- ✓ environnementale

*Le territoire
comme strates de
réseaux d'acteurs*



MESURE DE LA CREATION DE VALEUR: QUELS ENJEUX ?

POUR LES BAILLEURS



Communiquer

changer le regard sur
le logement social



Objectiver

le poids (économique, social
et environnemental) des
bailleurs en tant
qu'entreprises et acteurs
des dynamiques
territoriales

POUR LE BAILLEUR



Communiquer

sur son positionnement
et sa réponse aux
besoins d'un territoire



S'améliorer

Capitaliser, arbitrer et
améliorer ses pratiques

POUR LES COLLECTIVITES



Evaluer

les politiques locales de
l'Habitat



Rendre compte

aux citoyens et
contribuables de l'impact
des politiques
(PLH, Plan Climat,...)

S'inspirer des pratiques existantes

Méthodes utilisées par des bailleurs européens :

SROI

(Social Return On Investment)

Rapport coûts-bénéfices d'un projet (inputs, outputs, outcomes)

Evaluation du bien-être

Evolution du bien-être d'une personne ayant bénéficié d'un projet
(et équivalent monétaire)

Déclaration de la performance extra-financière

Manière dont l'organisme prend en compte les conséquences sociales et
environnementales de son activité



Développer un outil adapté au secteur du logement social

Développé et testé avec les organismes
HLM

2012 – Phase I

- Définir la valeur
- Identifier les impacts générés par les activités d'un bailleur
- 1^{ers} indicateurs de mesure

1

2014 – Phase II

- Approfondir la mesure et fiabiliser la méthodologie
- Développer un outil de calcul
- Rapport de bailleurs

2

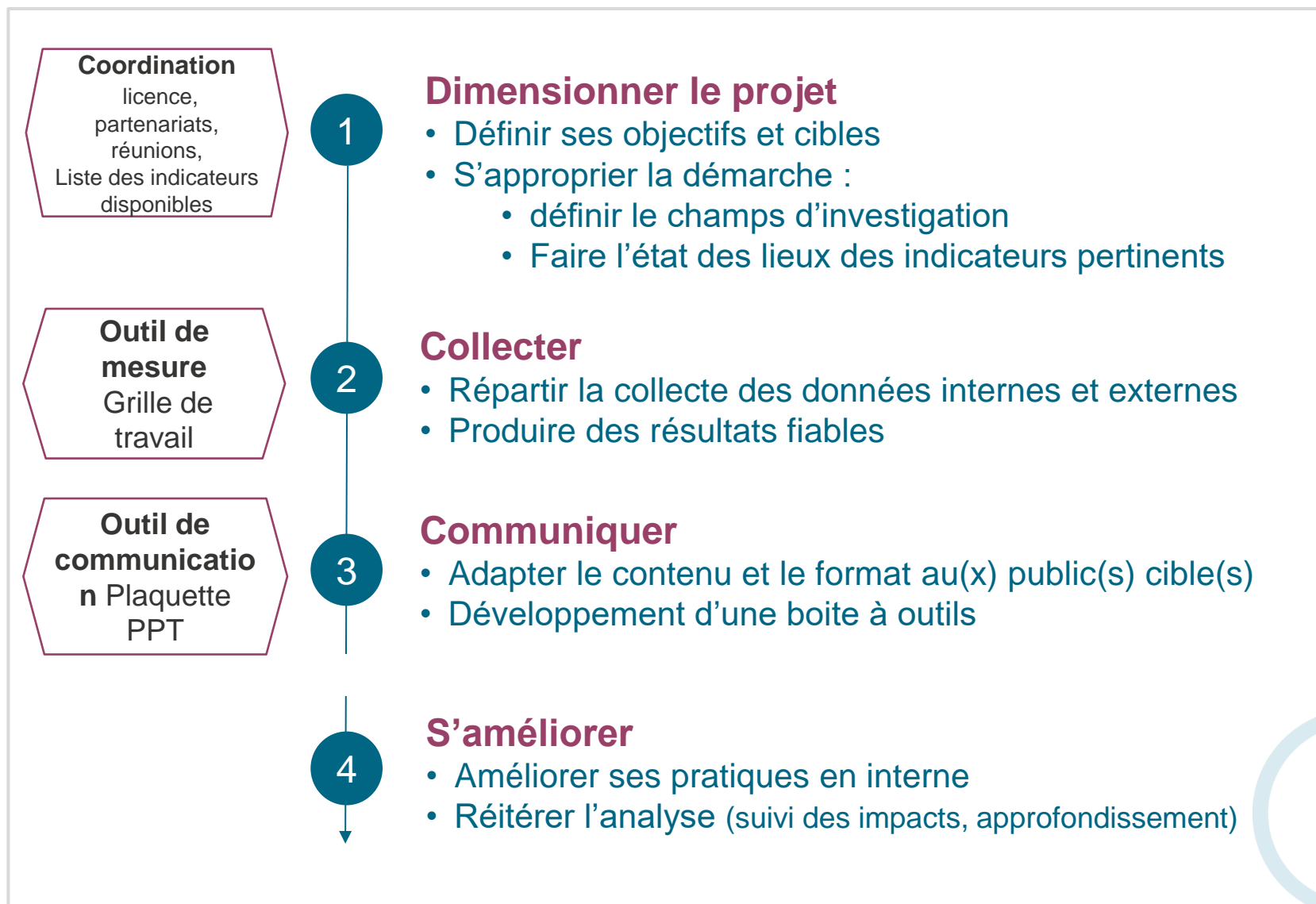
2017 – Phase III

- Elargir la mesure (périmètres, thématiques et indicateurs)
- Développement d'une boîte à outils

3

Avec le soutien
de





1. DIMENSIONNER LE PROJET

1

POURQUOI

Définir les enjeux

d'une mesure de ses impacts (pour soi et pour les acteurs intégrés/bénéficiaires de la démarche)

Fixer des objectifs

- Message à porter
- Echéances

S'organiser

- Disponibilité des données
- Disponibilité des collaborateurs pour mener la collecte des données

2

POUR QUI

Définir les cibles

- Interne
- Collectivités
- Autres acteurs du territoire

5 périmètres d'analyse

Global
Régional
Département
Métropole
Opération

3

COMMENT

50 mesures

De la valeur créée

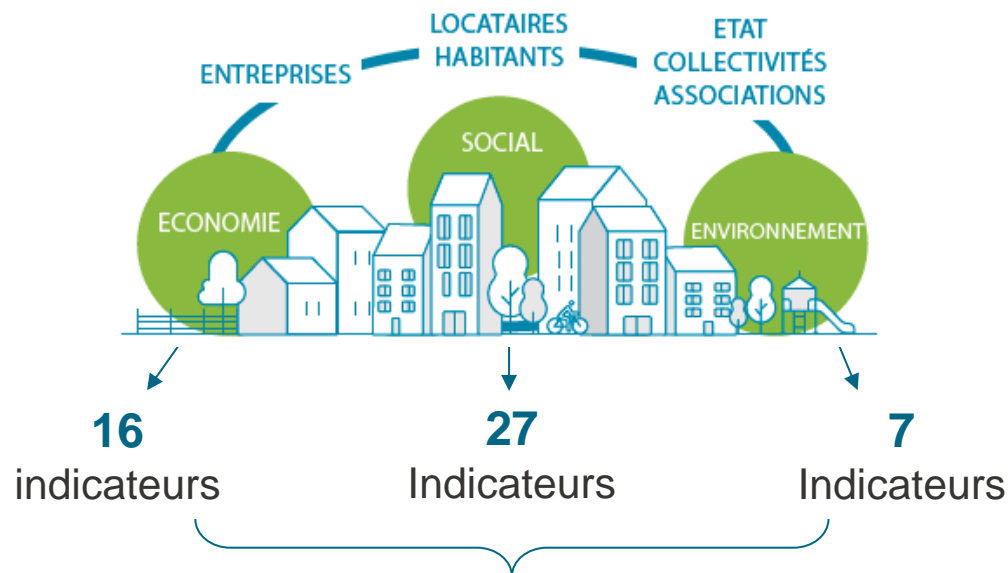
Indicateurs de ressources, de réalisations ou d'impacts

Comprendre les enjeux du territoire

Sélectionner les indicateurs pertinents

2. COLLECTER & MESURER

Outil de collecte et de mesure de la valeur créée



Thématiques de la mesure

Poids économique du bailleur en tant qu'entreprise clé des territoires

Contribuer au développement de l'économie local et à l'emploi

Soutenir le pouvoir d'achat des habitants

Fluidifier les parcours résidentiels

Favoriser la mixité et la cohésion sociale

Participer à l'amélioration énergétique du patrimoine local

En orange : les indicateurs possibles à l'échelle régionale

Importance et implication de l'organisme dans le développement de l'offre en logements sur le territoire

- ✓ Contribution du bailleur à l'offre de logement social
- ✓ Contribution à la croissance de l'offre de logements (en logement)
 - Taux de croissance du patrimoine*
 - Contribution aux objectifs de production du territoire (PLH, PLUIH)*
 - Contribution à la production d'une offre diversifiée (PLH, PLUIH)*
- ✓ Contribution à la croissance de l'offre (en investissement)
 - Investissements sur le territoire*
 - Effets de levier des financements (ventes HLM, subventions collectivités, prêts)*
- ✓ Contribution du bailleur dans la réponse à la demande de logement social
 - Contribution aux attributions de logements sociaux*
 - Réponse à la diversité des besoins (logements des actifs, accès à l'autonomie...)*



Exemple Promologis sur Toulouse Métropole - 2017

toulouse
métropole

Contexte :
Objectif de production
PLUiH 2019

+ 7 000
Logements/an

Dont

+ 2 450
Logements sociaux /
an

Promologis ^{AL}
Groupe ActionLogement

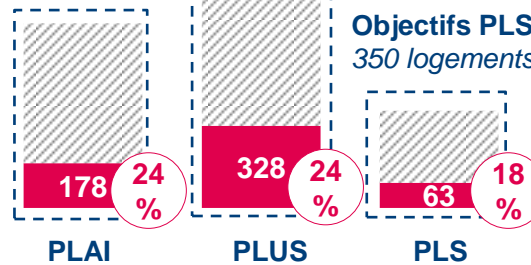
**569 logements
financés**

Objectifs PLUS
1 365 logements

Objectifs PLAI
735 logements

Objectifs PLS
350 logements

Promologis
sur Toulouse
Métropole



23%
des objectifs

14%
du parc
social sur
Toulouse
Métropole

* Logements = agréments financiers

Source : PLUiH 2019 Plan d'Orientation et d'Actions (POA) – Poursuivre une construction de logements soutenue et diversifiée

En orange : les indicateurs possibles à l'échelle régionale

Contribution au développement de l'économie et de l'emploi local

✓ Développer l'économie locale

*Dépenses et investissements réalisés sur le territoire et auprès des entreprises locales
(EPCI, département, région)*

*Nombre d'entreprises (construction, services, associations) ayant bénéficié des dépenses de
l'organisme*

✓ Contribution à l'emploi et à l'insertion

ETP directs

Masse salariale brute correspondant aux ETP de l'organisme sur le territoire

*ETP indirects et induits par les activités de l'organisme dans les secteurs de la construction
et des services*

*Montant des rémunérations indirectes et induites générées dans les secteurs de la
construction et des services*

Nombre d'heures d'insertion par l'activité économique (et ETP équivalents)



EXEMPLES .

Exemple Immobilière Atlantic Aménagement en Nouvelle Aquitaine - 2018

+ de 100 M€ INVESTIS ET DÉPENSÉS
AUPRÈS DE **1335 ENTREPRISES RÉGIONALES**

CONSTRUCTION

94 M€

Investis sur son patrimoine



806

ETP indirects générés dans le secteur de la construction

SERVICES

7 M€

Dépensés sur son patrimoine



59

ETP indirects générés dans le secteur des services

+ 254

ETP directs, stables et non délocalisables

+ 36 000

Heures d'insertion par l'activité économique réalisées (soit env. 22 ETP)

Environ

1140

ETP directs et indirects générés sur la région

Source : INSEE CLAP 2015 – Compte de la Nation 2016 – Indice du coût du travail base 2008



En orange : les indicateurs possibles à l'échelle régionale

Amélioration des conditions de vie et du pouvoir d'achat des locataires

- ✓ Contribution du bailleur à l'équilibre et la cohésion sociale du territoire
Contribution à la mixité sociale et générationnelle (publics précaires, familles, actifs...)
- ✓ Contribution au confort et au pouvoir d'achat des locataires
Economies théoriques de loyers par rapport au parc privé
Gain théorique en pouvoir d'achat
Gain en confort (surface et localisation / heures de transport) par rapport au scénario alternatif du parc privé
- ✓ Accompagnement des locataires
Accompagnement des publics précaires et en difficulté financière
Accompagnement des résidents dans leur vie locative (coûts évités et offre de services)
Accompagnement des locataires âgés dans l'évolution de leurs besoins (adaptation des logements, coûts évités de travaux d'adaptation par rapport à un logement privé)
- ✓ Développement d'une offre facilitant les parcours résidentiels
Economies à l'achat par rapport au marché libre (dans l'ancien, dans le neuf, individuel/collectif)
Maîtrise du taux d'effort / revenus pour les primo-accédants modestes (par rapport au privé).



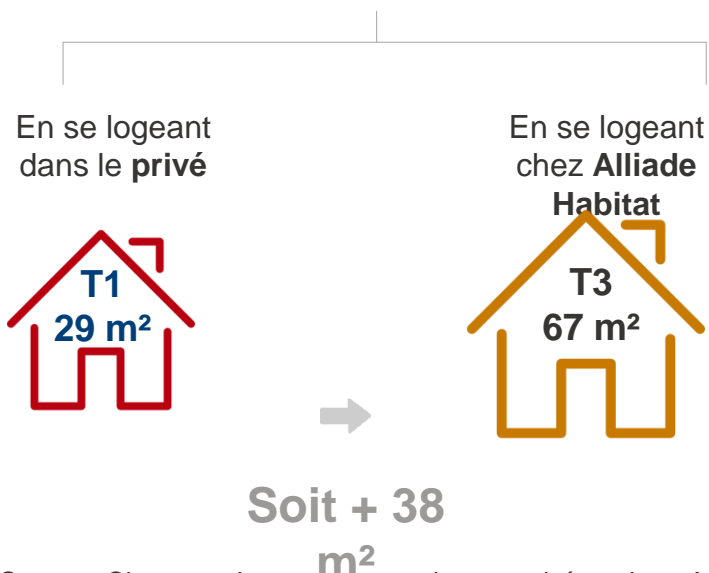
EXEMPLES

Exemple Alliade Habitat sur Lyon Métropole - 2017

Dans le parc privé avec un loyer identique, une famille se logerait dans un **T1 au lieu d'un T3** auprès d'Alliade Habitat.

Différence de surface pour 368 €/mois

Famille sur Lyon Métropole



Source : Clameur – Loyers moyens du parc privé sur Lyon Métropole

Exemple Touraine Logement sur Tours Métropole - 2018

CONTEXTE

Enjeux locaux
(PLH 2018-2023)

Anticiper le
vieillessement

Attirer les familles

Favoriser l'accès
au logement des
jeunes

Agir contre la
vacance

Contribuer à la mixité
sociale

**1 titulaire de bail sur
4**
Est retraité

**Près d'1 ménage sur
2**
Est une famille avec
enfant(s)

32%
Des nouveaux entrants
en 2018 ont moins de 30
ans

2%
De vacance seulement
contre 8,5% sur Tours
Métropole

En orange : les indicateurs possibles à l'échelle régionale

Contribution à l'efficacité énergétique du patrimoine et lutte contre le changement climatique

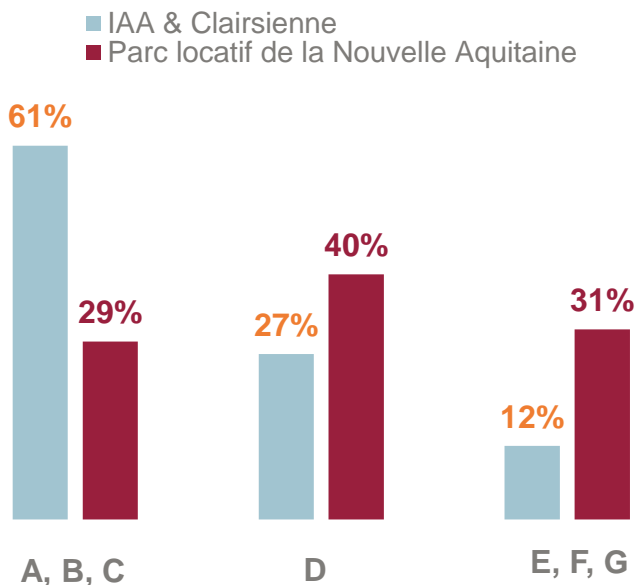
- ✓ Contribution aux objectifs environnementaux des territoires
Contribution aux objectifs des Plans Climat (réhabilitations)
- ✓ Contribution à l'efficacité énergétique du patrimoine
Contribution à l'offre de logement à forte performance énergétique (par rapport au locatif départemental)
Economies théoriques de facture énergétique des locataires
- ✓ Lutte contre le changement climatique
Contribution à l'offre de logement à faibles émissions de CO² (par rapport au locatif départemental)
Economies d'émissions de G.E.S. (émissions carbone évitées)
- ✓ Contribution à l'attractivité économique du patrimoine
Contribution de l'organisme HLM à l'amélioration de la valorisation du patrimoine présent sur le territoire du fait de l'amélioration de l'efficacité énergétique (valeur verte)



Exemple Immobilière Atlantic Aménagement et Clairisienne sur la Nouvelle Aquitaine - 2018

ETIQUETTES ENERGETIQUES DU PATRIMOINE

(consommation énergétique en kWh/m².an)

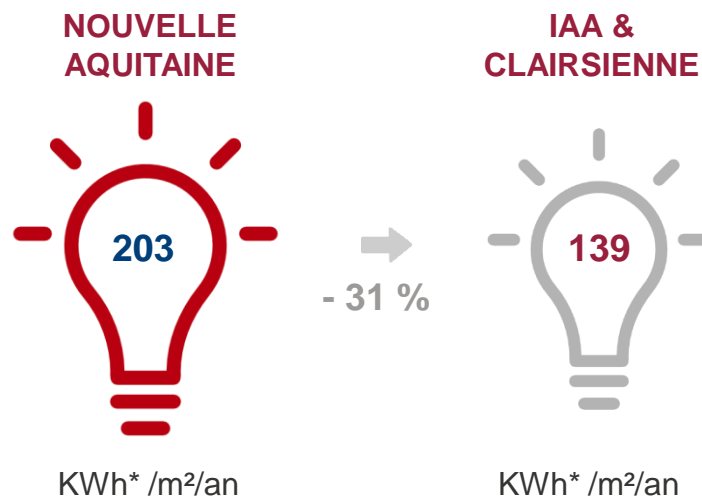


3 logements sur 5

Du patrimoine d'IAA et Clairisienne sont classés en étiquettes énergétiques A, B ou C

ECONOMIE DE CONSOMMATION D'ENERGIE

(consommation énergétique en kWh/m².an)



- 63,8 GkWh consommés / an

Source : ADEME – Observatoire des DPE 2019 sur le parc locatif individuel et collectif des départements

2 Outils de Communication

Interne

ppt



Etablir un dialogue constructif en interne, reconnaître et mettre en avant la création de valeur réalisée grâce au travail des collaborateurs



Emettre des conclusions sur ses performances et **identifier des points d'amélioration de ses pratiques.**

Externe

plaquette



Formaliser son discours auprès des collectivités locales grâce à une présentation claire et objective de sa création de valeur



Apporter aux collectivités des éléments de réponse à l'enjeu de l'évaluation des politiques de l'habitat



CRÉATEUR DE VALEUR SUR
SES TERRITOIRES



À PROPOS

Filiale de groupe Anad créée en 1987, Aiguillon répond aux spécificités des territoires ruraux face aux enjeux de l'habitat en proposant des solutions de logements adaptés à la société présente et future des villages.

Fait d'une expérience de plus de 25 000 logements construits et 18 000 logements gérés, Aiguillon est l'un des premiers constructeurs et gestionnaires de logements sociaux dans les départements du Finistère, Morbihan, Ille-et-Vilaine et Loire-Atlantique. Engagé dans le développement du territoire, Aiguillon œuvre pour faciliter le parcours résidentiel des ménages et contribue à l'accès à un logement décent et à la préservation de l'environnement.

Fièrement attaché à ses territoires et soucieux de mesurer sa performance, Aiguillon s'efforce d'évaluer les effets de ses créations de valeur sur l'économie locale, le tissu social et l'environnement sur les départements du Finistère, Morbihan, Ille-et-Vilaine et Loire-Atlantique.

<p>Plus de 700 logements neufs mis en service en 2017</p>	<p>Pièce de 100 M€ investie et déposée sur les territoires</p>	<p>Des loyers 42 % moins chers que ceux du parc privé local*</p>
------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------

PROMOUVOIR UNE OFFRE DE QUALITE

RÉPONDRE AUX ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES DES TERRITOIRES

<p>Plus de 17 350 logements sociaux gérés sur le territoire dont plus de 2 500 places logeurs</p>	<p>705 logements livrés en 2017 en locatif et accession</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------

5% de taux de croissance annuel net du parc locatif d'Aiguillon contre 2,2% de croissance du parc LSP en 2017

152 Logements très sociaux
224 Logements sociaux
37 Logements intermédiaires
245 Logements en accession

INVESTIR DANS LA QUALITE DE L'OFFRE

62% de patrimoine classé en 45 départements énergétiques A, B ou C

295 €/an d'économie sur le facture énergétique par rapport au parc privé local

5 550 ménages

45 Logements adaptés aux seniors en 2017

173 250 € De travaux réalisés pour adapter 149 logements anciens

1 logement sur 4 du parc locatif d'Aiguillon est adapté aux personnes à mobilité réduite (handicap et vieillissement)

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE LOCALE

INVESTIR DANS L'ÉCONOMIE LOCALE

100 M€ investis sur le patrimoine en 2017

82 M€ investis dans la production de nouveaux logements locatifs
11 M€ destinée à l'amélioration de la qualité du patrimoine soit 13 % du total dépenses
6,3 M€ dépensés dans l'exploitation du patrimoine

CONTRIBUER À L'EMPLOI LOCAL

938 ETP directs et indirects générés sur les départements

716 ETP indirects générés dans les secteurs de la construction et des services

223 collaborateurs d'Aiguillon en emploi stable et non-délocalisable

25 M€ de rémunérations indirectes versées aux salariés des secteurs de la construction et des services

8 M€ de rémunérations directes locales versées aux collaborateurs d'Aiguillon Construction

RENFORCER LA COHESION SOCIALE

RÉPONDRE À LA DIVERSITÉ DES BESOINS

1 ménage sur 2 du parc locatif d'Aiguillon est en activité professionnelle

23% des ménages locataires sont des familles monoparentales

1 nouveau locataire sur 2 a ou accède à l'autonomie grâce au logement et à l'accompagnement

CONTRIBUER AU POUVOIR D'ACHAT ET AUX CONDITIONS DE VIE

261 €/mois de loyer économique par rapport au parc privé local*

26 M² de surface en plus par rapport à une location dans le parc privé

FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS

31% d'économie sur l'achat d'un appartement

20 M² de surface supplémentaire au logement

1 logement ancien vendu permet de construire plus de 4 logements locatifs

Mettre en place une démarche d'évaluation - les questions importantes :

Pourquoi évaluer ?

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

Qu'évaluer ?

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

Comment évaluer ?

De quels moyens disposez-vous (temps, RH, disponibilité des données)? Quel outil de mesure ?

AcTerr® - une démarche accompagnée :

- ✓ Delphis a accompagné plus de **20 organismes** dans l'évaluation et la communication de leurs impacts
- ✓ Une démarche a déjà été mise en place au niveau interbailleurs sur un territoire donné : Nice Cote d'Azur Habitat et Logis Familial
- ✓ L'évaluation de la création de valeur a déjà été réalisée au niveau des Associations Régionales (Pays de la Loire en 2016 ; AR Normandie en cours)

Pour plus d'information : Julie Monot – monot@delphis-asso.org

SEQUENCE 2

Les HLM, quelles plus-values pour les territoires ?

Quel est l'intérêt pour un organisme HLM de mesurer son impact ?

Présentation de l'appropriation des indicateurs de la démarche DELPHIS par la SDH

Intervention de **Patricia Dudonné**, Directrice Générale Société Dauphinoise pour l'Habitat

[Présentation ICI](#)

En quoi une analyse des impacts sociaux économiques des organismes HLM est-elle un outil pour les collectivités locales ?

Intervention de **Brahim Cherra**, Adjoint au Maire de St Martin d'Hères, chargé du logement.

SEQUENCE 2

Les HLM, quelles plus-values pour les territoires ?

Echanges avec la salle

Retours d'expériences - Alliade Habitat

Emmanuel KUMMEL Responsable Etudes et Fiscalité et

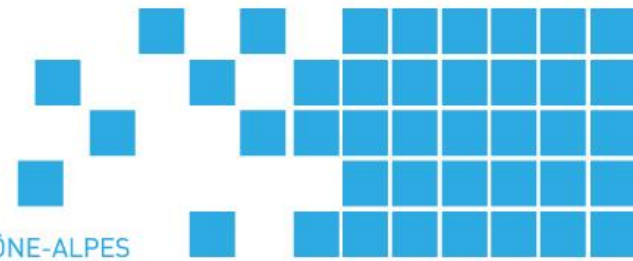
Estelle MASSON Responsable Communication et Marketing



AURA
HLM

Le Réseau

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



Suites du Réseau

- ✓ Les actes de cette séance

- ✓ Le prochain RDV :
 - Mardi 10 décembre 2019 : La vente HLM quelle prise en compte dans les politiques locales de l'habitat ?