



DELPHIS
HABITAT & INNOVATION

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

Stéphane MAILLET Habitat 62/59 PICARDIE

19 JUIN 2014



INSTITUT CDC
POUR LA RECHERCHE



Pourquoi ce projet sur la création de valeur ?

- **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, et les organismes comme de véritables entreprises, des acteurs économiques de plein droit



Pourquoi?

- **Décentralisation** des politiques de l'Habitat et **réduction des ressources publiques**

- Un besoin renforcé de mesure et de « **démonstration** » des impacts au **niveau local**
- Eclairer les **décisions** et arbitrages
- **Rendre compte** aux parties prenantes, aux citoyens de l'utilisation des ressources dans les P.LH.
- Des démarches similaires dans d'autres secteurs / d'autres pays

Pourquoi ?

- Dans la continuité des **démarches de RSE** et du **reporting RSE**:
 - S'interroger sur (et rendre compte de) son **impact** sur ses parties prenantes
 - Questionner son **rôle sur les territoires**
 - Elargir la vision classique de la « valeur »



- Une approche **territorialisée**
- Une **vision élargie de la 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, dimension micro/méso économique
 - Pour fournir une base de **dialogue** avec les collectivités et pouvoirs publics , et sur certains territoires, participer d'un « fine tuning » des PLH



Une démarche collective

- 13 organismes de logement social: ESH et OPH
- 1 laboratoire de recherche
- 6 experts consultés



Une nouvelle grille d'analyse

- **Approche de « reporting » annuel:** une « photographie » des apports annuels :
 - des dépenses et actions de l'année
 - du parc de logements
- **Approche par territoire administratif, délégataire**
 - EPCI: territoire de référence (territoire d'activité)
 - extension département /région pour certains éléments

Une nouvelle grille d'analyse

- **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

Un cas concret

HABITAT 62/59 PICARDIE



- **Habitat 62/59 Picardie**

- 17 700 logements gérés en 2010
- 187 ETP
- 105 M€ de CA



- **Territoire : Communauté d'Agglomération du Calaisis**

- 96 400 habitants en 2009
- Revenu médian / ménage: 22k€ (France: 28k€)

- **Habitat 62/59 Picardie et la CAC:**

- 3 246 logements en 2010
- Siège social et 1 agence
- « Berceau historique »



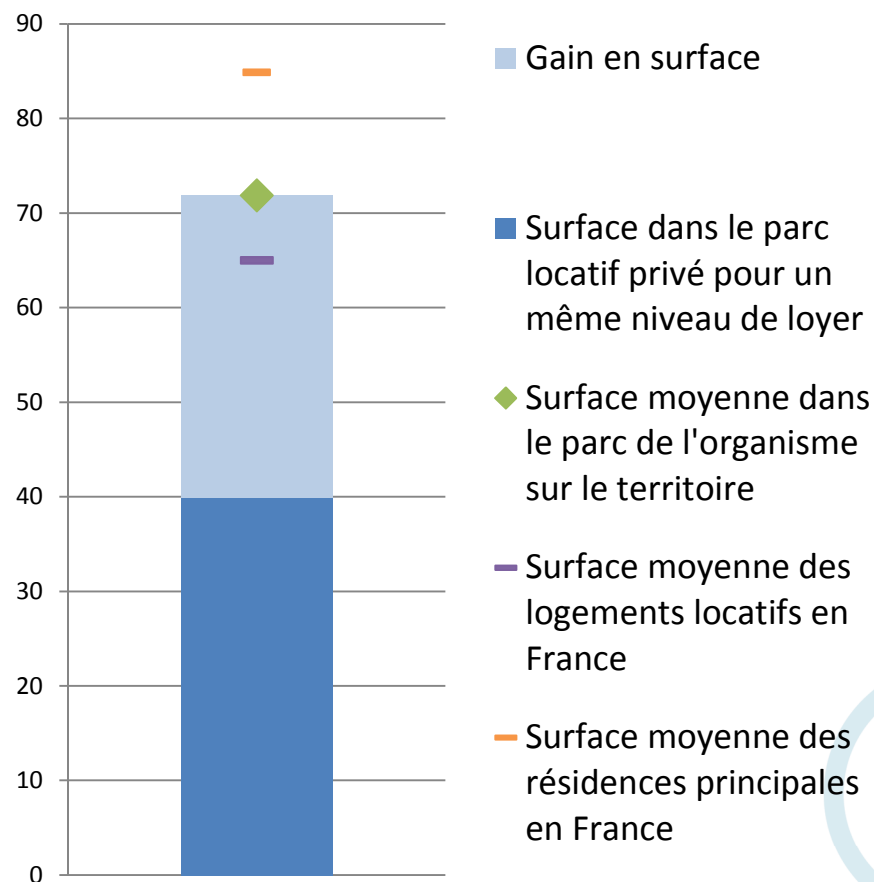
Pour le secteur résidentiel

- Gain en conditions de vie résultant des loyers modérés

Gain moyen en surface:
32 m²

Equivalent monétisé:
3 688 € / an

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

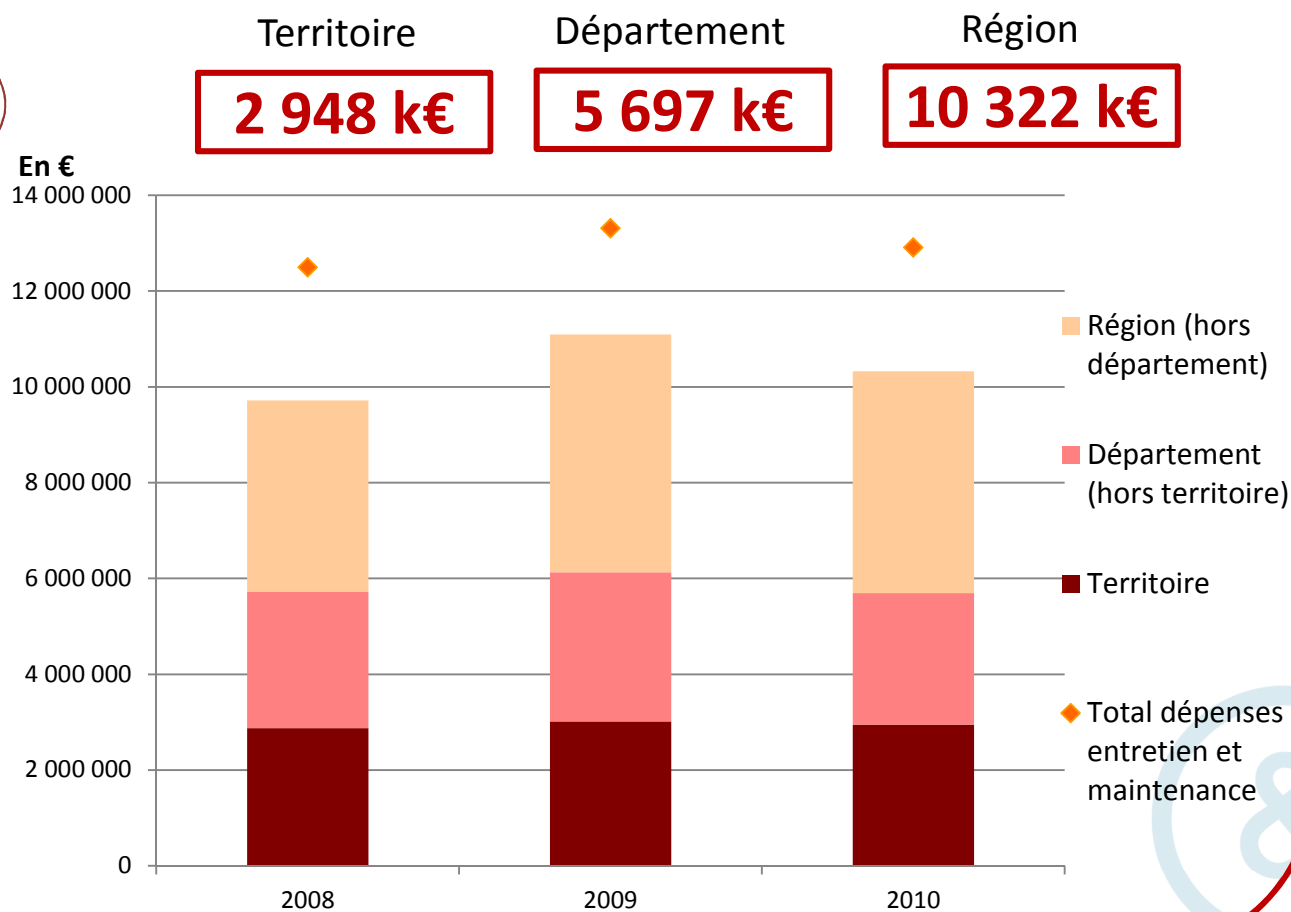


Pour le secteur productif

- Une activité qui bénéficie largement aux entreprises locales

Dépenses
d'entretien et
fonctionnement
(STOCK)

17 704
logements
en 2010
+
Siège sur
le
territoire

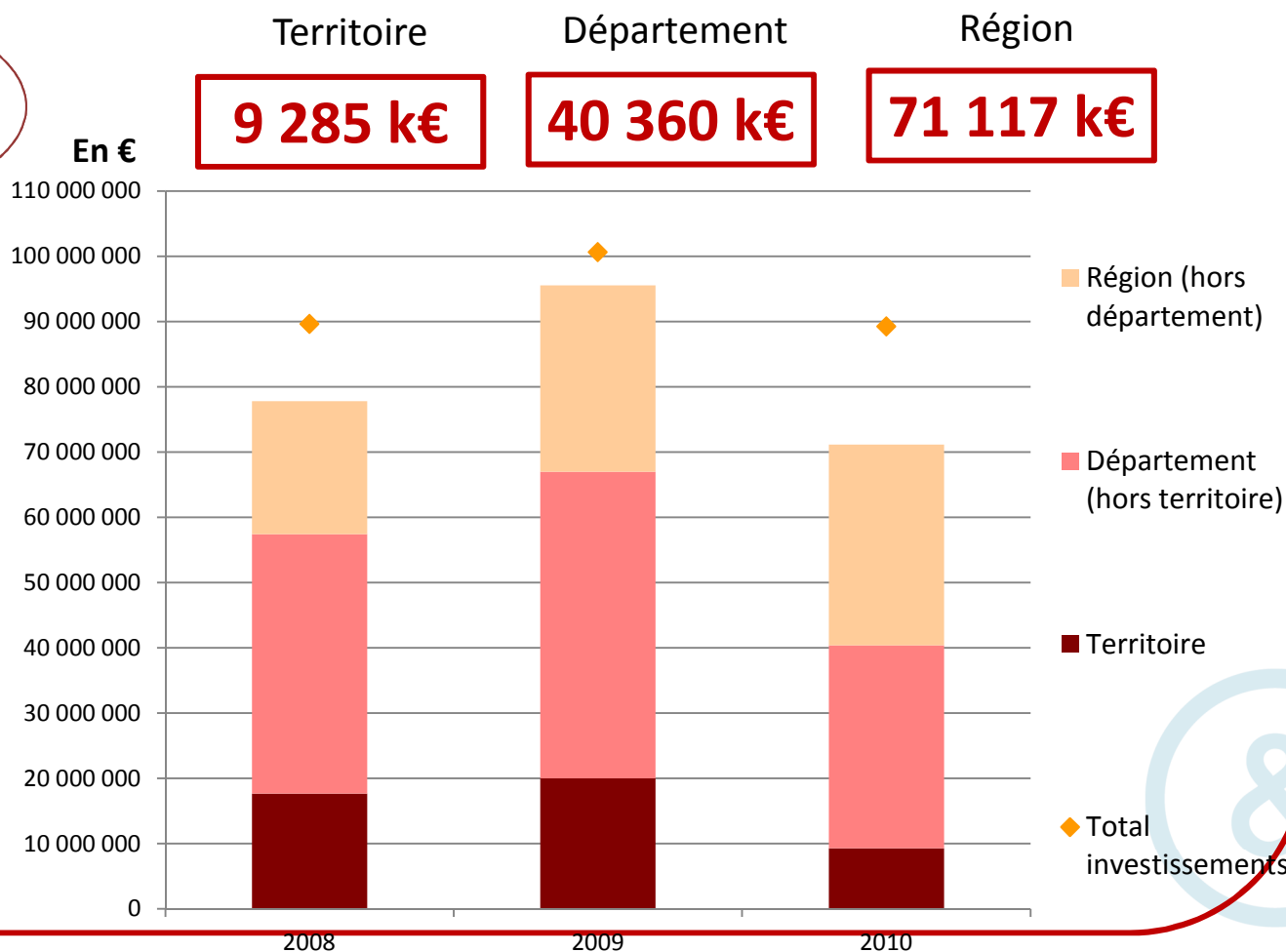


Pour le secteur productif

- Une activité qui bénéficie largement aux entreprises locales

Investissement et
de gros entretien
(OPERATIONS)

Opérations
sur le
patrimoine



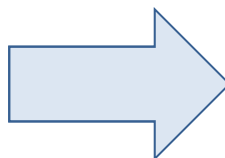
DELPHIS © - 2014 - Toute diffusion de ce document est soumise à autorisation de DELPHIS

Pour le secteur résidentiel

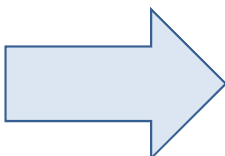
- Emplois directs, indirects et induits:



Entretien, gestion et
fonctionnement
(sur le territoire)



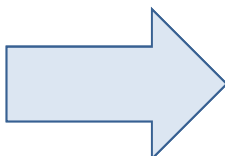
115 ETP directs
sur le territoire



97 ETP indirects
et induits



Investissements et
Gros entretien
(sur le territoire)



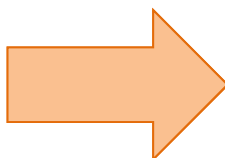
314 ETP indirects
et induits



Pour le secteur public

- Contribution aux recettes: Taxe foncière

- Directe



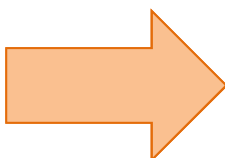
Communes et
EPCI

651 k€

Département

364 k€

- Indirecte



235 k€

109 k€

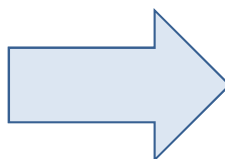
➔ Total: 418 € / logement

Pour le secteur résidentiel

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



Coûts d'adaptation évités

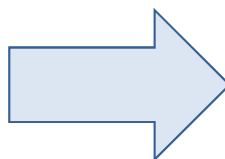


49 k€

Soit 2140€ / ménage



Coûts d'hébergement évités



381 k€

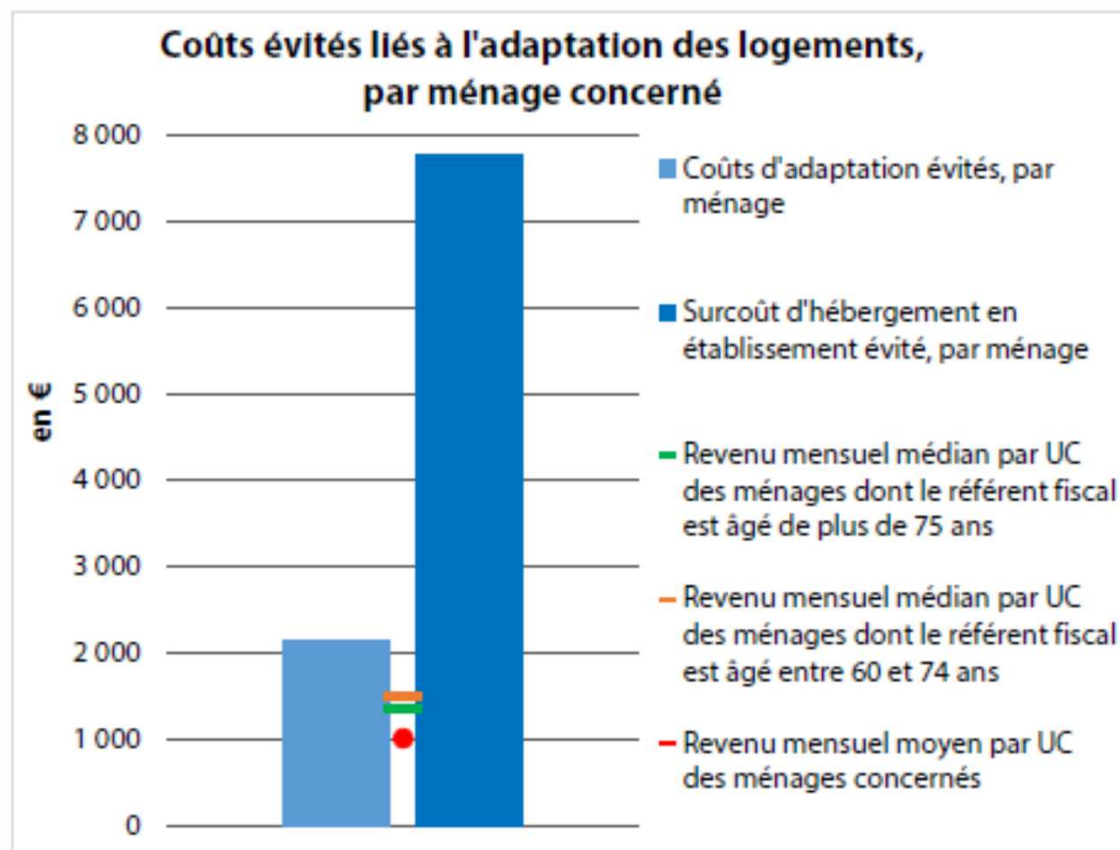
Soit 7780€ / ménage

Pour le secteur résidentiel

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

Coûts d'adaptation:
⇔ > 1 mois de revenu médian par UC des 60-75 ans

Coûts d'hébergement:
⇔ 7,8 mois de revenu médian par UC des ménages concernés

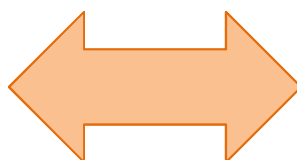


Pour le secteur public

- 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  

Illustration: exemple sur un territoire

Locataires	Gains en conditions de vie résultant des loyers modérés: 11 900 k€	Coûts évités pour les locataires âgés: 430 k€	Résidentiel
Salariés	Directs, sur le territoire: 115 ETP	Indirects et induits: 411 ETP	
Entreprises	CA d'entreprises tierces résultant de l'activité sur le territoire 41 440 k€	CA d'entreprises du territoire résultant de l'activité de l'organisme 12 233 k€	Productif
Collectivités	Recettes 1 358 k€ <i>Dont, pour les collectivités du territoire:</i> 886 k€	Coûts évités (département) 206 k€	Public
Patrimoine	Croissance 13 389 k€	Amélioration 1 402 k€	Organisme
Potentiel d'investissement	Loyers 7 934 k€	Ventes 6 589 k€	

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

Pour plus d'information:
Charlotte Limousin
Responsable Axe RSE & Création de valeur
limousin@delphis-asso.org

