Rapport d'activité
2013-2014

HABITAT
en Région

LA FORCE DU COLLECTIF
AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL

2 – **La force du Collectif au service du logement social.**
4 – **Interview croisée.** En toute transparence…

8 - COMPRENDRE

10 – **Étude logement.** L'ambition de comprendre les territoires
14 – **Peuplement.** Faire face aux risques d'exclusion
15 – **Un nouveau regard**. Une publication et une exposition

16 - INVENTER

18 – **Développement durable et maîtrise des charges.**
Sur le front de la performance énergétique
20 – **Observatoire du bien loger et de l'habitat.**
Gouvernance et aide à la décision
21 – **Développement durable.**
Sur les toits, des économies d'énergie
22 – **Foncière d'habitat intermédiaire social.**
Inventer du développement sans subvention

24 - AGIR

26 – **Démarche RSE**
27 – **Convention EDF**
28 – **Clubs communautaires**
29 – **Partenariats**

30 – **États financiers 2013**

En fond de couverture :
Baille – 57 logements locatifs sociaux et 69 en accession sociale, construction 2012, Marseille, Sogima.

Grand témoin

« Le logement social, pour qui ?

Pendant les Trente Glorieuses, le logement social accueillait principalement des salariés des classes moyennes à revenus modestes, un modèle parfaitement légitime en raison de son financement par le 1 %. Or nous assistons aujourd'hui à la décohabitation, au vieillissement mais aussi à la paupérisation de la population du parc Hlm. Une évolution due à la persistance du chômage, à la transformation des familles et aux effets du droit au logement, érigé en France comme une priorité. Les deux tiers de la population étant aujourd'hui éligibles au logement social, les pouvoirs publics ne sont plus en mesure de couvrir de tels besoins. Ils vont devoir faire des choix. Et très probablement arbitrer en faveur des personnes à faibles revenus. Ce qui signifierait la fin du modèle du logement social à la française. La question serait donc : quel nouveau modèle inventer si le mouvement Hlm devait assumer de loger presque exclusivement des personnes vivant du Revenu de Solidarité Active ? »

Julien Damon

Zac Libera, Colombelles, Les Foyers Normands.

Bio express

- Sociologue spécialiste des classes moyennes
- Professeur associé à Sciences Po Paris
- Auteur d'un rapport sur la prise en charge des sans-abri dans l'Union européenne pour Christine Boutin, ministre du Logement de l'époque
- « Les classes moyennes » aux éditions PUF « Que sais-je ? » (2013)

Club Communication, visite de la résidence La Bricarde, Marseille, Logirem.

Échanger

Le mot « Collectif » porte en lui la notion de partage, la confrontation des points de vue est source d'inspiration et l'ouverture aux autres favorise l'innovation : l'échange fait partie des fondamentaux de Habitat en Région.
Il nourrit ses travaux, enrichit sa vision prospective de l'habitat social et renforce la capacité de ses membres à agir de façon efficace.
Convaincu que l'ouverture est source de progrès, HER a demandé au sociologue Julien Damon d'apporter son regard extérieur sur le logement social et ses enjeux. Sa réflexion personnelle ponctue les chapitres de ce rapport d'activité et donne un éclairage sur les défis à relever pour nourrir le débat.

LA FORCE DU COLLECTIF AU SERVICE DU LOGEMENT SOCIAL

IDENTITÉ

Un collectif de 20 ESH, 7 coopératives, 1 EPL, représentant **2 700 collaborateurs**

Une force

L'alliance du réseau bancaire des Caisses d'Épargne, 1er banquier privé de l'habitat social, et initiateur de ce projet en 2010

Une mission

Répondre aux questions : pour qui, pourquoi et comment faire du logement social demain ?

ORGANISATION

Trois règles de gouvernance

1 adhérent = 1 voix

La souveraineté des membres et leur autonomie de décision sur leur territoire

L'ouverture à tous les organismes de l'habitat social

Une méthode de travail

Pour nourrir son action, le Collectif s'appuie sur des groupes de travail qui débattent de questions stratégiques et opérationnelles

CULTURE

Une conviction

C'est ensemble que nous réussirons

Un état d'esprit

Les différences sont sources de complémentarité. De l'échange seul peut naître une vision prospective de l'habitat social

Les 28 membres

BPCE

CAISSE D'EPARGNE

1 sia habitat
2 Ilo habitat
3 escaut habitat
4 LOGEAL
5 Seine Manche Promotion
6 SA Hlm du cotentin
7 LES FOYERS NOMADES
8 Les cités cherbourgeoises
9 axentia
10 vilogia habitat
11 Le Moulin Vert
12 Marseille Habitat
13 Dicim & nexacia
14 TOURAINE LOGEMENT
15 Maisons d'en France TOURAINE VAL DE LOIRE
16 La Rochelle Habitat
17 SDH
18 le foyer de provence
19 SOLEIL Logis
20 famille & provence
21 LOGIREM
22 samopor
23 ERILIA
24 SOGIMA
25 Un toit pour tous
26 Habitat Jeunes
27 SA d'HLM Bassigny et Saint-Ambroise
28 HABITAT guyanais

188 000
LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

4 400
LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS À FIN 2013

5 000
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER À FIN 2013

425 000
PERSONNES LOGÉES

Trois valeurs

La responsabilité sociale des adhérents

La qualité de service due aux clients et locataires

L'engagement républicain en faveur du développement économique et social des régions

EN TOUTE TRANSPARENCE…

Le Président et la Directrice d'Habitat en Région commentent le dernier excercice et dressent les perspectives du Collectif.

Quel bilan tirez-vous de l'année 2013 ?

Valérie Fournier : Après deux ans de fonctionnement, Habitat en Région prouve son efficacité. Le pari de départ n'avait rien d'évident, mais nous avons réussi à créer ce que nous voulions : un réseau d'acteurs de plein exercice sur leur territoire. Ceci sans nous substituer à une fédération Hlm ou à un syndicat professionnel. Tous les projets sont fondés sur le volontariat, l'échange des bonnes pratiques et la mutualisation des coûts et des compétences.

Zac Libera, Colombelles, Les Foyers Normands.

Jean-Marc Carcelès : Oui, le pari est réussi ! De même que chaque Caisse d'Épargne régionale est autonome tout en appartenant au Groupe BPCE, chaque membre du Collectif reste maître de sa stratégie. Habitat en Région sert aussi de trait d'union entre le monde Hlm et celui des Caisses d'Épargne et assure la cohérence de l'ensemble à la fois au niveau national et régional.

V. F. : Précisément, nous nous situons à la croisée de la réflexion prospective et de l'innovation opérationnelle, de la représentation nationale et du quotidien local : ce sont les interactions entre ces deux niveaux qui nous permettent de maîtriser nos coûts de gestion, de nous enrichir mutuellement et d'innover. Les initiatives menées en 2013 ont démontré notre capacité à travailler collectivement au bénéfice de tous : l'appel d'offres concurrentiel pour équiper près de 200 000 logements de compteurs individuels, les clubs communautaires, les Foncières d'Habitat Intermédiaire Social, l'ouvrage photographique consacré aux bailleurs sociaux de la région PACA… Nous ne faisons pas uniquement des études, notre ancrage au cœur des territoires est prépondérant.

« Nous avons réussi à créer ce que nous voulions : un Collectif d'acteurs de plein exercice sur leur territoire, sans nous substituer à une fédération Hlm ou à un syndicat professionnel. »

« Habitat en Région sert aussi de trait d'union entre le monde Hlm et celui des Caisses d'Épargne et assure la cohérence de l'ensemble à la fois au niveau national et régional. »

« Tous les projets sont fondés sur le volontariat, la mutualisation des coûts et des compétences et l'échange des bonnes pratiques. »

Valérie FOURNIER
Directrice de Habitat en Région

« Preuves que HER remplit pleinement ses fonctions : de nouveaux organismes commencent à frapper à la porte pour adhérer. »

Jean-Marc CARCELÈS
Président de Habitat en Région

Justement, quels sont les spécificités et les atouts de HER ?

V. F. : Habitat en Région fonctionne comme une démocratie participative, où chacun est acteur du Collectif et où la question du leadership ne se pose pas. Au conseil d'administration par exemple, chaque organisme a une voix, quel que soit le nombre de ses logements.
De la même façon, nous ne travaillons pas selon une logique descendante, mais en coproduction, tirant parti de toutes les compétences internes.
Les organismes membres jouent le jeu et sont demandeurs, parce qu'ils savent qu'ils conservent leur indépendance. Même si chacun d'eux possède son propre ADN, ils sont tous confrontés aux mêmes évolutions.

Quel est le rôle des Caisses d'Épargne au sein d'Habitat en Région ?

V. F. : On peut dire que les Caisses d'Épargne sont dans les gènes de HER, puisqu'elles sont actionnaires majoritaires des trois quarts des membres et partenaires financiers historiques des organismes Hlm.
À travers Habitat en Région, adossé au deuxième groupe bancaire français, les organismes bénéficient de la protection d'un actionnaire solide, représentatif de l'économie du pays.
En retour, les organismes représentent pour les Caisses d'Épargne un acteur économique de poids au plan local, mais Jean-Marc est mieux placé que moi pour le dire.

J.-M. C. : Je n'ai rien à ajouter, si ce n'est que la proximité entre les Caisses d'Épargne et les sociétés d'Hlm est, en effet, historique, puisqu'elle date de la création du livret A en 1818 ! Encore aujourd'hui, le logement social reste au cœur de la stratégie des Caisses d'Épargne qui, je le rappelle, comptent parmi leurs clients à la fois les bailleurs sociaux et leurs locataires.

Quels sont les grands enjeux du logement social dans les années qui viennent ?

V. F. : Le premier enjeu est celui de notre modèle économique, qui est voué à changer. Jusqu'à aujourd'hui, notre mission d'intérêt général légitimait notre organisation. Mais dans le contexte de raréfaction des ressources publiques, d'individualisme et de défiance vis-à-vis des institutions qui est le nôtre, nous devons nous préparer à assurer notre mission sans argent public. Et nous diriger vers l'économie de la preuve pour montrer notre efficience. Notre métier est aussi appelé à évoluer, parce que le modèle d'intégration de notre pays fonctionne moins bien, que l'ascenseur social est en panne et que nous accueillons de nouvelles populations. Notre personnel de proximité est souvent le dernier rempart au maintien de valeurs communes. Face à ce phénomène, nous ne pouvons plus nous contenter de construire et de gérer des logements. Nous devons mettre le client au cœur de la gestion locative et contribuer au maintien de la cohésion sociale de populations qui ne partagent pas toujours l'envie de vivre ensemble.
Cela suppose de proposer des panels d'offres différenciées pour adapter notre parc à des parcours résidentiels différents, de monter des projets culturels et d'insertion pour replacer les individus dans la cité. Une boîte à outils sur l'innovation sociale est d'ailleurs en cours de création avec la SIA et Logirem, deux membres d'HER en pointe dans ce domaine. Dans un contexte de crise et de repli, les bailleurs sociaux ne peuvent pas éluder leur rôle pour favoriser l'insertion dans la société et maintenir la cohésion sociale. La question est : jusqu'où doit-on aller ?

J.-M. C. : Pas trop loin, suis-je tenté de répondre. Il est vrai que l'État se désengage, faute de moyens, et que la société d'aujourd'hui veut davantage qu'un toit, mais les organismes Hlm n'ont pas vocation à faire de l'insertion, pas plus que les banques à se substituer à l'État en subventionnant de l'action sociale. Et même si nous le voulions, nous ne pourrions pas faire face

« Dans un contexte de raréfaction des ressources publiques, d'individualisme et de défiance vis-à-vis des institutions, nous devons nous préparer à assurer notre mission sans argent public. »

« Les bailleurs sociaux ne peuvent pas éluder leur rôle pour favoriser l'insertion dans la société et maintenir la cohésion sociale. La question est : jusqu'où doit-on aller ? »

Valérie FOURNIER
Directrice de Habitat en Région

à la demande. Je précise tout de même que, dans le cadre de la démarche RSE du Groupe, les Caisses d'Épargne affectent une partie de leurs bénéfices à des projets d'insertion au travers du soutien à une association.

Quelles sont les perspectives à venir pour HER ?

V. F. : Dans le cadre de notre projet d'entreprise, nous avons amorcé une phase d'écoute de nos membres et de notre actionnaire pour élaborer notre plan stratégique à cinq ans. L'observatoire de l'habitat et du bien loger est un autre grand chantier qui va s'étaler jusqu'en 2017. Opérationnel fin 2014, cet outil va drainer à terme toutes nos études et nos indicateurs métier et sera accessible à nos locataires et nos partenaires. Enfin, nous avons le projet de travailler sur le principe de mixité avec des sociologues. L'adaptabilité de nos habitats en fonction des territoires et des populations, notamment vieillissantes, constitue en effet un enjeu majeur pour l'avenir. Notre position « hors sol » nous permet de jouer un rôle de laboratoire et d'être précurseur dans ce type de réflexion.

J.-M. C. : Preuve que HER remplit pleinement cette fonction, de nouveaux organismes commencent à frapper à la porte pour adhérer. Dans le contexte actuel où les besoins de financement sont très importants alors que l'argent manque, et que les contraintes réglementaires ne cessent d'augmenter jusqu'à l'insupportable, les bailleurs sociaux ont plus que jamais besoin de se professionnaliser, de mutualiser leurs coûts et d'être plus performants. Je pense que HER les y aide fortement. Charge maintenant à l'État de clarifier le paysage réglementaire, d'alléger le poids des normes et d'apporter de la stabilité pour dynamiser le secteur du logement social et assurer son avenir dans les années qui viennent.

« Le logement social reste au cœur de la stratégie des Caisses d'Épargne, qui, je le rappelle, comptent parmi leurs clients à la fois les bailleurs sociaux et leurs locataires. »

« Les contraintes réglementaires ne cessant d'augmenter, les bailleurs sociaux ont plus que jamais besoin de se professionnaliser, de mutualiser leurs coûts et d'être plus performants. Je pense que HER les y aide fortement. »

Jean-Marc CARCELÈS
Président de Habitat en Région

COMPRE

1

peupleme

Îlot M1 – 69 logements locatifs sociaux, construction 2009, Marseille, Sogima.

ENDRE

nt études territoires projection

Grand témoin

Oser une vision territoriale fine du logement social

« L'État a une vision trop jacobine du logement social et de la demande de logements, qui ne reflète pas les réalités diverses des territoires. Il existe plusieurs marchés du logement. Et, pour les appréhender, il faut une approche qui intègre les bassins d'emplois et analyse les spécificités locales des besoins. Cette démarche plus territoriale est d'autant plus justifiée que la politique du logement est elle-même territorialisée, avec des prestations et des plafonds d'attribution différents dans Paris intra-muros, en Île-de-France et dans le reste de l'Hexagone. »

Julien Damon

Résidence Sainte-Marguerite, Nice, Logirem.

ÉTUDE LOGEMENT

L'AMBITION DE COMPRENDRE LES TERRITOIRES

En 2013, Habitat en Région a largement diffusé parmi ses membres les résultats macroéconomiques de l'étude prospective réalisée en 2012, et il a commencé à en régionaliser les modèles sur trois métropoles et un département.

MODÉLISATION RÉGIONALE EN COURS SUR :
3 MÉTROPOLES
1 DÉPARTEMENT

L'Hexagone manque de logements sociaux. Le constat fait consensus, sans que l'on dispose pour autant d'une vision détaillée des besoins au sein de chaque territoire. C'est pourquoi Habitat en Région a lancé en 2012 une étude prospective, en partenariat avec l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière (IEIF). Objectif : mieux comprendre les évolutions de la demande de logements et ajuster en conséquence les politiques locales de l'habitat social. « *Pour évaluer les besoins de logements au niveau national, nous avons identifié quatre indicateurs clés : les flux migratoires, la taille des ménages, l'ancienneté du parc immobilier et la fluidité du marché* », explique Lionel Pancrazio, Directeur des Études.

Sur la base des statistiques de l'Insee et d'autres sources institutionnelles, une première analyse macroéconomique a mis en évidence le phénomène de « décohabitation », autrement dit la diminution de la taille des ménages, due aux effets conjugués de l'allongement de la vie, de la fréquence des divorces et de la diminution du nombre d'enfants. À ce phénomène s'ajoute

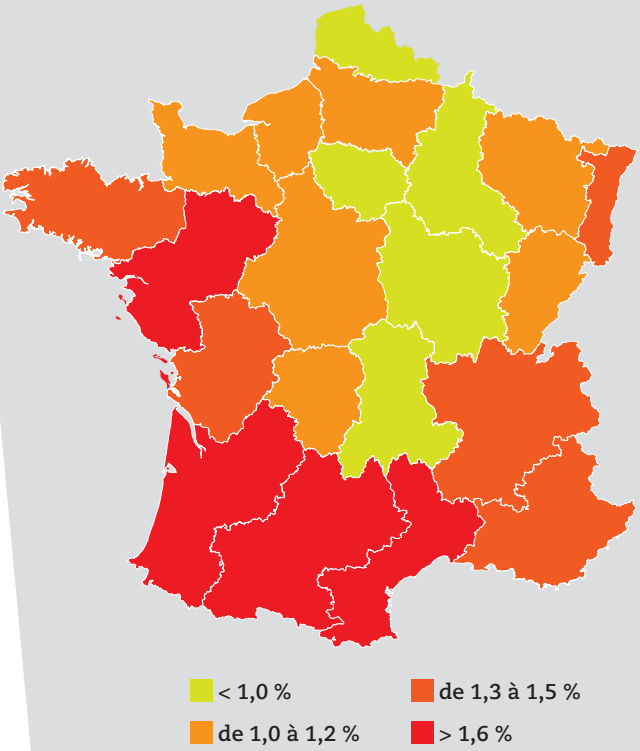
celui de la migration des populations qui, selon leur âge, choisissent leur lieu de résidence pour son dynamisme économique ou pour la douceur de son climat. « *Il ressort de l'étude plusieurs typologies de villes et une grande diversité des besoins d'un territoire à l'autre* », ajoute Lionel Pancrazio. Les données démographiques dessinent, en effet, une France très contrastée avec des villes qui vieillissent, comme par exemple Le Mans ; d'autres qui reçoivent des afflux de population du 3e âge comme Toulon ou encore une forte proportion d'étudiants comme Poitiers ; de rares territoires équilibrés comme la métropole lyonnaise ou, au contraire, souffrant d'une offre de logement insuffisante et inadaptée comme l'agglomération parisienne.

Adapter les logements, territoire par territoire

La prise en compte de tous ces paramètres a d'abord débouché en 2013 sur l'évaluation du besoin national : 500 000 logements par an. Et sur un constat : le parc social existant n'est plus adapté à la nouvelle configuration des ménages et au vieillissement de ses occupants. Habitat en Région a ensuite commencé à recouper les résultats de l'étude avec les données locales pour affiner l'analyse sur chaque territoire. Une approche régionalisée qui s'est d'abord focalisée sur les métropoles lilloise, marseillaise, toulonnaise, et sur le département de la Manche. « *Nous devons maintenant recueillir des données plus larges pour étendre notre modèle à toutes les villes et à tous les départements* », poursuit Lionel Pancrazio. Habitat en Région a conclu dans ce sens, début 2014, un partenariat avec l'Assemblée des Départements de France (ADF) afin, notamment, de confronter sa vision avec celle des conseillers généraux, en charge notamment des aides au logement pour les personnes âgées. Des informations précieuses pour les bailleurs sociaux, dont plusieurs ont déjà réorienté leur programme en fonction des premiers résultats de l'étude (voir encadré p. 13).

DES ÉCARTS DE CROISSANCE SIGNIFICATIFS ENTRE LES TERRITOIRES

Taux annuel de croissance du nombre de ménages entre 1999 et 2008 *



Le phénomène de décohabitation a un impact direct sur le besoin en logement. Cette évolution n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire français et nécessite, pour être modélisée, une approche régionalisée avec l'intégration d'éléments relatifs au marché immobilier.

* Dernière enquête Insee (enquête qui a lieu tous les 9 ans)
© Habitat en Région – IEIF sur données Insee.

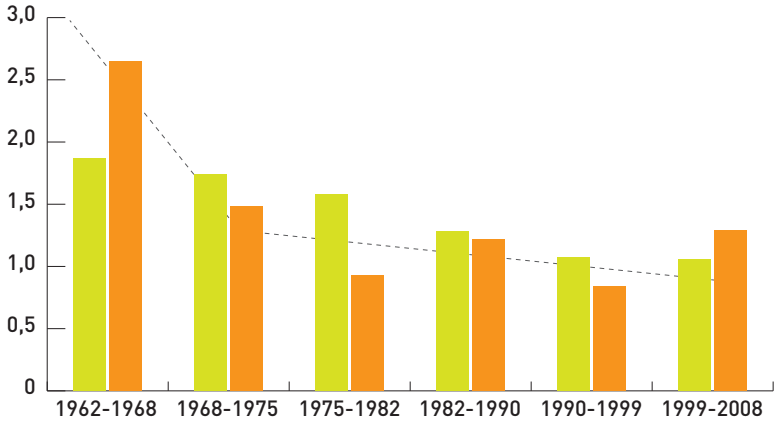
« À terme, cette étude doit permettre aux acteurs du logement d'adapter leur politique aux demandes précises et particulières de leur territoire. Les groupes de travail sur les besoins en logement, le développement durable / la maîtrise des charges, les FHIS et la gouvernance (RSE) associent les membres d'HER pour projeter les attentes d'aujourd'hui et de demain tout en construisant ensemble les outils adaptés (observatoire, télérelève…). »

Lionel PANCRAZIO
Enseignant-chercheur
Directeur des Études
chez HER

UNE OFFRE DE LOGEMENTS INSUFFISANTE*

La production de logements n'a que peu évolué dans le temps et ne s'est pas adaptée à l'évolution des territoires, des habitudes de vie et des habitants.

- Évolution de la population/évolution des ménages
- Évolution annuelle des mises en chantier de résidences principales/évolution annuelle des ménages

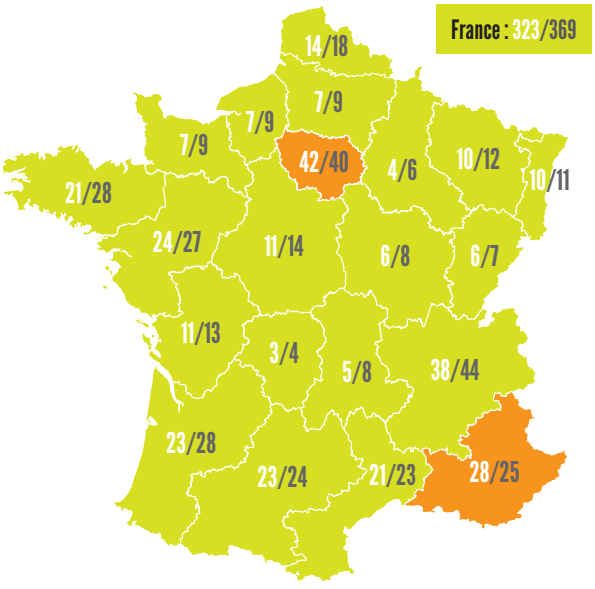


APPROCHE RÉGIONALISÉE DES BESOINS À HORIZON 2015*

Quand elle est confrontée à l'ancienneté du parc, la prise en compte à l'échelle régionale des phénomènes de décohabitation, de vieillissement et de mouvement des populations amène à une vision sensiblement différente des besoins en logements.

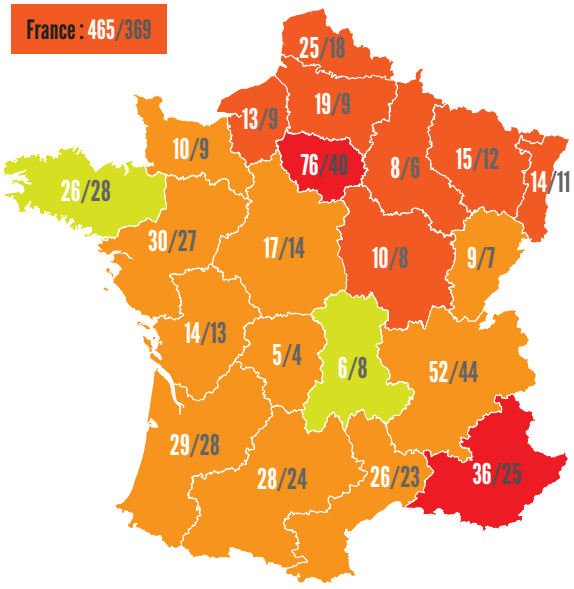
DEMANDE « APPARENTE »

Croissance du nombre de ménages.



DEMANDE « RÉELLE »

Croissance du nombre de ménages et nécessaire renouvellement du parc existant.



Chiffre blanc : Demande en milliers de résidences principales par an
Chiffre gris : Moyenne 2005/2009 des mises en chantier

- sous-offre accentuée
- sous-offre
- adéquation ou légère sous-offre
- adéquation ou légère sur-offre

* Dernière enquête Insee (enquête qui a lieu tous les 9 ans) © Habitat en Région – IEIF sur données Insee.

ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES (1999-2008)*

Île-de-France, Nice

- 1,8 %

Lyon, Toulouse, Avignon

- 5 %

Cherbourg

- 11 %

CONCRÈTEMENT

Alain FRANÇOISE
Directeur du développement
de la SA d'Hlm du Cotentin

« Pour les pouvoirs publics, le manque de logements sociaux est concentré dans les zones tendues. Or l'étude révèle qu'il existe aussi des besoins spécifiques dans les zones détendues comme le Cotentin, où nous devons répondre au double phénomène de décohabitation et de vieillissement de la population. Les ménages avec enfants ne représentent plus aujourd'hui que 31 % des habitants de notre patrimoine social, occupé majoritairement par des personnes seules, des couples sans enfants et des familles monoparentales. Cette étude conforte donc notre stratégie de développement essentiellement axée sur des programmes de logements individuels de plain-pied pour les personnes âgées et à mobilité réduite, ainsi que sur des petits logements en résidences spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes en situation de handicap). »

Résidence étudiante René Lebas, ancien hôpital des armées. Entrée (en haut) et jardin intérieur (en bas), Cherbourg, SA d'Hlm du Cotentin.

PEUPLEMENT

Faire face aux risques d'exclusion

Augustin ROSSI
Conseiller à l'Assemblée des Départements de France sur l'insertion, le fonds social européen et le logement

Cédric MIGNON
Directeur du développement des Caisses d'Épargne

L'étude HER sur le logement illustre l'un des phénomènes à l'œuvre dans les zones tendues : **l'exclusion des personnes fragiles et des populations vieillissantes,** contraintes de se replier dans les espaces périurbains et ruraux.

Dans les zones très détendues comme le grand Est, **les cœurs de ville se vident aussi de leurs habitants et se paupérisent,** non parce que les logements sont insuffisants ou trop chers, mais parce qu'ils sont anciens et inadaptés au vieillissement.

L'étude logement va justement nous permettre de mieux combattre ces phénomènes et de **bâtir un outil d'aide à la décision pour calibrer les politiques de l'habitat** en fonction des besoins par territoire.

Seule une mobilisation de l'État, des collectivités locales et des organismes Hlm peut revitaliser ces centres historiques en voie de dégradation dans les zones détendues. Il faut aussi développer de nouvelles techniques de financement pour planifier sur le long terme la remise à niveau des logements existants, car l'étude a révélé des besoins d'investissement plus importants que prévus aujourd'hui.

Le dialogue entre tous les acteurs concernés est, en effet, indispensable pour articuler la réhabilitation du parc social avec la politique de prévention de la perte d'autonomie. Cette réflexion sur l'habitat et le vieillissement doit désormais être menée à l'aune de deux textes : la loi « métropoles » du 27 janvier 2014 et la loi d'adaptation de la société sur le vieillissement qui doit entrer en vigueur au 1er janvier 2015.

1/3
de la population aura plus de 60 ans en 2060

3 millions
de personnes âgées vivent dans un logement social

25 %
des locataires du parc social sont des personnes âgées

7 %
des nouveaux entrants ont plus de 65 ans

Sources : USH et le rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées.

UN NOUVEAU REGARD

Habitat en Région a donné carte blanche à cinq photographes du collectif TempsMachine pour témoigner de la réalité du logement social dans la région PACA et rendre compte du métier de bailleur social. Résultat : un album de 117 photographies, où se succèdent bâtiments, lieux de vie, portraits de femmes et d'hommes.
Suite à cette publication, une exposition intitulée « Du Même et de l'Autre, Habitat en Région », se déroulera du 16 juin au 7 septembre 2014 à la Friche la Belle de Mai à Marseille, dans le cadre de « La semaine des Hlm » organisée par l'Union Sociale pour l'Habitat.

Collectif TempsMachine : Patrice Normand, Philippe Grollier, Nolwenn Brod, Vincent Leroux, Yannick Labrousse.

Nathalie Belacel-Maury : Cette initiative permet de mettre en valeur notre patrimoine collectif et de montrer une image du logement social à contre-courant de celle qui est trop souvent véhiculée dans l'opinion. Elle témoigne de notre capacité à communiquer de façon positive.

Nathalie BELACEL-MAURY
Secrétaire générale et DRH de Famille et Provence

Alain LACROIX
Président de la Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Côte d'Azur

Alain Lacroix : Ce livre illustre aussi la finalité de la mission des Caisses d'Épargne, qui sont les banquiers historiques de l'habitat social, mais surtout des acteurs engagés œuvrant, au plus près des territoires, à rendre possible l'amélioration de la vie de leurs concitoyens.

Nathalie Belacel-Maury : Il montre les différentes facettes du logement social, du mouvement Hlm, des personnes qui y travaillent et y vivent. Cet ouvrage est, pour nos salariés, une reconnaissance de leur travail quotidien sur le patrimoine. Il a d'ailleurs suscité chez eux une vraie fierté.

Alain Lacroix : En effet, les immeubles sont montrés non pas sous un angle simplement architectural, mais dans une démarche de narration et d'évocation de leur environnement. Cette ambiance d'habitat vient cueillir le lecteur et le questionner sur le mieux vivre.

Nathalie Belacel-Maury : Ce livre est aussi le fruit d'un travail d'équipes entre membres d'Habitat en Région, qui nous a permis de mieux nous connaître et de partager nos expériences respectives. C'est une belle œuvre, imprégnée de valeurs humaines !

Alain Lacroix : Ce travail d'artiste offre un point de vue sur l'action des membres d'Habitat en Région et met en lumière la diversité de leurs réalisations. J'en profite pour féliciter les équipes d'HER pour leur engagement quotidien au service des habitants de notre région.

IN

FHIS observatoir

Grand témoin

Oser de nouveaux champs d'action

« Le monde Hlm est un réservoir d'innovations car, avec un cinquième des logements en France, il a la superficie pour inventer ainsi qu'une indéniable puissance financière. Les bailleurs sociaux ont montré qu'ils savaient innover sur le plan architectural, et ils innovent aujourd'hui pour adapter leurs logements au vieillissement, à la décohabitation, aux économies d'énergies…
La domotique, le télétravail, la coopération avec les élus ou avec la Sécurité sociale pour faire de l'accompagnement social sont, à mon sens, autant de pistes d'innovations à explorer.
Le télétravail, par exemple, pourrait transformer notre mode d'habitat. Il permettrait de désengorger les zones tendues en offrant un logement dans des zones très détendues. »

Julien Damon

Le Silo, bureaux et salle de spectacle, réhabilitation 2009, Marseille, Sogima.

Les clés de l'Unité de Gestion de Cannes Agence Alpes Maritimes – Var – Résidence Sainte-Jeanne, Cannes La Bocca. Logirem.

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET MAÎTRISE DES CHARGES

SUR LE FRONT DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

HER a décidé d'ouvrir le chantier du développement durable sous l'angle du comptage individuel et de la télérelève de la consommation d'énergie de ses locataires. Objectif : donner à ses adhérents les moyens de savoir comment aborder la réhabilitation thermique de leur patrimoine.

FRANCE
4,5
MILLIONS DE LOGEMENTS

40 %
DE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE

Réduire la consommation énergétique des bâtiments est un enjeu prioritaire pour Habitat en Région. D'abord sur le plan environnemental : l'immobilier, dont le parc social représente une part significative avec ses 4,5 millions de logements, contribue pour plus de 40 % à la consommation d'énergie du pays et pour plus de 20 % aux émissions de gaz à effet de serre.

Ensuite sur le plan social : le coût de l'énergie, en hausse constante, pèse de plus en plus lourd sur les charges des locataires et place de nombreux ménages en situation

de précarité énergétique. Un risque d'insolvabilité supplémentaire pour les bailleurs sociaux, qui ont tout intérêt à sensibiliser leurs occupants aux effets de leur comportement sur leur facture énergétique.

Enfin sur le plan réglementaire, puisque la réglementation thermique 2012 vise une réduction des consommations énergétiques de 40 % dans les bâtiments neufs et de 38 % dans les bâtiments existants à l'horizon 2020. Elle oblige également les bailleurs à fournir au moins mensuellement à chacun de leurs locataires une information sur sa consommation d'énergie, ce qui implique au préalable son évaluation précise.

Un appel d'offres global pour optimiser les coûts

Habitat en Région s'est donc naturellement saisi du sujet et a constitué dès 2012 un groupe de travail « développement durable ». Il a préparé en 2013 et lancé en mai 2014 une consultation auprès de plusieurs prestataires spécialisés dans l'individualisation des charges afin de déployer progressivement des systèmes de comptage dans tous les logements du réseau : dans le neuf en 2015, sur les chantiers de réhabilitation en 2016 et sur le « stock » à partir de 2017. Un investissement conséquent, mais source d'économies à court et moyen terme pour les locataires comme pour les bailleurs. Informés régulièrement sur leur consommation, les premiers seront à même de mieux maîtriser leurs charges ; les seconds pourront connaître la consommation réelle de chaque logement, choisir au cas par cas où investir au maximum ou a minima pour anticiper les normes et obligations énergétiques de 2020, automatiser la facturation des charges aux locataires. Soit, en perspective, des améliorations de coûts de gestion dans l'entreprise et de service aux occupants.

CONCRÈTEMENT

Alain OFCARD
Directeur de la maîtrise d'ouvrage de Logirem

« La maîtrise des charges constitue un enjeu majeur pour l'occupant et pour le bailleur, car elle met en cause la solvabilité des locataires et un risque d'impayés pour les organismes. Par ailleurs, des obligations importantes incombent aux bailleurs, tenus par le législateur de montrer l'exemple. C'est pourquoi nous préférons anticiper les nouvelles exigences réglementaires, en commençant par mettre à disposition des locataires des outils de mesure de leur consommation énergétique pour les aider à maîtriser leurs charges. L'objectif final est d'avoir des bâtiments passifs à l'horizon 2020. Un enjeu financier de taille, car l'investissement nécessaire pour améliorer la performance énergétique d'un bâtiment peut s'élever jusqu'à 15 000 euros par logement. C'est aussi un vrai challenge technologique, auquel nous avons déjà commencé à nous atteler. En 2013, comme en 2012, deux de nos projets ont ainsi été distingués par le jury du concours Bas Carbone d'EDF, l'un en construction neuve et l'autre en réhabilitation. »

Blandine et Julie, habitantes de la Résidence étudiante La Providence, Aix-en-Provence, Famille & Provence.

OBSERVATOIRE DU BIEN LOGER ET DE L'HABITAT

GOUVERNANCE ET AIDE À LA DÉCISION

Habitat en Région a signé, en octobre 2013, une convention de partenariat avec Océa Smart Building pour créer un observatoire sur le thème du bien loger et de l'habitat. Un outil collaboratif, destiné à faciliter la gestion stratégique du patrimoine au quotidien et à long terme.

Insee, étude logement, systèmes d'information des organismes membres… : toutes les données issues de ces différentes sources convergeront bientôt vers le futur observatoire du bien loger et de l'habitat. Une fois compilées, elles permettront de fournir des indicateurs et des ratios utiles aux bailleurs sociaux pour avoir une gestion quotidienne intégrée de leur Plan stratégique du patrimoine (PSP). Ce document, que les organismes ont l'obligation légale de produire, doit donner une vision à moyen-long terme de leur patrimoine et de leur programme d'investissements. Mais sans mise à jour régulière, l'outil perd en pertinence et fiabilité. Avec l'observatoire, le plan stratégique de patrimoine devient vivant et dynamique. Grâce à la consolidation de toutes les données et à l'élaboration d'indicateurs communs, actualisés au fil de l'eau, les organismes pourront effectuer des comparaisons ou des simulations et gérer leur PSP avec réactivité.

Une base de données prospective

L'outil sera présenté aux membres du réseau en juillet prochain sous forme de prototype et, après finalisation, déployé à la fin de l'année dans tous les organismes, qui pourront alors y accéder via une plateforme web. Dédié pour l'instant à la gestion du plan stratégique de patrimoine, l'observatoire évoluera, à partir de 2015, en outil de gouvernance et d'aide à la décision. Les membres pourront alors suivre et éditer des indicateurs sur l'habitat, l'évolution des charges, le niveau d'impayés ou encore le profil des occupants. Autant d'informations essentielles pour adapter le parc social aux enjeux de demain.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

SUR LES TOITS, DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Fabrice GRANDCLERC
Directeur général
de l'Immobilière du
Moulin Vert

En remplaçant une toiture par des panneaux photovoltaïques, l'Immobilière du Moulin Vert fait coup double : elle améliore la classe énergétique de ses logements et finance une partie de son investissement. À l'été 2013, l'organisme a profité du chantier de réhabilitation d'un ensemble de sept logements, dont la toiture était à refaire, pour mettre en œuvre son projet. « *Désormais, à chaque réhabilitation, nous évaluons l'état de la toiture pour juger de l'opportunité d'installer des panneaux solaires aujourd'hui programmés* », témoigne Fabrice Grandclerc, son Directeur général.

Un investissement amorti sur vingt ans

L'opération présente un intérêt économique immédiat car, pendant les vingt premières années, la vente à EDF, à un tarif garanti de l'électricité produite, permet d'amortir l'achat des panneaux photovoltaïques et une partie des travaux de réhabilitation de la toiture. Au bout de vingt ans, le bailleur est toujours gagnant grâce à la « parité réseau » : à partir de 2015 dans le sud de la France et de 2017 dans la France entière, le coût de production du photovoltaïque deviendra compétitif avec le prix d'achat de l'électricité. Si, de surcroît, les capacités des systèmes de stockage évoluent à la hausse d'ici là, l'énergie solaire pourra couvrir les besoins de consommation des occupants. Un système vertueux qui leur profitera directement par une baisse des charges sur six immeubles de 350 logements.

« **La mise en place de l'observatoire** est un chantier au long cours, qui va se dérouler en plusieurs étapes. La première vise à doter les bailleurs sociaux d'un outil collaboratif, accessible sur Internet, pour suivre et gérer de façon dynamique leur Plan stratégique de patrimoine. Nous élaborons actuellement l'outil avec deux bailleurs pilotes, SIA et Logirem, et produirons une première maquette en juillet prochain pour une proposition de déploiement dans tous les organismes membres à la fin de l'année. La seconde étape démarrera en 2015, date à laquelle l'observatoire deviendra aussi un outil de simulation de projets et de gouvernance. »

Emmanuel CROC
Directeur général
d'Océa Smart
Building, filiale de
Suez Environnement /
Lyonnaise des Eaux

BIENVENUE

Bertrand FAURE, Directeur DSI groupe

Issu de Logirem, Bertrand Faure a pris la direction informatique d'Habitat en Région Services. Cela prouve la volonté du Collectif d'intensifier la mobilisation des compétences nationales comme celles des membres. Il a pour mission de développer les outils d'interaction entre tous les membres et de permettre des économies au bénéfice de chacun.

Résidence Jeanne-Leclerq en construction, Lille, Sia Habitat.

FONCIÈRE D'HABITAT INTERMÉDIAIRE SOCIAL

INVENTER DU DÉVELOPPEMENT SANS SUBVENTION

Habitat en Région s'est associé avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers pour relancer la production du locatif intermédiaire, chaînon manquant de l'offre de logements. Un projet qui vise à restaurer le parcours résidentiel des ménages et à désengorger le parc social.

AMBITION : 5 000 À 10 000 LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES PAR AN D'ICI À 2020

« Foncière d'Habitat Intermédiaire Social » (FHIS) : tel est le nom de baptême du dispositif élaboré par Habitat en Région, en collaboration avec la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), pour fluidifier le parc locatif social. Un projet né il y a deux ans du constat suivant : le fossé béant qui s'est creusé au fil des années entre les loyers du parc social et ceux du marché libre a mis un coup d'arrêt au parcours résidentiel des ménages. Ceux qui auraient les moyens de sortir du logement social y restent, faute de revenus suffisants pour accéder au marché privé, et freinent l'entrée de ménages éligibles, toujours plus nombreux à attendre un logement vacant. Résultat : le taux de rotation dans le parc social stagne à 10 %, aggravant davantage le manque de logements dans les zones tendues.

Un nouveau cadre réglementaire favorable

Habitat en Région et la FPI ont pesé de toute leur influence auprès des pouvoirs publics pour obtenir des avancées réglementaires, sans lesquelles leur projet de FHIS n'aurait pu aboutir. Ainsi, l'ordonnance « logement » du 20 février 2014 permet désormais aux bailleurs sociaux de créer des filiales ou de prendre des participations dans des sociétés dédiées à la construction et à la gestion de logements intermédiaires, ce qui leur était jusqu'ici interdit. Par ailleurs, suite aux lois de finances 2013 et 2014, les personnes morales peuvent investir dans la construction de logements intermédiaires et bénéficier d'un cadre fiscal avantageux, notamment d'un taux de TVA réduit à 10 %. Le nouveau cadre réglementaire est propice au retour des investisseurs institutionnels sur un marché qu'ils ont déserté il y a vingt ans ainsi qu'à la relance d'une offre de logements alternative, à mi-chemin entre le social et le privé. Chapeautées par une structure nationale chargée de lever des fonds et de garantir leur bon usage auprès des pouvoirs publics, les Foncières d'Habitat Intermédiaire Social sont des sociétés de droit privé associant bailleurs sociaux, promoteurs et Caisses d'Épargne dans leur capital. Leurs atouts : un nombre d'intervenants réduit à l'essentiel ; l'absence de risque pour les promoteurs qui, une fois la construction réalisée, passent le relais aux bailleurs, chargés de la gestion du patrimoine ; la rentabilité étant obtenue sur 50 ans plutôt que trois ans (opération de promotion immobilière).

Au bout du compte, ce montage juridique et financier innovant permet d'abaisser de près de 25 % le coût de revient TTC des logements, sans nécessiter la moindre subvention publique. Cinq foncières sont actuellement à l'étude sur des zones tendues en Île-de-France, dans le Nord et la région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Habitat en Région et la FPI ambitionnent de réaliser 5 000 à 10 000 logements intermédiaires par an d'ici à cinq ans. Et libérer ainsi un peu d'espace dans le parc très social.

CONCRÈTEMENT

François PAYELLE
Président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers

« Les bailleurs sociaux et les promoteurs sont les deux grandes familles de producteurs de logements en France.

Il est donc naturel que nous unissions nos compétences respectives de constructeur et de gestionnaire pour répondre à un besoin du marché, en l'occurrence produire du logement locatif intermédiaire. Il y a urgence compte tenu du manque crucial de logements sociaux en France, du taux de rotation trop faible dans le parc social et de la quasi-disparition du locatif intermédiaire, auquel 20 à 25 % des ménages sont éligibles. Au-delà de leur montage très innovant qui associe bailleurs et promoteurs dans leur capital, les FHIS vont nous permettre, en amont des opérations, d'organiser de façon cohérente la mixité sociale à laquelle nous sommes très attachés. À terme, l'objectif de ce dispositif est aussi de booster l'accession à la propriété à un prix maîtrisé. »

AGIR

clubs

mutualiser

partenariats

Visite de l'exposition « Vers de nouveaux logements sociaux », Cité de l'Architecture et du Patrimoine, Paris, lors d'un séminaire HER.

RSE

Grand témoin

Oser frontalement les grands sujets

Pour lever les incertitudes qui planent sur le logement social et agir efficacement, il est important de regarder ce qui se passe au-delà de ses « frontières ». Non seulement Habitat en Région est ouvert sur l'extérieur, mais il est légitime car adossé à un opérateur financier majeur du système. Il est donc à même de porter – voire de traiter frontalement avec d'autres opérateurs et régulateurs – les grands sujets du logement social. Ceux qui potentiellement fâchent : les velléités européennes de remettre en cause le logement social à la française pour concurrence déloyale, le problème de peuplement du parc social et de ghettoïsation des pauvres, ou encore la rationalisation souhaitable de ce qui constitue une véritable "galaxie" Hlm. Je trouve que c'est une bonne chose si ce collectif qu'est Habitat en Région prend les choses en main. »

Julien Damon

Réunion du Club RSE.

DÉMARCHE RSE

HER OUVRE LA VOIE

En 2013, Habitat en Région a engagé la construction d'une politique de Responsabilité Sociale de l'Entreprise commune à tous ses membres, à travers une démarche participative. Point d'étape.

Nomination d'une Responsable RSE, création d'un groupe de travail dédié, signature d'un partenariat avec Vigéo, expert européen de l'évaluation de la performance des organisations dans la gestion de la RSE : l'engagement d'Habitat en Région dans une démarche de Responsabilité Sociale de l'Entreprise a pris corps en 2013 selon la méthode de co-construction qui lui est chère. « *La mise en œuvre d'une démarche RSE partagée répond à trois objectifs : réaffirmer les valeurs du Collectif, avoir une base de langage commun et impulser au sein des organismes une démarche structurée et priorisée* », résume Marie-Laure Guilbert, pilote du projet (voir ci-contre).

Le 3 octobre dernier, la première réunion du Club RSE, conçu comme un lieu d'échanges et de partage des bonnes pratiques, a permis de mettre en évidence la diversité des niveaux d'avancement des démarches RSE dans les organismes membres. Habitat en Région s'est adjoint l'expertise de Vigéo afin d'accompagner le Collectif dans l'élaboration de sa feuille de route RSE et de mettre un outil d'autodiagnostic à disposition des organismes qui souhaitent évaluer leur niveau de maturité en la matière. « *Cet outil méthodologique sera disponible au second semestre 2014. Il permettra aux membres qui l'utiliseront de réduire significativement en temps et en budget la phase de collecte d'informations* », explique Marie-Laure Guilbert.

Dans une logique de certification à moindre coût, le comité de pilotage, composé de membres dirigeants du Collectif, s'est appuyé sur le référentiel « logement social » de la norme ISO 26000 pour définir les engagements RSE du Collectif. Sept thèmes ont déjà été retenus : environnement ; questions relatives aux consommateurs ; communautés et développement local ; « droits de l'homme » ; relations et conditions de travail ; gouvernance ; loyauté des pratiques. « *La version finale de la feuille de route et des indicateurs partagés est prévue pour la fin du premier semestre 2014* », précise Marie-Laure Guilbert. À charge ensuite à chaque organisme de se l'approprier pour définir ses priorités et élaborer son plan d'actions.

Marie-Laure GUILBERT
Chef de projet RSE chez HER

BIENVENUE

Titulaire de deux masters, l'un en Gestion de l'environnement, l'autre en Développement économique et territorial, Marie-Laure Guilbert a l'environnement chevillé au corps. Après une expérience chez Veolia Environnement, elle met ses compétences et ses convictions au service du projet d'HER. Sa mission : piloter la démarche RSE en réseau.

GAGNER DU TEMPS ET DE LA PERTINENCE

« Sans l'initiative d'Habitat en Région, je n'aurais probablement pas entamé aussi rapidement une réflexion sur la RSE, une notion assez floue jusqu'ici pour moi. J'aurais difficilement les moyens humains à consacrer à une telle démarche et démarrer seul nécessiterait un budget que je n'ai pas prévu à ce jour. Mes participations au groupe de travail et au comité de pilotage m'ont permis de m'immerger dans le sujet, qui m'apparaît ainsi plus concret. Je vais gagner du temps en m'inspirant de l'expérience des membres d'HER qui ont une démarche plus aboutie. L'autodiagnostic va également m'aider à structurer ma démarche et à prioriser mes actions. Je sais pouvoir compter sur Habitat en Région pour m'accompagner dans l'élaboration de ma feuille de route. »

Hubert TRUJILLO
Directeur général de SDH Constructeur

CONVENTION EDF

Quand les économies d'énergie réduisent le coût des travaux

En septembre 2012, Habitat en Région a signé pour le compte de ses membres un accord avec EDF sur la valorisation des Certificats d'Économies d'Énergie. Celui-ci leur a permis de bénéficier jusqu'au 30 juin 2014 d'un prix de rachat de leurs certificats très avantageux et évolutif, pouvant se traduire par une prime financière équivalente à 30 % du montant HT des travaux réalisés. **Douze bailleurs se sont engagés dans cette démarche** et profitent des conditions de cette convention cadre. En trois mois, plus d'1,7 million d'euros de certificats ont été valorisés pour 6 245 logements et les travaux actuellement en cours représentent un potentiel de 2 millions d'euros supplémentaires. Soit au total près de 100 tonnes de CO_2 évitées.

Anne Ducreux
aux commandes des politiques et moyens communs chez HER

BIENVENUE

Assurer une réussite collective au profit du client : c'est le credo d'Anne Ducreux, qui capitalise vingt ans d'expérience en gestion immobilière, locative et technique dans le logement social. Depuis le 1er août 2013, elle a la charge des politiques et moyens communs et des services. Elle assure aussi la direction générale de l'ESH SAMOPOR, filiale dédiée à l'habitat spécialisé de Logirem.

Club Finance, veille et échanges techniques

En 2013, le Club Finance a fonctionné sous la forme d'une veille financière, notamment sur la mutualisation des ressources entre organismes Hlm. Nous avons tenu informés les adhérents du réseau sur les récentes évolutions réglementaires du dispositif. Ce dernier doit faciliter la reconstitution de fonds propres des organismes investisseurs pour répondre à l'objectif de l'État de produire 150 000 logements sociaux par an. Des notes régulières leur ont été envoyées, ainsi qu'un fichier de simulation pour mesurer l'impact de cette mesure sur leur structure. Le Club s'est réuni le 8 avril dernier pour échanger sur le contexte bancaire, la stratégie financière et les impacts du coût de l'amiante.

Club Juridique et Club RH, un apport expert

Afin de développer ces deux Clubs communautaires, Habitat en Région a prévu de convier des personnes spécialisées dans ces domaines pour réfléchir à des thématiques communes. Le Club RH bénéficiera ainsi par exemple de l'expertise d'une avocate spécialisée dans les questions de ressources humaines, qui animera les réflexions et apportera occasionnellement son aide à chacun des adhérents selon les besoins qu'ils auront exprimés.

Appel d'offres groupé pour les services d'assurance

Habitat en Région a proposé à l'ensemble de ses adhérents de bénéficier des services d'assurance déjà mis en place pour les filiales d'Habitat en Région Service. En 2013, plusieurs membres du réseau ont ainsi participé à l'appel d'offres pour l'assurance multirisque du patrimoine mobilier et immobilier. Cet effet groupe a débouché sur une mutualisation des moyens et une optimisation des prix. En 2014, à la demande des structures de l'association, de nouveaux appels d'offres groupés sur d'autres services d'assurance sont envisagés, notamment sur les flottes automobiles.

Club Communication, l'évidence du collectif

« Ce Club me donne l'occasion d'échanger avec des personnes qui exercent le même métier que moi et d'approfondir de façon très concrète certains sujets, comme les droits d'auteur. L'intervention d'experts nous permet de compléter notre formation dans des domaines où nous ne sommes pas forcément performants. Le Club m'aide aussi dans ma fonction managériale à partager avec les collaborateurs les questions qui ont été abordées en réunion. La réflexion part toujours de nos besoins et nous alimentons les travaux par notre expérience de terrain. Ces échanges renforcent la cohésion du groupe et resserrent les liens. Le Collectif devient alors une évidence. »

Valérie CALVIAC
Directrice communication Logirem

PARTENARIATS

Bertrand Nauleau, Président des Compagnons du devoir, avec Valérie Fournier.

Signature avec les Compagnons du devoir

« Nous avons beaucoup de points de rapprochement avec HER : la dimension sociale, l'accompagnement de projets et un maillage territorial fort, avec une grande diversité d'implantations géographiques. Ce sont ces liens et ces objectifs communs qui nous ont encouragés à conclure ce partenariat avec Habitat en Région et les Caisses d'Épargne pour faire progresser des jeunes dans leur métier et favoriser la création d'entreprises. Chacun des partenaires apporte son expertise au service des jeunes apprentis : la formation vers l'excellence pour les Compagnons du devoir, l'accompagnement dans le second œuvre pour HER et l'éducation financière pour les Caisses d'Épargne. C'est une convention qui va dans le bons sens et qui ne comporte aucune obligation, mais des engagements. »

Patrice Gueguen
Directeur des projets innovants et de l'action professionnelle chez HER

Journées professionnelles

« Traduction concrète des partenariats signés avec Eiffage et Spie batignolles, les premières journées professionnelles se sont déroulées les 9 et 10 décembre 2013. Leur objectif est de bénéficier du savoir-faire constructeur pour développer une compétence collective dans quatre domaines : l'insertion par l'économie ; la sécurité sur les chantiers ; la performance énergétique et les innovations technologiques. Nous allons à présent structurer notre organisation pour animer la démarche auprès des constructeurs et des organismes membres et assurer le suivi des opérations. »

Le Club Communication

« Le partenariat avec les Compagnons du devoir nous donne l'opportunité de "bancariser" de jeunes apprentis et correspond à notre objectif de nous développer sur ce marché. Pour le banquier que nous sommes, cette cible est particulièrement intéressante, car la solide formation dispensée par les Compagnons donne à ces jeunes une parfaite maîtrise de leurs compétences et les prépare à un emploi durable. Nous souhaitons leur proposer une offre facile d'accès et à moindre coût pour les accompagner vers l'autonomie financière. À travers ce partenariat, nous avons l'ambition de devenir la banque de référence des jeunes apprentis dans les secteurs de la santé, la coiffure, la cuisine, la construction et l'entretien du patrimoine. »

Cédric Mignon
Directeur du développement des Caisses d'Épargne

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013

ACTIF en euros	Exercice 2013	Exercice 2012
Avances et acomptes versés sur commandes	3 750,00	0,00
Créances		
- Créances adhérents - cotisations	52 273,13	27 788,13
- Créances diverses	0,00	0,00
Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00
Disponibilités	725 883,45	288 110,31
Comptes de régularisation		
- Charges constatées d'avance		
SOUS-TOTAUX DE L'ACTIF CIRCULANT	**781 906,58**	**315 898,44**
- Charges à répartir sur plusieurs exercices		
- Primes de remboursements des emprunts		
- Écart de conversion actif		
TOTAUX GÉNÉRAUX - ACTIF	**781 906,58**	**315 898,44**

PASSIF (avant répartition) en euros	Exercice 2013	Exercice 2012
FONDS PROPRES		
Fonds associatifs		
- Report à nouveau	98 148,17	5 082,32
- Résultat de l'exercice	164 291,79	93 065,85
Autres fonds associatifs		
- Fonds associatif avec droit de reprise		
- Écarts de réévaluation		
- Subventions d'investissement		
- Provisions réglementées		
SOUS-TOTAUX DES FONDS PROPRES	**262 439,96**	**98 148,17**
- Provisions pour risques		
- Provisions pour charges		
SOUS-TOTAUX	0,00	0,00
Dettes		
- Emprunts obligataires		
- Emprunts et dettes / établissements de crédit		
- Emprunts et dettes financières divers	0,00	0,00
- Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Dettes fournisseurs et comptes rattachés	519 291,52	217 750,27
- Dettes fiscales et sociales		
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
- Autres dettes	175,10	
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance	0,00	
SOUS-TOTAUX	**519 466,62**	**217 750,27**
Écarts de conversion passif		
TOTAUX GÉNÉRAUX - PASSIF	**781 906,58**	**315 898,44**

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2013

PRODUITS en euros	Exercice 2013	Exercice 2012
Produits d'exploitation		
- Reprise sur dépréciations, provisions (et amortissements), transfert de charges		
- Cotisations	1 397 793,80	1 361 190,02
- Autres produits		0,01
SOUS-TOTAUX PRODUITS D'EXPLOITATION	**1 397 793,80**	**1 361 190,03**
Produits financiers		
- Autres intérêts et produits assimilés	6 775,89	2 042,83
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		350,69
SOUS-TOTAUX DES PRODUITS FINANCIERS	**6 775,89**	**2 393,52**
Produits exceptionnels		
- Sur opérations de gestion		
- Sur opérations en capital		
- Reprises sur dépréciations et provisions, transfert de charges		
SOUS-TOTAUX DES PRODUITS EXCEPTIONNELS	**0,00**	**0,00**
TOTAUX GÉNÉRAUX - PRODUITS	**1 404 569,69**	**1 363 583,55**
PERTE DE L'EXERCICE	**0,00**	**0,00**
T O T A U X	**1 404 569,69**	**1 363 583,55**

CHARGES en euros	Exercice 2013	Exercice 2012
Charges d'exploitation (Charges courantes non financières)		
- Autres achats et charges externes	1 240 277,90	1 270 516,75
- Impôts, taxes et versements assimilés		
- Salaires et traitements		
- Charges sociales		
- Dotations aux amortissements, dépréciations, provisions et engagements		
- Autres charges		0,95
SOUS-TOTAUX DES CHARGES D'EXPLOITATION	**1 240 277,90**	**1 270 517,70**
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0,00	0,00
Charges financières		
- Intérêts et charges assimilés	0,00	0,00
SOUS-TOTAUX DES CHARGES FINANCIÈRES	**0,00**	**0,00**
Charges exceptionnelles		
- Sur opérations de gestion		
- Sur opérations en capital		
- Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
SOUS-TOTAUX DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	**0,00**	**0,00**
TOTAUX GÉNÉRAUX - CHARGES	**1 240 277,90**	**1 270 517,70**
BÉNÉFICE DE L'EXERCICE	**164 291,79**	**93 065,85**
T O T A U X	**1 404 569,69**	**1 363 583,55**

ANNEXES

HABITAT EN RÉGION
Association Loi 1901
n° 751189530
88 avenue de France – 75013 PARIS

BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2012 - ANNEXE AUX COMPTES DE L'EXERCICE CLOS le 31 décembre 2013
L'exercice clos a une durée de 12 mois, du 1er janvier au 31 décembre 2013.
Le total du bilan à la fin de l'exercice s'élève à 781.906,58 €
Le bénéfice net comptable s'élève à 164.291,79 €

1 - LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2013

ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Les conventions suivantes ont été respectées :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices.

L'évaluation des différents éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

Les règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels résultent des dispositions du Plan Comptable Général 1999 – Règlement n° 99-03 du CRC, et de la réglementation française en vigueur.

2 - AVANCES ET ACOMPTES

En euros	Total	- 1 an	dont Produits à recevoir
Acompte Fournisseur - ELIOR	3 750,00	3 750,00	-
Total	**3 750,00**	**3 750,00**	**-**

3 - LES CRÉANCES

En euros	Total	- 1 an	dont Produits à recevoir
Membres Fondateurs	43 916,88	43 916,88	-
Autres Membres	8 356,25	8 356,25	8 356,25
Autres Créances	-	-	-
Total	**52 273,13**	**52 273,13**	**8 356,25**

4 - LA TRÉSORERIE

Ce poste comprend :

- Livret CSL Associatis	325 908,40 €
- Livret A - Association	79 286,48 €
- Disponibilités	320 675,97 €
	725 870,85 €

Les intérêts courus à recevoir s'élèvent à 12,60 €.

5 - LES DETTES

En euros	Total	- 1 an	dont Charges à payer
Fournisseurs			
- Fournisseurs à payer	495 599,97	495 599,97	
- Factures non parvenues	23 691,55	23 691,55	23 691,55
- Autres dettes	175,10	175,10	
Total	**519 466,62**	**519 466,62**	**23 691,55**

6 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

En application du décret N° 2008-1487 du 30 décembre 2008, les montants des honoraires relatifs aux diverses missions des Commissaires aux comptes sont les suivants :

- montant en euros TTC versé au cours de 2013	3 946,80
- montant en euros TTC comptabilisé en charges 2013	7 176,00

Merci !

Nous tenons à remercier l'ensemble des personnes qui ont contribué à la réalisation de ce rapport d'activité.

Merci en particulier à notre grand témoin Julien Damon, ainsi qu'à nos membres et partenaires : Nathalie Belacel-Maury, Valérie Calviac, Emmanuel Croc, Alain Françoise, Fabrice Grandclerc, Alain Lacroix, Cédric Mignon, Bertrand Nauleau, Alain Ofcard, François Payelle, Augustin Rossi et Hubert Trujillo.

Directrice de la publication : Valérie Fournier
Rédactrice en chef : Sophie Faure
Conception, rédaction & réalisation : makheia sequoia
Crédits photos : Habitat en Région / Collectif TempsMachine 2013/ Antoine Katarsynski / Sophie Faure / BPCE

www.habitat-en-region.fr

HABITAT
en Région

88 avenue de France - 75641 Paris Cedex 13
T. +33 (0)1 58 40 58 03 - F. +33 (0)1 58 40 04 42