

ÉVALUATION EXTRA-FINANCIERE D'UN FONDS DE LOGEMENT INTERMEDIAIRE (AMPERE GESTION – CDC HABITAT)

SERVICE POLITIQUE DURABLE ET EVALUATION BANQUE DES TERRITOIRES

→ CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ÉVALUATION

Le logement locatif intermédiaire (LLI)

Acteurs majeurs de l'immobilier social, **La Banque des Territoires** et **AMPERE Gestion** (filiale du groupe **CDC Habitat**) ont mandaté les cabinets **Pluricité** et **1630 Conseil** pour réaliser l'évaluation extra-financière d'un fonds dédié au logement intermédiaire à destination des investisseurs institutionnels géré par **AMPERE Gestion**.

Un **logement intermédiaire** est un type de logement qui se situe entre les logements sociaux et les logements privés en termes de loyers et soumis à des plafonds de ressources. Ils permettent donc aux personnes aux revenus modestes de bénéficier de **loyers abordables**.

Un objectif triple

①

Mesurer les impacts extra-financiers de l'activité d'investissement institutionnel sur le logement locatif intermédiaire.

②

Démontrer qu'une contribution sociétale positive s'ajoute au rendement financier.

③

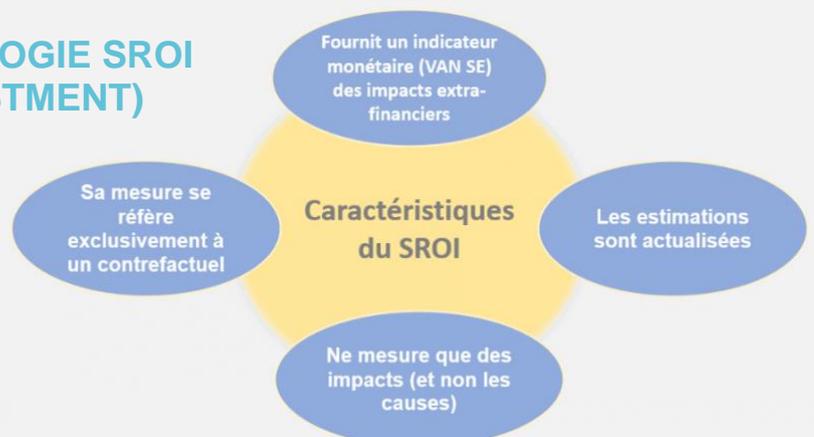
Disposer d'un référentiel d'évaluation extra-financière, potentiellement reproductible sur d'autres activités économiques.

→ MÉTHODOLOGIE

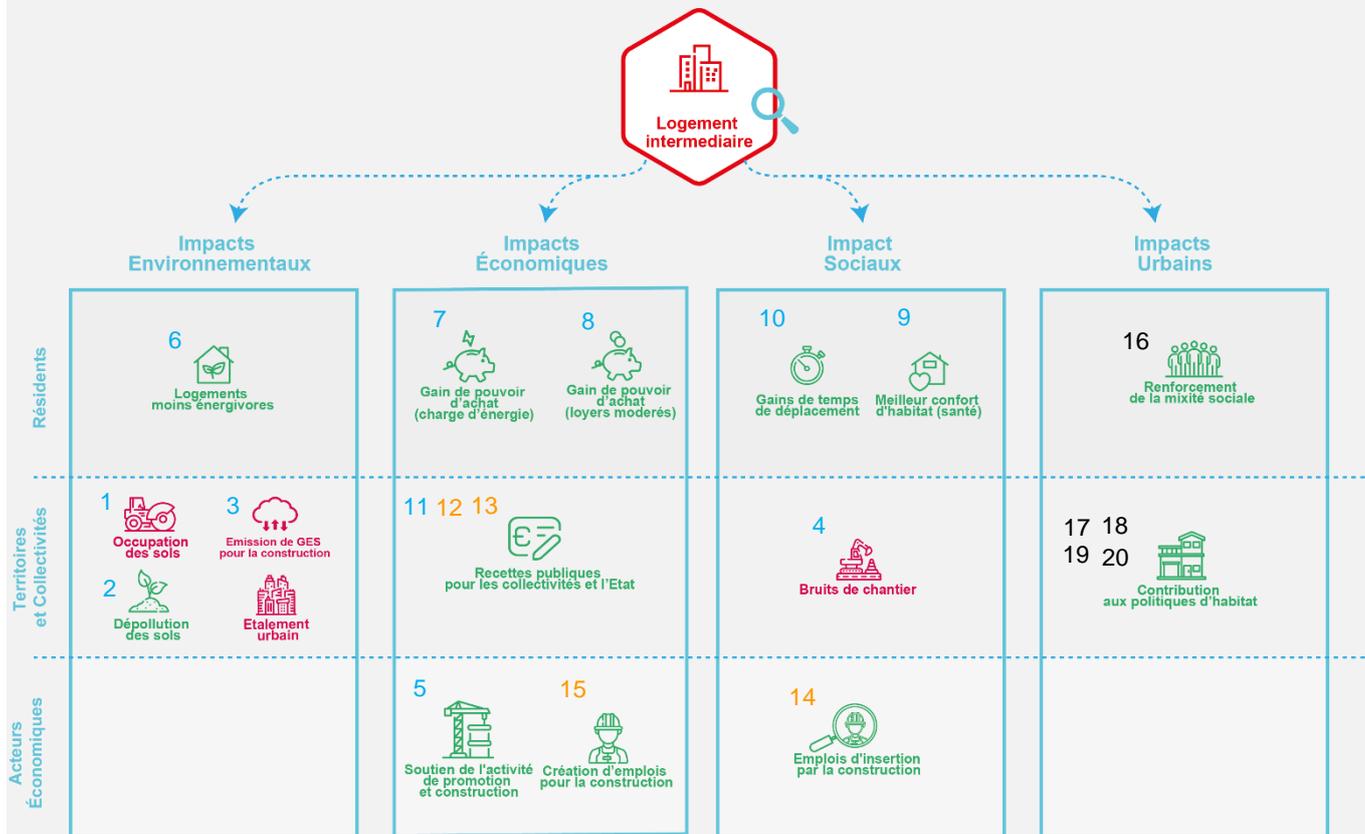
1. **Choix des impacts extra-financiers retenus** : cartographie des impacts du logement locatif intermédiaire, sélection des impacts à analyser (rejet si non significativité, non fiabilité de la donnée...)
2. **Définition des contrefactuels utiles pour l'analyse comparée** : absence de construction de LLI, construction de LLI sans ce même niveau d'exigence (type Pinel)
3. **Analyse socio-économique des impacts avec la méthode SROI** (retour social sur investissement)
4. **Entretiens qualitatifs semi-directifs** venant enrichir l'étude d'appréciations qualitatives (5 entretiens)

→ FOCUS SUR LA METHODOLOGIE SROI (SOCIAL RETURN ON INVESTMENT)

Cette méthodologie permet d'estimer une mesure monétaire constituée du rapport entre l'estimation de la valeur sociale engendrée et le montant des fonds investis.



CARTOGRAPHIE DES IMPACTS DU LOGEMENT INTERMEDIAIRE



Les impacts n°1 à n°11 ont tous été quantifiés, monétarisés et sont inclus dans le SROI.

Les impacts n°12 à 15 ont été quantifiés et monétarisés (sauf n°15), mais n'ont pas été retenus dans le SROI.

Les impacts n°16 à n°20 n'ont été que documentés ou suspectés, sans quantification.

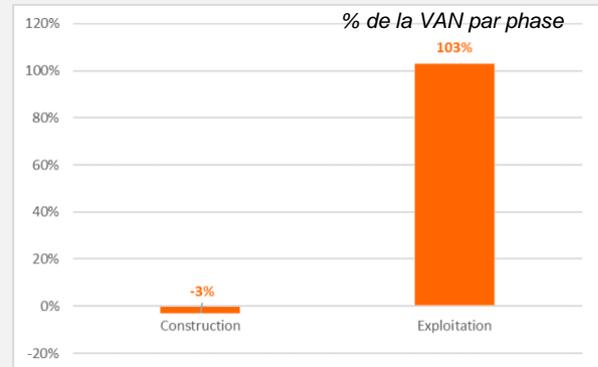
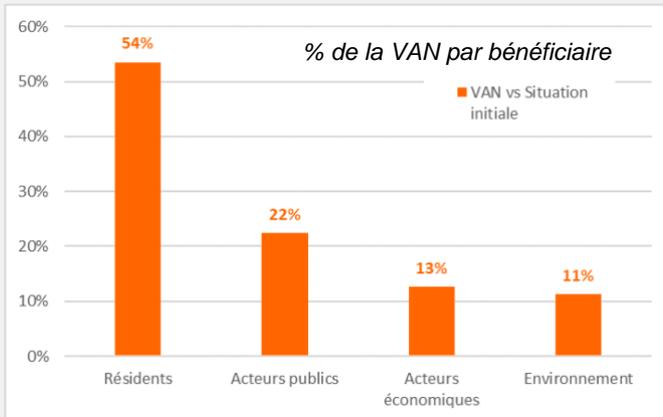
PRINCIPAUX RESULTATS DE L'ETUDE

La valeur actualisée nette socio-économique (VAN SE) du portefeuille de logements du fonds étudié est estimée à :

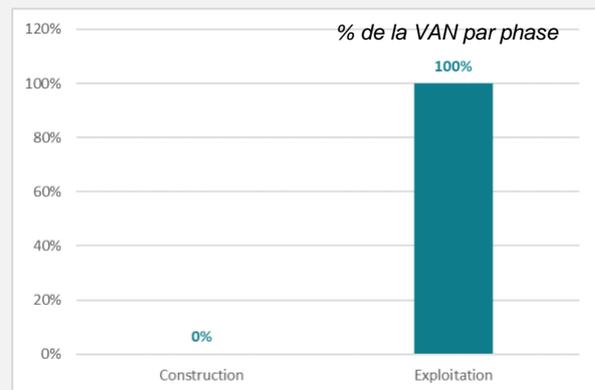
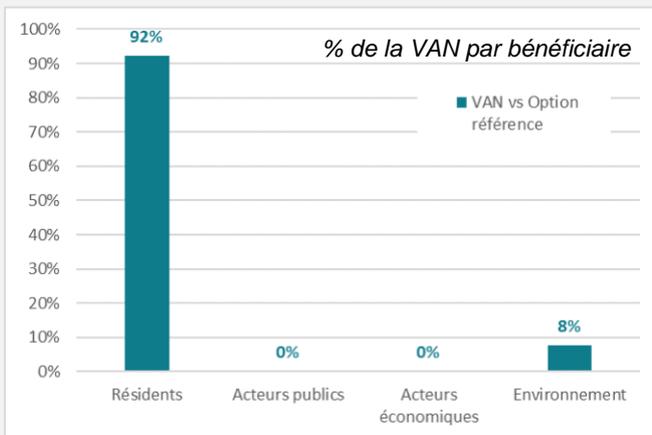
- **289 millions d'euros**, en comparaison avec une situation où aucun projet n'aurait été mené (situation initiale) se traduisant par un **Social Return on Investment (SROI) de 18 %**
L'essentiel des coûts et bénéfices proviennent de la production de logements neufs venant en renouvellement de l'offre locative abordable en zone tendue.
- **93 millions d'euros**, en comparaison avec la production de logement intermédiaire institutionnel « standard » (option de référence) (**SROI de 5.9 %**)
L'essentiel des coûts et bénéfices provient du surcroît qualitatif de la thèse d'investissement du fonds étudié (situation géographique des actifs, performance énergétique, décote minimum de loyer comparé au marché de 10% etc.).

REPARTITION DES IMPACTS PAR PARTIE PRENANTE ET PAR PHASE

- Estimation des impacts du fonds par rapport au contrefactuel n°1 (SI) - *Si rien n'avait été construit*



- Estimation des impacts du fonds par rapport au Contrefactuel n°2 (OR) – *Si les constructions avaient été de « qualité standard »*



Lecture

- 1** L'impact extra-financier du fonds bénéficie très majoritairement aux locataires (52 % en SI et 92 % en OR). Les locataires sont donc perçus comme les premiers bénéficiaires de l'effort d'investissement, tant par leur **gain de pouvoir d'achat** induit par les loyers restreints que par leurs **économies de charges énergétiques**.
- 2** Le **secteur de la construction et de promotion immobilière** bénéficie également d'un **impact significatif de l'investissement**, directement mesurable en euros. Cela souligne et conforte le rôle de soutien que l'investissement institutionnel tient dans le secteur de la construction de logement.
- 3** Les **impacts environnementaux** de l'activité de construction sont **largement compensés** par les la performance énergétique et environnementale des bâtiments en exploitation (économies d'émission de GES, réduction des consommations d'énergie)

ENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES ISSUS DES ENTRETIENS

- L'exigence des investisseurs institutionnels est un gage de confiance** en rupture avec les biais de la défiscalisation (Pinel).
- Après un lent démarrage, le LLI 2014 s'installe désormais parmi les **produits matures des politiques de logement**.
- La contribution sociétale du LLI gagnerait à être plus partagée auprès des acteurs publics pour faciliter l'acceptabilité du produit et sa complémentarité avec le logement social.
- Un **dispositif dont les OLS se saisissent peu**.

→ LIMITES ET PERSPECTIVES

- La VAN extra-financière ici calculée n'a pas tenu compte d'autres externalités environnementales, sociales ou économiques, faute de travaux de référence permettant leur monétarisation (mixité sociale, attractivité des quartiers, logement des travailleurs clés, lutte contre l'échec scolaire, prise en compte partielle des enjeux d'occupation des sols et d'artificialisation)
- En outre, l'évaluation extra-financière pourrait, à l'avenir, être encore affinée avec la consolidation de données complémentaires (lien entre les actifs et les ménages résidents, ajout de données sur la qualité architecturale, enquête locataire)

CONTACTS

Nathalie Caillard
Présidente du directoire
AMPERE Gestion
nathalie.caillard@cdc-habitat.fr

Lucile Trystram
Gérant de fonds de logements
intermédiaires et Responsable ISR/ESG
AMPERE Gestion
lucile.trystram@cdc-habitat.fr

Julien Garnier
Chef de projet évaluation extra-financière
Banque des Territoires
julien.garnier@caissedesdepots.fr

Baptiste Sion
Chargé d'évaluation extra-financière
Banque des Territoires
baptiste.sion@caissedesdepots.fr