



Colloque
Palais Bourbon - 5 octobre 2018

Synthèse

(R)évolutions du financement privé du logement social

Comment financer

le logement social ?

Le financement public du logement social est en net recul ces dernières années, ce qui entraîne la fragilité de tout un système et provoque de réelles inquiétudes.

Dans la dynamique de la loi ELAN, peut-on espérer des évolutions favorables pour le logement inclusif ? Quelles ambitions pour le financement privé ?

État des lieux et perspectives autour de ces innovations.

Les intervenants



Guillaume Vuilletet
Député du Val d'Oise
Commission des Lois



M^e Jean-Baptiste Crozier
Avocat au Barreau de Lyon
Cabinet DELSOL Avocats



Jean-Axel Dieudonné
Consultant spécialiste des
outils de la finance solidaire



Matthias Kock
Secrétaire d'État allemand
au Développement Urbain



Gilles Desrumaux
Délégué général de l'Unaf
Membre du HCLPD



Bénédicte Boissonnas
Présidente de la
Fondation Scaler



Frédéric Monot
Délégué général de la
Fondation Crédit Mutuel



Michel Récipon
Président de la Fondation
du Logement Social

Tour d'horizon des initiatives au service du logement "très social"



Guillaume Vuilletet

Face à l'inadaptation progressive de la société, il est urgent de rendre nos villes accessibles et inclusives. Il est alors nécessaire de faire dans le point de croix, la dentelle et des organismes comme la Fondation pour le Logement Social deviennent indispensables pour compléter l'offre industrielle des bailleurs sociaux plus importants. Il me semble indispensable que les personnes qui ne rentrent pas dans les cases puissent trouver une solution pérenne en matière logement.



Nous faisons face en France à un paradoxe : l'État encourage la production de logements aux loyers ou redevances les plus bas possibles, avec des moyens renforcés de gestion locative sociale de proximité, tout en mobilisant des moyens d'accompagnement social.

De fait, 8 000 logements sont produits chaque année en résidence sociale, en neuf ou réhabilitation, et un peu moins de 120 000 logements sociaux aidés, mais la France ne compte pas moins de **4 millions de personnes sans abri, mal logées ou sans logement personnel** (source : rapport Fondation Abbé Pierre 2018).

La solidarité nationale en direction des plus démunis s'exprime par la production de logements grâce à des fonds publics sous forme de subvention d'investissement (PLAI), prêts bonifiés et exonération de certaines taxes (TFPB). Mais l'affaiblissement du niveau de subvention dans les opérations est réel.

De nouvelles solidarités logement se développent :

- o par la création de foncières et avec le développement des fondations ;
- o en faisant appel aux dons et legs ;
- o en diminuant le coût des opérations par des opérations « non profits » ou par le mécénat de compétence ou le bénévolat ;
- o par le démembrement de propriété.

Il est urgent de remettre le problème de la précarité du logement au centre des préoccupations en matière de logement et de mobiliser l'ensemble des outils des trois sphères de production de l'économie (la solidarité nationale, le marché et la société civile) au service de cette préoccupation, en diffusant les valeurs de solidarité propre au logement. Encourageons également le triptyque expérimentation/innovation/diffusion.



Gilles Desrumaux

La finance solidaire investit le logement social



Jean-Axel Dieudonné

Le logement est quelque chose de spécifique, à la croisée des chemins sur d'autres thématiques fortes comme la santé, le vieillissement de la population, le handicap, les transports ou l'aménagement du territoire.

En économie, le logement n'est pas un bien comme les autres car il relève à la fois de la micro-économie par l'utilité que chacun peut en retirer, mais aussi de la macro-économie comme composante des politiques publiques. **En somme le logement est un projet de société.**

On le sait, avoir un logement c'est avoir une identité sociale. Le logement est donc à mettre en lien avec la politique sociale, le travail, l'intégration, le vivre ensemble...

De ce point de vue, **le logement relève de l'économie du bien commun** comme l'environnement ou les politiques régaliennes de l'état (comme la défense interne et externe du territoire, ou le fait de battre de la monnaie est important d'intégrer le fait que ce bien économique n'est pas tout à fait de même nature que d'autres biens de consommation.

En réalité, parler « du » logement est impropre. Il faut parler « des » logements en rattachant cela à la situation des personnes hébergées. En se focalisant uniquement sur les personnes les plus fragiles, il apparaît que le fait de **leur permettre d'avoir un toit est une question prioritaire.**

De ce point de vue, le logement relève de la notion d'économie du bien commun traitée « notre » Prix Nobel Jean Tirole de l'école de Toulouse. Au-delà de son positionnement socio-économique atypique, la question qui se pose est de savoir s'il existe ou non un marché et donc des investisseurs pour le non-coté. Plusieurs points sont à prendre en compte. En premier lieu, et ce notamment depuis la crise financière de 2008, **les investisseurs institutionnels souhaitent donner du sens à leur placement.** On peut se rappeler, sans les citer, les scandales qui ont défrayé la chronique en matière environnementale. L'autre volet concerne ce que les financiers ont appelé la « **décarbonisation** » des portefeuilles financiers suite à l'obligation de calculer l'empreinte carbone des investissements (Loi sur la transition énergétique).



Les Conseils d'Administration des entreprises et des investisseurs sont d'ailleurs de plus en plus sensibilisés à ces problématiques et ne souhaitent pas se trouver pris dans la tourmente pour avoir investi (et donc soutenu financièrement) des entreprises aux comportements discutables. Les sociétés de gestion ont également introduit des filtres ESG et/ou ISR. Le deuxième point à prendre en considération est **l'existence de labels indépendants** permettant aux investisseurs d'être **assurés du caractère social et solidaire de l'investissement**, comme par exemple Finansol.

Le dernier axe de développement de ce type d'investissement est à rechercher dans la composition même des portefeuilles. Au-delà de l'univers d'investissement autorisé, les investisseurs souhaitent diminuer la volatilité de leur placement. Or, l'investissement dans la finance sociale, par nature non cotée et non notée, conduit à **atténuer la volatilité globale de leurs placements**.

La conjonction de ces trois phénomènes : image, approche éthique et volatilité expliquent pourquoi la finance sociale et solidaire est en plein développement (11 milliards d'encours au 31/12/2017 d'après le dernier baromètre édité par Finansol). **Le marché existe, les outils aussi.**

Les outils juridiques et financiers existent depuis très longtemps, avec une véritable reconnaissance par la **loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire** qui a eu notamment pour objectif de sécuriser le cadre juridique de l'ESS par :

- o la reconnaissance des acteurs historiques de l'ESS et de la nouvelle entreprise à but social, « l'entreprise solidaire » ;
- o la rénovation de l'agrément d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) ;
- o la création d'un socle juridique à partir duquel pourront être développés de nouveaux financements spécialisés, orientés vers les entreprises de l'ESS.

De plus en plus d'entreprises commerciales viennent aux côtés des acteurs historiques dans l'économie sociale et solidaire en poursuivant un but autre que le seul partage des bénéfices.

Les modes de financements privés autres qu'économiques se sont ainsi adaptés pour pouvoir bénéficier à tous les acteurs de l'ESS. Ainsi, en plus de la philanthropie réservée aux organismes à but non lucratif d'intérêt général, se côtoient :

- o Les fonds privés spécialisés dans l'ESS avec l'investissement de partage et l'épargne solidaire ;
- o Les dispositifs d'incitation fiscale à l'investissement des particuliers dans les entreprises solidaires comme le dispositif Madelin ;
- o Les « nouveaux » outils de l'ESS comme les titres associatifs et fondatifs.

En conclusion, les acteurs de l'ESS, et notamment du logement social, ont toujours su innover par une ingénierie juridique et financière toujours plus poussée pour mettre en œuvre leurs projets dans un but d'utilité sociale.



**M^e Jean-Baptiste
Croizier**

La solution allemande : les coopératives



Matthias Kock

La ville d'Hambourg en Allemagne présente une particularité : 75% de ses habitants sont locataires de leur logement. La capitale régionale est riche d'une longue tradition de logement social, conséquence directe de la Seconde Guerre mondiale et de la destruction quasi-totale du pays, avec plus de 400 000 à ce jour. **La ville exige un minimum de 30% de logements sociaux pour chaque nouvelle construction.**

Une autre particularité propre à la ville : 130 000 de ces logements sociaux sont des coopératives d'habitation, avec un loyer mensuel moyen de 6,5 € le m². L'objectif affiché est d'**empêcher que les bas salaires soient exclus des centre-villes** et de **favoriser la mixité sociale.**

Les coopératives se distinguent des autres fournisseurs de logements, du fait que leurs membres en sont conjointement propriétaires et en assurent ensemble le contrôle, selon le principe d'un vote par personne. Ces caractéristiques ont des conséquences sur la façon dont elles fonctionnent comparativement à d'autres acteurs sur le marché de l'habitation. Les coopératives ne sont pas avantageuses seulement pour leurs membres directs ; **elles servent aussi l'intérêt public d'une manière plus vaste.**

Les coopératives s'organisent en dehors de l'intervention de l'État mais des conventions de partenariat existent entre les deux parties. Grâce à ces contrats de coopération, **Hambourg évite les trop fortes concentrations de ménages précaires.**



Les grandes fondations en soutien du logement inclusif



Frédéric Monot

Le logement social est un marché important pour le Crédit Mutuel et les dirigeants du groupe affichent clairement leur volonté d'investir dans ce marché. Le Crédit Mutuel a développé une vraie culture du logement social et s'emploie à mettre en place des synergies avec ses autres activités. Acteur reconnu du logement social, il a développé, notamment à travers les produits de financement réglementés, une offre commerciale pour **optimiser la trésorerie des bailleurs sociaux et les accompagner**.

Au sein de la Fondation du Crédit Mutuel, nous travaillons actuellement autour de trois axes : la lecture, l'insertion et la solidarité internationale. C'est donc par le biais de ces axes que nous sommes amenés à **soutenir des structures investies dans le logement social**, qu'il s'agisse d'associations, de fédérations, ou d'autres structures intervenant dans des projets d'intérêt général.

Sans logement, on note souvent la déconstruction des liens sociaux et familiaux, la disparition des rapports de proximité et d'assistance, l'isolement social, la solitude, voire le sentiment d'abandon, de désolation. **L'habitat n'est pas un domaine périphérique de l'existence humaine**, bien au contraire. Avec lui c'est une conception de l'homme, de la vie bonne et de la politique qui est en jeu. C'est pour ces raisons que notre action, même si elle peut apparaître symbolique au regard des besoins, a sa raison d'être.

La Fondation Scaler, groupe familial, soutient le domaine du logement depuis plusieurs années. Le projet de la Maison de vie et de partage de la FLS à Saint-Étienne a séduit la Fondation Scaler car il touche les personnes porteuses de handicap mental, **très peu prises en charge par l'État une fois devenues adultes**. La Fondation a été interpellée par le projet, rassemblant dans une vraie maison ou au sein d'un logement autonome l'objectif qui lui semble important de réunir dans une vraie maison des personnes handicapées et valides, en centre-ville pour une meilleure insertion.

Un logement décent et adapté est indispensable, outre le confort personnel, pour l'estime de soi et la confiance en soi nécessaires pour avancer dans la vie, trouver du travail et fonder une famille, et pour favoriser le lien social.



Bénédicte Boissonnas

Déclaration officielle du président de la FLS



La finance solidaire, les partenariats privés et des modèles alternatifs sont utiles pour répondre à l'urgence des besoins en matière de logement. La FLS, en organisant ce colloque, souhaite affirmer son intention de conjuguer ces différents leviers de financement, en mettant en place des actions concrètes. Parce que si le cadre législatif évolue, c'est aux acteurs du monde du logement social de porter la révolution des usages. Extrait du discours de clôture :



Michel Récipon

« (...) Je vous annonce solennellement la décision unanime de notre Conseil d'administration du 2 octobre : dès janvier 2019, la FLS procédera à une émission d'emprunt obligataire.

L'émission d'emprunt obligataire a jusqu'ici fait ses preuves en matière de financement privé et finance quotidiennement des projets lucratifs... Mais nous allons la mettre au service de nos bénéficiaires actuels et futurs. Cet outil financier, quasiment inédit dans le monde associatif, va nous permettre de lever entre 10 et 15 millions d'euros et sera le véritable catalyseur de notre développement.

Concrètement, il augmentera le total de notre bilan d'un tiers. Cela se traduira par une augmentation significative des 13 000 m² du total de notre parc actuel. Nous gagnerons entre 4 et 6 000 m² en 5 ans, soit une augmentation de notre parc de 46% !

Par ce changement d'échelle, nous ne souhaitons pas faire grossir notre structure mais déployer notre force d'action, démultiplier les projets et initiatives en faveur des plus démunis. Nous souhaitons continuer cette action commencée il y a 30 ans : apporter des solutions spécifiques à des personnes fragiles !

Cette émission d'emprunt obligataire, est un des outils que nous choisissons aujourd'hui, pour construire demain... Nous n'arrêterons pas de chercher, de développer des outils de financement dans les années à venir.

Ainsi, nous ferons bouger les lignes ! Nous pourrons aller à contre-courant des idées reçues quant au logement social. En effet, logement social peut être synonyme d'inclusion. La fragilité quant à elle peut trouver sa place en cœur de ville...

Quand certains qualifient notre taille humaine de faiblesse, nous disons qu'elle est notre force ! »

Qui sommes nous ?

La FLS

La Fondation pour le Logement Social est reconnue d'utilité publique. Ses missions définies dans ses statuts prévoient d'acquérir, construire, rénover des logements pour les mettre à disposition de personnes fragiles. Elle dispose d'agrément de Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (L365-2 du CCH) sur les régions Ile-de-France et Auvergne-Rhône-Alpes qui lui permettent de réaliser sur ces territoires de montages de type PLAI/PLUS. Sur les territoires où elle ne dispose pas d'agrément MOI, elle peut réaliser des projets avec des montages privés ou PLS.

La FLS : 30 ans d'expérience et d'innovation à destination de publics fragiles

Depuis 1988, la FLS attribue aux familles qui en ont le plus besoin des logements sans limite de durée, avec des loyers adaptés à leurs moyens. L'attribution des logements s'effectue en fonction des projets des familles et de leurs besoins.

En 30 ans, ce sont **plus de 300 familles** qui ont été accompagnées. Les 169 familles logées actuellement par la FLS ne bénéficient que de faibles ressources. Près de 95% d'entre elles disposent de ressources inférieures au plafond PLAI - Prêt Locatif Aidé d'Insertion - destiné aux ménages en situation de grande précarité.

En 2014, le CA de la FLS valide l'ouverture d'une Maison de Vie et de Partage par an pour se tourner vers le logement des personnes handicapées. La Fondation passe en 2018 à la vitesse supérieure avec l'objectif d'ouvrir **3 MVP chaque année**.

LES MAISONS DE VIE ET DE PARTAGE

Les Maisons de Vie et de Partage sont un mode de logement et d'accompagnement de personnes fragiles en milieu ordinaire. En lien avec des associations agréées par le département (jusqu'à présent des agréments de type LVA ou SAAD), ces projets proposent une réponse intermédiaire entre l'établissement médico-social et le logement ordinaire. Ce modèle s'adapte particulièrement bien aux besoins des personnes avec handicap mental.

La Fondation est directement appelée par des associations porteuses de projets sociaux. Les projets dont il est question sont généralement beaucoup trop petits pour figurer dans des Plans politiques relatifs à l'habitat ou à l'insertion de personnes handicapées.

En portant le volet immobilier des projets, la Fondation essaie de trouver les équilibres les plus favorables pour que les personnes en situation de fragilité, qui ont toujours de faibles ressources, assument un loyer adapté. C'est à ce titre que la Fondation se tourne systématiquement vers les dispositifs de logements sociaux.

