





1- AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT	p. 3
2- NOTRE VISION D'AVENIR - NOS VALEURS	p. 4
3- PRÉSENTATION DU RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONII • Représentation géographique	
Nos missions	p. 6
L'origine du Réseau .  .	-
4- LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE	p. 8
5- ACTIVITÉS DE L'EXERCICE	p. 10
• 47 <sup>e</sup> Conférence d'Arras	
Séminaire de Dakar	
Coopérations inter-organismes	p. 24

6- FONCTIONNEMENT DU RÉSEAU	p. 26
Plan d'actions opérationnel	p. 26
Gouvernance et Communication	p. 27
· Liste des membres	p. 28
Répartition des membres	p. 29
Composition du Conseil d'Administration	
• Équipe permanente	p. 31
7. DADDODT FINANCIED	21
7- RAPPORT FINANCIER	
• Bilan	p. 32
Compte de résultat	p. 33
Rapport du vérificateur des comptes	p. 34
Analyse financière	p. 34
8- REJOINDRE LE RÉSEAU	p. 3 <sup>r</sup>
· Coordonnées	
Conditions d'adhésion	
Informations pratiques	
mornadoris pradques	P. 3.

# **AVANT-PROPOS DU PRÉSIDENT**



Nous avons le plaisir de vous présenter le rapport annuel 2014, qui retrace les événements marquants et les actions conduites par notre Réseau au cours de l'année écoulée.

Premier fait marquant de l'année, 2014 a vu aboutir la réflexion stratégique entamée en 2012, avec l'adoption d'un plan d'actions opérationnel 2014-2017. Je vous invite à le découvrir en page 26, il est la véritable traduction opérationnelle de notre projet stratégique.

Second fait marquant, notre Séminaire de Dakar sur « La contribution des politiques du logement au droit des femmes et des jeunes ». Une initiative qui a permis de faire inscrire, pour la première fois, la question de l'accès au logement dans une déclaration des Chefs d'État francophones à un sommet de la Francophonie. Une grande satisfaction pour tous les membres de notre Réseau, qui œuvrent quotidiennement pour l'accès à un logement décent du plus grand nombre. La montée en puissance de notre association, qui veut affirmer sa place sur le plan international, est ainsi déjà perceptible,

et je m'en réjouis. Mes remerciements vont à la SNHLM, à la SICAP et la Caisse des Dépôts et Consignations du Sénégal pour leur investissement dans la préparation de ce séminaire, ainsi qu'à tous les membres de RHF qui participent fidèlement à la vie de notre association.

En 2014, RHF a organisé, comme chaque année, sa conférence internationale. Cette 47° édition a réuni à Arras du 13 au 18 juin de nombreux professionnels de l'habitat social et de l'aménagement urbain. Je tiens à remercier tout particulièrement Pas-de-Calais Habitat pour l'organisation de cet événement, ainsi que les partenaires Maisons et Cités Soginorpa, Lille Métropole Habitat et SIA Habitat, qui ont largement contribué à sa réussite. Avec pour thème « Démontrer notre utilité sociale », cette conférence est le premier maillon d'une série, dont les travaux alimenteront la contribution du Réseau à la Conférence des Nations Unies, Habitat III, prévue à Quito en 2016.

"2014 a vu aboutir la réflexion stratégique entamée en 2012, avec l'adoption d'un plan d'actions opérationnel" Bonne lecture, à tous et à toutes!

Mamadou Bocar Sy,

Président du RHF,

Directeur Général de la Banque de l'Habitat du Sénégal

## **NOTRE VISION D'AVENIR - NOS VALEURS**

Nous, organismes de l'habitat social, organismes d'aménagement urbain, organismes de logements économiques à caractère social, organismes de financement du logement, nous formons le projet de rendre plus effectif l'exercice du droit au logement pour tous par notre apport spécifique :

- Nous procurons les moyens nécessaires à la création de logements indispensables au développement des sociétés, à l'épanouissement des personnes et à l'exercice de la citoyenneté;
- > Nous augmentons l'offre de logements ;
- > Nous développons des systèmes de financement durable pour satisfaire une demande en logements nombreuse, multiple et complexe;
- Nous contribuons à l'intégrité et à l'équilibre à long terme d'un environnement porteur, à la promotion de quartiers sains et accessibles à tous.

Par notre Réseau d'acteurs spécialisés, capables de concevoir, de financer, de réaliser et de gérer des logements :

- Nous créons des **communautés soutenables**, mixtes, au bénéfice des habitants ;
- Nous contribuons à la croissance et au développement économique au niveau local et régional et favorisons l'emploi et la formation :
- > Nous insérons la **dimension logement et habitat** dans la gouvernance locale et territoriale.

Par notre coopération affirmée au sein du Réseau, nos échanges d'expertise à multiples échelles :

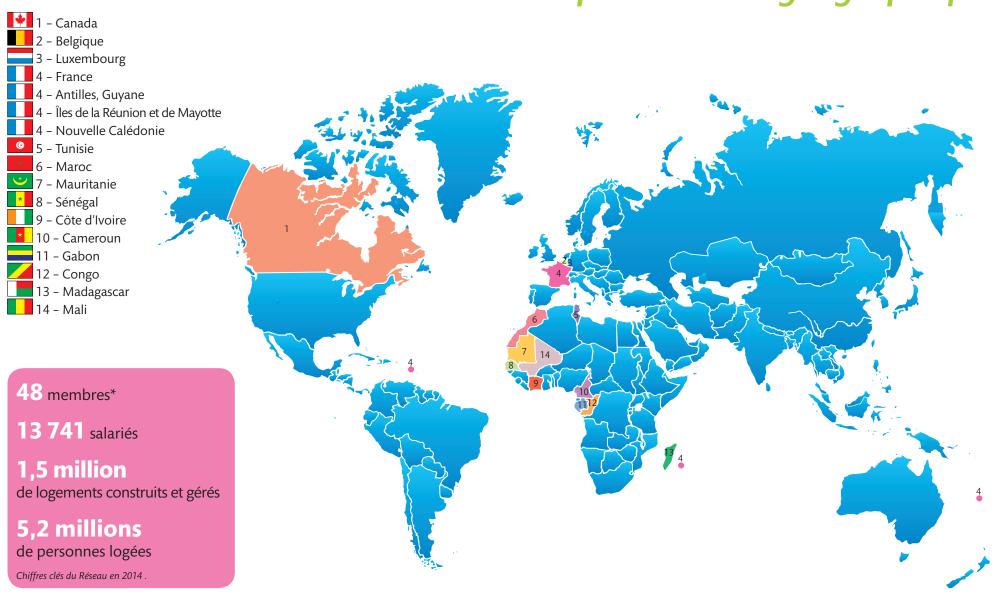
> Nous créons de la **valeur ajoutée** pour les collectivités dans lesquelles nous nous insérons, pour nos membres, pour les acteurs de l'habitat.





# PRÉSENTATION DU RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE

## Représentation géographique



## Nos missions

### Qui sommes-nous?

Présent sur la scène internationale depuis 25 ans, le Réseau Habitat et Francophonie est le réseau international des professionnels de l'habitat social dans les pays francophones.

Il permet à ses membres, qu'ils soient aménageurs, constructeurs, gestionnaires ou financeurs, d'optimiser leurs pratiques et d'accroître leurs performances grâce aux échanges d'expériences.

Si elles œuvrent quotidiennement dans leur pays pour l'accès à un logement décent pour tous, les organisations membres, unies au sein du Réseau, participent à la réflexion sur l'Habitat et agissent en faveur du droit au logement à l'échelle mondiale.

### L'origine du Réseau

Créée en 1987 par la SCIC-AMO et l'Union des Hlm, l'association « Réseau » devait permettre aux maîtres d'ouvrages sociaux français et étrangers de monter des projets en coopération et d'échanger leurs expériences. Cette initiative s'inscrivait dans le prolongement des actions de coopérations engagées par le Plan Construction, dans le cadre du Programme Rexcoop.

## Partager et Innover

Au travers des coopérations bilatérales, les membres de RHF s'enrichissent mutuellement par l'exploration du fonctionnement et des pratiques de l'autre. En réfléchissant et expérimentant ensemble, chacun accroît la performance de sa structure.





## Échanger et Évoluer

RHF organise une conférence internationale annuelle, des rencontres et des échanges réguliers entre professionnels de l'habitat. Ces moments forts de partage d'expériences et de pratique permettent de s'ouvrir à de nouvelles perspectives par la découverte d'approches originales.

## Agir et Sensibiliser

Agir en faveur du droit au logement pour tous c'est le leitmotiv de RHF qui mène des actions de lobbying auprès des instances internationales. Le Réseau participe aux réflexions sur l'Habitat et présentera à la conférence de l'ONU, Habitat III, un texte

porteur d'une vision commune.



### S'unir et s'entraider

RHF permet à ses membres d'étendre leur réseau professionnel et de bénéficier de l'expertise des autres. Par cette action de réseautage, RHF encourage ses adhérents à s'unir et à s'entraider au-delà des frontières.



## **TÉMOIGNAGES**

- « Grâce au Réseau Habitat et Francophonie, dont Habitations populaires du Québec est membre depuis 2006, nous avons développé des collaborations et des partenariats avec Pas-de-Calais Habitat. Ces échanges professionnels nous ont permis d'accroître notre expertise et d'avoir une meilleure connaissance de ce qui se réalise ailleurs dans le monde. Notre organisation a été mise en contact avec des membres de différents pays de la Francophonie. Ces échanges culturels ont renforcé nos valeurs en tant qu'acteurs du logement social au Québec ». Ghislain Aubin, Directeur général des Habitations Populaires du Québec
- « RHF nous apporte des pistes pour innover et expérimenter différemment ». **Jean-Pierre Niot, Directeur Général d'ALCEANE**
- « C'est un espace de réflexions pointues sur l'habitat et l'amélioration du cadre de vie ». Séverin Epalapaye, Conseiller du Directeur Général de la SNI
- « Avec ses ramifications à travers le monde francophone, RHF constitue un réseau professionnel enrichissant, articulé autour des préoccupations communes de ses membres touchant à l'urbanisme, l'habitat et le développement durable ». Bernard Hoarau, Directeur de la Communication à la SIDR

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

### **Partenariats**

- Rencontre avec le Réseau SCET, 21 juillet, Paris
- Rencontre avec Enda Énergie, 17 septembre, Dakar
- Rencontre avec My Api Lodge, 17 septembre, Dakar
- Rencontre avec l'ADEME, 8 octobre, Paris
- Rencontre entre les Présidents de RHF et de l'USH, 9 octobre, Paris
- Rencontre avec l'association Voûte Nubienne, 23 octobre, Paris
- Rencontre avec un représentant du Ministère des Affaires Étrangères, 3 novembre, Paris
- Signature de la Charte et adhésion au RAPF (Réseau des Associations Professionnelles Francophones), 16 décembre, Paris



### **JANVIER 2014**

**13.** Arrivée du nouvel assistant de direction

#### **MARS 2014**

6. Conseil d'Administration, Paris

**17-18.** Formation sur l'Habitat Social, Pantin

#### **AVRIL 2014**

- **3-4.** Journées professionnelles de l'Association Nationale des Directeurs d'ESH (AND), Albi
- **23.** Réunion de la Commission Relations Internationales, Paris
- **24.** Réunion de la Commission Développement, Paris
- **29.** Dîner-Débat Association ADP Villes en développement. Paris

## Représentation / Relations publiques



- Journées professionnelles de l'Association Nationale des Directeurs d'ESH (AND), du 3 au 4 avril, Albi
- Dîner-Débat Association ADP Villes en développement, 29 avril, Paris
- Solar Décathlon, Journée Professionnelle CECODHAS, 3 juillet, Versailles
- Journée ADP « Les villes du sud à l'heure du numérique », 5 septembre, Paris
- Ateliers ONU Habitat, 11 septembre, Dakar
- Congrès HLM, du 23 au 25 septembre, Lyon
- Remise de la Légion d'Honneur à Laurent Ghekière, 30 septembre, Paris
- Journée des EPL ultra-marines, 6 octobre, Deauville
- Petit déjeuner PFVT sur l'aménagement durable, 28 octobre, Paris
- Réunion de concertation sur le rapport national Habitat, 6 novembre, Paris

#### **MAI 2014**

- **13-20.** Formation sur la gestion financière, Paris
- **14.** Réunion du Comité Stratégique, Paris
- 23. Réunion du Bureau, Paris

### **JUIN 2014**

- **13-18.** 47° Conférence de RHF, Arras
- **13.** Conseil d'Administration, Arras
- 17. Assemblée Générale, Arras

### JUILLET 2014

- 3. Solar Décathlon, Journée Professionnelle du CECODHAS, Versailles
- **21.** Rencontre avec le Réseau SCET, Paris

### Activité interne

- Arrivée du nouvel assistant de direction, 13 janvier
- Conseil d'Administration, 6 mars, Paris
- Réunion de la Commission Relations Internationales, 23 avril, Paris
- Réunion de la Commission Développement, 24 avril, Paris
- Réunion du Comité Stratégique, 14 mai, Paris
- Réunion du Bureau, 23 mai, Paris
- 47<sup>e</sup> Conférence de RHF, du 13 au 18 juin, Arras
- Conseil d'Administration, 13 juin, Arras
- Assemblée Générale, 17 juin, Arras
- Arrivée de la nouvelle chargée de communication en alternance, 19 septembre
- Conseil d'Administration, 22 septembre, Lyon
- Séminaire RHF, 16 octobre, Dakar
- Conseil d'Administration, 2 décembre, Paris





### **Formation**

- Formation sur l'Habitat Social, 17 et 18 mars, Pantin
- Formation sur la gestion financière, 13 et 20 mai, Paris
- Participation au forum national des associations et fondations, 22 octobre, Paris
- Accompagnement collectif sur la stratégie de développement des associations, 22 et 23 décembre, Paris

#### SEPTEMBRE 2014

- 5. Journée ADP « Les villes du sud à l'heure du numérique », Paris
- **11.** Ateliers ONU Habitat, Dakar
- **17.** Rencontre avec Enda Énergie, Dakar
- **17.** Rencontre avec My Api Lodge, Dakar
- **19.** Arrivée de la nouvelle chargée de communication en alternance
- 22. Conseil d'Administration, Lyon
- 23-25. Congrès HLM, Lyon
- **30.** Remise de la Légion d'Honneur à Laurent Ghekière, Paris

#### OCTOBRE 2014

- **6.** Journée des EPL ultra-marines, Deauville
- 8. Rencontre avec l'ADEME, Paris
- 9. Rencontre entre les Présidents de RHF et de l'USH, Paris
- 16. Séminaire RHF, Dakar
- **22.** Participation au forum national des associations et fondations, Paris
- **23.** Rencontre avec l'association Voûte Nubienne, Paris
- **28.** Petit déjeuner PFVT sur l'aménagement durable, Paris

#### **NOVEMBRE 2014**

- Rencontre avec un représentant du Ministère des Affaires Étrangères, Paris
- **6.** Réunion de concertation sur le rapport national Habitat, Paris

### **DÉCEMBRE 2014**

- **2.** Conseil d'Administration. Paris
- 16. Signature de la Charte et adhésion au RAPF (Réseau des Associations Professionnelles Francophones), Paris
- **22-23.** Accompagnement collectif sur la stratégie de développement des associations, Paris

# ACTIVITÉS DE L'EXERCICE

## 47<sup>e</sup> Conférence d'Arras

« Démontrer notre utilité sociale.

## Nos impacts sur la société : approche, méthode et perspectives »

Tel était le thème de cette 47° Conférence qui a réuni, du 14 au 18 juin 2014, une soixantaine de professionnels de l'habitat social et de l'aménagement urbain, venus de onze pays francophones. La Conférence s'est tenue à Arras, sur l'invitation de Pas-de-Calais Habitat, l'un des premiers bailleurs sociaux et opérateurs urbains de la Région Nord-Pas-de-Calais.

Berceau du logement social, cette région était le lieu idéal pour organiser des échanges sur les questions sociales. En effet, dans cette région où la part de la population vivant sous le seuil de pauvreté est l'une des plus forte de France (17 % selon l'INSEE), et où une personne sur dix réside dans un logement social, les bailleurs sociaux développent des politiques remarquables afin de favoriser le « mieux vivre ensemble » et s'engagent sur la voie de l'innovation

sociale. C'est ce que nous avons pu découvrir au travers de leurs témoignages et des visites professionnelles organisées tout au long de la Conférence. La visite de l'Ilot Bon Secours, absolument remarquable de ce point de vue, a particulièrement marqué les conférenciers qui ont pu, au contact direct avec les habitants, s'imprégner pleinement de l'esprit qui anime ce lieu de solidarité intergénérationnel.







## Pourquoi avoir choisi d'étudier les impacts sociaux de nos activités ?

La reconnaissance de la plus-value de nos actions est un enjeu majeur, notamment pour justifier auprès des autorités publiques de la nécessité d'un traitement fiscal différent et de la mise en place de mécanismes de financements spécifiques à notre activité. Dans le contexte de crise et de restriction budgétaire actuel, il est plus que jamais nécessaire de faire savoir qu'investir dans l'habitat social est un pari gagnant, un investissement qui rapporte.

C'est en ce sens que certains organismes ont conduit des études, parfois extrêmement poussées, afin d'identifier et mesurer les impacts de leurs activités, que ce soit à l'échelle d'une nation, d'un territoire ou d'une opération. Quatre études ont ainsi été présentées à Arras, dont vous trouverez un résumé dans les pages suivantes.

Si nos impacts sont aussi économiques et environnementaux, la Conférence d'Arras a mis l'accent sur le volet social, laissant aux prochaines conférences le soin d'approfondir ces deux autres aspects.





## Démontrer notre utilité sociale. Nos impacts sur la société : approche, méthode et perspectives

Par Louis DUPONT, géographe, Professeur des universités, UFR de géographie, université Paris-Sorbonne, avec la collaboration de Fanny RASSAT (Doctorante, Paris) et Victorine CRAHES (Master, Montréal)



Le fil conducteur de cette 47° Conférence était implicitement le lien social. Les participants étaient en effet invités à discuter concrètement de la valeur et de la valorisation de ce lien. En d'autres mots : démontrer l'utilité sociale de l'habitat public. Comment la mesurer ? Comment démontrer qu'un habitat socialement utile apporte son lot de bénéfices écono-

miques? Comment, enfin, conjuguer valeur économique et valeurs sociales? C'est à ces questions que les conférenciers et les intervenants aux tables-rondes ont tenté de répondre en mettant l'accent sur la démonstration et les moyens de la démonstration: Comment faire valoir? Faire savoir? Faire entendre? Faire comprendre? Présentations de modèles et de méthodes, analyses de cas, témoignages d'intervenants de l'habitat social et visites de sites ont fourni des pistes, des idées, pour rencontrer cette exigence. Afin de convaincre les gouvernements et les partenaires sociaux du bien-fondé de l'habitat social, mais aussi et surtout, pour changer en amont son image souvent négative.

Du reste, pour les professionnels d'Afrique, d'Amérique et d'Europe réunis à Arras, l'exigence de la démonstration s'impose plus que jamais ; elle est même devenue vitale. La récente crise économique, dont l'origine est liée à l'habitation (subprimes), a en effet accentué partout la pression sur le logement social. Les restrictions budgétaires ont eu pour conséquence le report de projets de

construction. Pour les sociétés en émergence s'ajoute bien souvent une pression supplémentaire: celle de la nécessité. Qui se manifeste par l'urgence de construire, parfois de détruire, mais aussi par l'obligation de conjuguer avec le poids des traditions et des cultures. Des phénomènes qui sont aussi présents dans les sociétés de modernité avancée, mais dans une moindre mesure. Néanmoins, le récit des expériences a fait ressortir des convergences en dépit de situations et de contextes différents en Europe (France et Belgique), en Afrique (Maghreb et Afrique subsaharienne) et en Amérique du Nord (Québec).

Pour autant, les transformations de l'économie post industrielle ont fait émerger des notions comme la valeur immatérielle de produits et services ou encore la valeur sociale et culturelle ajoutée (d'un objet, d'une action, d'un habitat). La 47e Conférence de RHF a montré que ces notions peuvent être mobilisées par tous pour répondre aux exigences de la démonstration de l'utilité. L'idée est simple. Appliquée à l'habitat social, elle signifie que ce dernier ne saurait être réduit à sa seule valeur économique, même si elle est incontournable. Ces notions ont permis lors de la Conférence de dégager deux grandes démarches. La première peut être qualifiée de conceptuelle, la seconde, de quantifiable, soit de traduire en données chiffrées ou modélisées des informations qualitatives sur la *valeur culturelle et sociale ajoutée* d'un projet d'habitation. Dans ce cas, les méthodes qui furent présentées peuvent être regroupées en deux catégories : les méthodes post opérationnelles qui cherchent à mesurer la création de valeurs sociales, et les méthodes qui, à partir d'indicateurs, cherchent à évaluer la valeur immatérielle des complexes immobiliers.

### LA DÉMARCHE CONCEPTUELLE

En ouverture de la Conférence. Pas-de-Calais Habitat avait choisi de présenter aux participants un complexe d'habitation situé en plein cœur de la ville d'Arras: l'Îlot Bonsecours. Il permet d'illustrer admirablement ce qu'une démarche conceptuelle peut signifier : penser et réaliser un projet d'habitation à partir d'un concept innovant, dans ce cas, celui d'habitat intergénérationnel. Un concept qui puise aux racines du mot habiter: occuper un lieu permettant de l'intérieur l'émergence d'un entresoi, tout en développant des liens entre ce milieu de vie et le quartier environnant, voire l'espace social de la ville. Pour ce faire, Pas-de-Calais Habitat s'est appuyé sur des partenaires sociaux en charge de l'accompagnement social des habitants, des chantiers de réinsertion par le travail, ou encore de l'insertion des résidents de l'Îlot Bonsecours au maillage des activités socioculturelles du quartier. Ces derniers sont du reste venus témoigner de leur expérience lors d'une table-ronde.

Comme l'ont expliqué les porte-paroles de *Pas-de-Ca-lais Habitat*, Fabrice CREPIN, Directeur général adjoint et Rénald SOURISSE, Responsable de la cellule *Recherche et Développement*, il s'agissait de créer un prototype, à la fois modèle et image de marque. Un prototype qui irait à l'encontre des stéréotypes de l'habitat social et qui procurerait une image de marque au bailleur en démontrant son savoir-faire. En d'autres termes, *Pas-de-Calais Habitat* se constitue avec l'Îlot Bonsecours un capital social et politique. Au point de départ, la prise de risque



est importante. Alors qu'à l'arrivée, le défi est de faire connaître ce prototype et de démontrer son impact social sur les habitants et sur la société en général. D'où la nécessité d'effectuer des études post opérationnelles pour conforter le capital social et politique du groupe dans la région et auprès des autorités publiques (voir plus loin).

Certes, ce type de projet et d'investissement n'est pas à la portée de tous, il n'en illustre pas moins l'essence de la démarche conceptuelle : investir dans un projet d'habitat innovant afin de se constituer un capital social et culturel. Mais à bien y penser, tous les projets d'habitat sociaux sont d'une façon ou d'une autre conceptualisés, à diverses échelles par différents intervenants. Dans le contexte actuel, ne s'agit-il pas de l'exigence première de la démonstration de l'utilité de l'habitat social ?

### ÉTUDES D'IMPACT SOCIAL ET MESURE DE LA CRÉATION DE VALEURS

Le groupe DELPHIS Habitat & Innovation en association avec HABITAT 59/62 Picardie, est venu présenter son « manuel de création de valeur ». La présentation s'intitulait Mesurer et rendre compte de la création de valeur d'un organisme de logement social pour un territoire. Délaissant les approches trop centrées sur les coûts, la méthode utilise une entrée par le territoire.

### L'objectif est double :

- 1 Développer une recherche économique innovante sur le logement social,
- 2-Montrer les apports du logement social en termes d'investissement économique et de valeurs culturelles et sociales ajoutées. La grille d'analyse recense les différents types de bénéficiaires et les regroupent en trois secteurs, piliers du développement territorial. Le secteur résidentiel (dans lequel les bénéficiaires sont les habitants); le secteur productif (les entreprises); enfin, le secteur public et parapublic, dont les bénéficiaires sont les collectivités et les associations. Pour chacun de ces secteurs des indicateurs sont développés (15 au total). Chacun d'eux permet de chiffrer les gains et les bénéfices.

Cette approche trouve un écho dans le projet de résorption des bidonvilles mené par la holding *AL OMRANE* au Maroc. Le concept de « Ville sans bidonville » est en effet à l'origine d'un vaste programme à l'échelle du pays, évalué à plus de 2,2 milliards d'euros et qui touche

1,6 million d'habitants. Présente à Arras, la Directrice Générale de la Société Al Omrane Rabat, Fatna CHIHAB, a présenté l'étude d'impact social post opérationnelle menée par la Holding Al Omrane après la réalisation de neuf opérations dans le cadre du Programme d'Appui à la Résorption de l'Habitat Insalubre et des Bidonvilles.

### Il s'articulait autour de 5 thématiques :

- 1 Ciblage et glissement (la rencontre des objectifs),
- 2 Conditions de logement et d'accès aux services,
- 3 Économie de la famille et capacités financières,
- 4 Intégration urbaine et relation sociale,
- 5 Satisfaction des ménages.

À l'aide d'un questionnaire et d'une série d'entretiens individuels, l'étude a permis de mesurer les aspects positifs, mitigés et négatifs du projet réalisé.

Elle a précisé que la destruction des bidonvilles va généralement de pair avec une relocalisation dans un nouveau milieu de vie, souvent éloigné du milieu d'origine. Or le gain en qualité de vie et de bien-être matériel s'accompagne, comme le montre l'étude d'impact post opérationnelle, d'une diminution des liens sociaux et de difficultés d'intégration urbaine des familles dues à l'inachèvement des opérations et à l'insuffisance des équipements et services (Chihab 2014). Cet aspect négatif met en lumière l'importance de la nécessaire intégration du projet d'habitation, et de ses bénéficiaires, dans l'espace public. Un aspect qui, on l'a vu, était essentiel dans le projet de l'Îlot Bonsecours et qui constitue un des secteurs ciblés par la grille d'analyse développée par DELPHIS Habitat & Innovation.

L'interaction habitat / société est aussi au cœur de l'action menée par l'Office municipal d'habitation de Trois-Rivières (Québec), dont a fait état Marco BELANGER, son Directeur général. L'inclusion sociale des locataires à l'extérieur des milieux de vie des Habitations à Loyer Modique (HLM) est la priorité de l'Office. Un projet innovant autogéré, appelé MultiBoulot, a été mis sur pied à l'aide de multiples partenaires économiques et sociaux. L'étude d'impact post opérationnelle prend en compte l'impact économique, d'une part, et l'impact social de l'autre. La première s'exprime en chiffres, alors que la seconde est basée sur des indicateurs permettant de mesurer la valeur sociale et culturelle. Tels le développement du savoirfaire et du savoir-être ; le développement des aptitudes sociales et professionnelles facilitant le cheminement vers un emploi durable ; la lutte contre le décrochage scolaire; l'acquisition d'un capital social et culturel pour les immigrants.

Les questions, problématiques et difficultés soulevés par ces projets et réalisations, ainsi que les méthodes d'évaluation employées, sont également présents dans les projets d'habitat social qui reposent sur le concept de patrimoine. Les participants à la 47e conférence du RHF ont pu s'en rendre compte en visitant le territoire du bassin minier du nord de la France, décrété patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO. En effet, si le patrimoine ajoute une valeur immatérielle énorme à un territoire, il ne va pas sans un cahier des charges imposant qui oblige les bailleurs à faire des choix conséquents. Faut-il construire ou rénover ? Oue faire avec les logements insalubres ? Comment valoriser le vécu mais aussi la mémoire des personnes vivant dans ce territoire. Quel rapport établir entre ce milieu de vie réhabilité et le territoire patrimonialisé en phase de gentrification ? Dans ce cas, l'étude d'impact est inévitablement pré opérationnelle et fondée sur la personne et les habitants.

### L'ÉVALUATION DE LA VALEUR IMMATÉRIELLE

Plus récente, la méthode d'évaluation de la valeur immatérielle a fait l'objet de deux conférences, par Alan FUSTEC, Président de Goodwill Management, et Directeur scientifique de l'Observatoire de l'immatériel. Intitulée La valeur immatérielle d'un territoire, la première conférence portait sur « le concept et la méthode », la seconde présentait une étude de cas en cours, celle de Pas-de-Calais Habitat à Bruay-la-Buissière, dont les participants à la conférence ont du reste pu visiter le site.

Le capital immatériel est un concept de micro-économie qui s'est imposé depuis une dizaine d'années pour évaluer la richesse extracomptable d'une entreprise. La Banque Mondiale s'en est servie pour évaluer la valeur



immatérielle de près de 120 pays. En France par exemple, cela représenterait 86 % de sa richesse. Généralement, la valeur immatérielle d'une entreprise, d'un territoire ou d'un bien est en termes économiques plus importante que la valeur matérielle. L'exemple des produits de marque vient à l'esprit : le consommateur n'achète pas qu'un produit mais une image, qui le distingue et à laquelle il s'identifie. Cette valeur est souvent plus grande que la valeur matérielle du produit (une casquette, un pull, etc.). Le défi est de calculer cette valeur immatérielle. qualitative et fluctuante par essence. En France, l'Observatoire de l'immatériel a développé une méthode, appelée Thésaurus-Bercy, qui permet d'évaluer la valeur immatérielle des entreprises, des marques, des équipes de sport, etc. Elle a été adaptée pour l'évaluation des territoires:

Laméthode Thésaurus-VIT (valeur immatérielle de territoires) permet une évaluation extra-financière et financière de 14 actifs matériels et immatériels. Ils ont été répartis, d'une part en actifs « d'offre » qui constituent l'offre de services du territoire et regroupent : le capital structurel, le capital organisationnel, le capital humain, le capital historique et culturel, la marque, les partenaires, le capital naturel, la richesse économique des environs et, enfin, le capital de direction ou d'administration. D'autre part, les actifs dits « de demande » sont les « clients » du territoire : les entreprises, les administrations, les salariés, les habitants, les étudiants, et les visiteurs (Fustec et Marois 2006)¹.

Pour chacun des actifs, une cote est attribuée à partir d'indicateurs (plus de 200) auxquels on attribue des coefficients. Une note globale est enfin attribuée à ce qui est appelé le capital structurel. L'application de cette méthode au projet d'habitation et de rénovation urbaine

<sup>1.</sup> Valoriser le capital immatériel de l'entreprise, par Alan Fustec et Bernard Marois, Éditions d'Organisation, 2006.

de *Pas-de-Calais Habitat* (PDCH) à Bruay-la-Buissière suit trois scénarios :

- 1 La valeur actuelle du territoire du fait de la présence de PDCH (valeur actuelle)
- 2 La valeur du territoire en l'absence de PDCH
- 3 Définir le meilleur mixte urbain / social permettant d'accroître la valeur du territoire (rénovation urbaine, mixité sociale, services...).

Si des questions se posent quant à l'appréciation des indicateurs, la méthode produit une information chiffrée sur la contribution à la valeur ajoutée à un territoire par un bailleur et ses projets d'habitat social. Elle procure une aide inestimable à la prise de décision et renforce d'autant l'argumentaire des professionnels pour convaincre gouvernements et partenaires à investir dans l'habitat social. Car ces évaluations peuvent aussi permettre à un élu de montrer qu'il crée de la valeur pendant la durée de son mandat en mesurant la valeur à son arrivée, à mimandat et lors de son départ (Fustec 2014). Elle laisse cependant en partie l'habitant et son milieu de vie, ce qu'une enquête complémentaire comme celles dont nous avons parlé plus haut peut compléter.

En conclusion, l'on dira qu'au-delà de l'exigence de la démonstration de l'utilité de l'habitat social, qui préoccupent tous les professionnels de l'habitat social de la francophonie, la Conférence aura permis de montrer la diversité des expériences et des initiatives. Si les québécois ont une approche de l'habitat social différente des français, leurs différences restent marginales en regard des problématiques des pays du Sud (Maghreb et

pays de l'Afrique sub-saharienne). L'urgence dans ces pays est de construire, et souvent de détruire des bidonvilles ou de l'habitat insalubre, mais la nécessité de convaincre les gouvernements est tout aussi présente. Celle donc aussi de penser et de mesurer la valeur culturelle et sociale d'un projet, ainsi que la valeur immatérielle des territoires.

La suite logique de cette Conférence axée sur la démonstration de l'utilité de l'habitat social est de démontrer que les valeurs immatérielles, matérielles et sociales contribuent de façon significative à la valeur économique. Ce sera l'objet d'une conférence ultérieure. Les participants pourront donner suite à la discussion amorcée à Arras sur le projet de participation du Réseau Habitat et Francophonie à la Conférence de l'ONU sur les établissements humains (Habitat III). Le principe d'une participation ayant été acté, il restera aux membres du Réseau d'étayer l'orientation et le contenu de leur participation. Des pistes ont été avancées... Et pourquoi pas habiter, c'est faire société, comme certains l'ont évoqué.



## Étude d'impacts des activités de la Société d'habitation du Québec

Sources: Étude SHQ

C'est dans un contexte de crise économique mondiale, de réduction des dépenses publiques et de vieillissement de la population, que la SHQ a mené une étude d'impacts de ses activités présentée lors de la Conférence d'Arras.

Le sentiment, dans l'opinion publique et parmi les décideurs politiques, que le logement social constitue uniquement une dépense, est mis au rang des idées reçues par les résultats de cette étude. La portée des actions de la SHQ va bien au-delà de sa seule clientèle.

La première phase d'une étude visant à mesurer les retombées économiques et sociales des activités de la Société d'habitation du Québec (SHQ) a été menée en 2011. Cette étude a d'abord permis d'établir que les interventions de la SHQ ont des retombées considérables

sur l'économie québécoise, que ce soit en milieu urbain ou rural. Les retombées sociales positives des investissements dans l'habitation ont également été considérées, aussi bien en ce qui concerne les clientèles visées par les politiques de logement du gouvernement du Québec qu'en ce qui touche toute la société québécoise.

Il a été démontré au cours de cette première phase que l'habitation joue un rôle économique prépondérant. De fait, c'est un secteur d'activité qui contribue à la création d'emplois et qui entraîne de fortes dépenses d'investissement à la grandeur du Québec. Les subventions de la SHQ ont ainsi généré des dépenses totales de 1,4 milliard de dollars. Pour chaque dollar versé par la SHQ à titre de subvention, 2,3 \$ ont été injectés dans l'économie québécoise. Sur le plan de la valeur ajoutée, c'est-à-dire de la création de richesses, on estime les retombées à 1,027 milliard de dollars.



Réalisée en 2013, la deuxième phase de l'étude a permis d'approfondir les résultats obtenus en 2011. L'étude évalue l'ampleur des retombées sociales des activités de la SHQ tout en mettant l'accent sur les économies que fait la société québécoise lorsqu'elle investit pour améliorer les conditions de logement des ménages. L'étude cherche également à mesurer à quel point les contributions de la SHQ influencent le bien-être et la qualité de vie des

personnes, des communautés et de la société en général.

C'est un fait reconnu : avoir accès à un logement de qualité, abordable et répondant à ses besoins est l'une des conditions de base pour l'épanouissement personnel et social de l'individu. C'est ce qui rend si importante la mission de la SHQ, qui vient en aide chaque année à plus de 230 000 ménages québécois.

À la lumière des résultats obtenus au cours de la deuxième phase de l'étude, il est maintenant clair que l'aide publique en matière de logement agit non seulement comme un outil puissant de développement économique, social et territorial, mais elle permet également une réduction importante des coûts associés à certaines autres missions sociales de l'État.

Plus que jamais, ces résultats démontrent hors de tout doute qu'intervenir dans le domaine de l'habitation est un investissement, non une dépense.

## La SHQ en bref

- Un budget de 646 M€ en 2012-2013
- Un effectif d'environ 400 personnes
- Un parc de 73 000 HLM, d'une valeur estimée à 5 milliards d'euros
- Plus de 230 000 ménages aidés par la SHQ en 2012
- Une organisation basée sur des réseaux de partenaires



## Les logeurs sociaux créateurs de valeur

Sources : Étude Delphis - Projet réalisé sur commande de la Caisse des Dépôts (Institut CDC pour la Recherche) et l'Union Sociale pour l'Habitat. Créée en 1989, l'association DELPHIS regroupe à ce jour 27 sociétés anonymes HLM gérant près de 215 000 logements sociaux collectifs et individuels sur 17 régions françaises. www.delphis-assoc.or

L'idée selon laquelle le logement social constitue une seule dépense pour l'État et les collectivités est battue en brèche : les conclusions de l'étude menée par Delphis\*, démontrent au travers de 15 indicateurs que les logeurs sociaux, par leur ancrage territorial, créent de la valeur au profit des territoires sur lesquels ils sont implantés.

La capacité globale à investir des organismes constitue le premier indicateur de l'étude. Par les loyers qu'ils perçoivent, les organismes de logement social génèrent des revenus récurrents, dont le solde net produit des fonds propres. Ces derniers conditionnent la réalisation des opérations et constituent un des principaux leviers de création de valeur future pour les territoires. Complétant les emprunts et subventions, les fonds propres des opérateurs sont un facteur de mobilisation de ressources extra-territoriales (emprunts, subventions...) au profit du territoire.

Les ventes de logements neufs en accession sociale et la cession aux locataires de logements anciens, constituent un accélérateur de la capacité globale à investir des opérateurs sociaux. C'est le deuxième indicateur qui

Les logeurs sociaux sont des pourvoyeurs d'emplois

complète la capacité d'investissement de l'organisme, en leur apportant des revenus complémentaires aux loyers.

L'indicateur n°3, l'amélioration de la qualité du stock existant, mesure les investissements réalisés qui permettent de maintenir et améliorer la qualité d'usage et l'attractivité du patrimoine locatif. Ces investissements permettent aussi à l'organisme de réduire les risques de vacance et les pertes financières associées et de pérenniser et renforcer la valeur générée pour les occupants. En agissant sur la qualité de son patrimoine, l'organisme contribue à l'attractivité du territoire.

Croissance nette de l'offre locative en valeur, c'est ce que mesure l'indicatif n°4. L'augmentation du nombre de logements accroît les revenus pour l'organisme, pour les habitants (en conditions de vie, pouvoir d'achat, coûts évités...), les entreprises et les collectivités (taxe foncière).

Le cinquième indicateur mesure les gains en conditions de vie résultant des loyers modérés.

# DES IMPACTS ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX

L'indicateur n°6 vise à évaluer l'impact économique - positif ou négatif - pour les occupants, de la performance énergétique du patrimoine de l'organisme et les économies sur les dépenses d'énergie. L'indicateur n°7 mesure la croissance nette de l'offre locative.

Les organismes de logement social développent de plus en plus de politiques de maintien à domicile des personnes âgées en perte d'autonomie, centrées sur l'adaptation technique des logements. Ce qui permet d'éviter les coûts liés à l'hébergement en établissement spécialisé. Un enjeu particulièrement fort dans le logement social en France, compte tenu de la proportion de personnes âgées de plus de 65 ans. Le 8° indicateur mesure l'investissement réalisé.

Par son activité sur le territoire, tant en termes de gestion, d'entretien que d'investissements, l'organisme est source d'emplois, et donc de revenus pour ses salariés, mais aussi pour la main d'œuvre de ses prestataires et sous-traitants. L'indicateur N°9 évalue la contribution de l'organisme aux revenus et donc au pouvoir d'achat de la population.

Les organismes HLM sont des employeurs locaux. L'indicateur N°10, met en évidence les emplois locaux directs générés par le fonctionnement de l'organisme, en particulier lorsque son siège est situé sur le territoire.

Parses opérations d'investissement et son activité courante de gestion, d'entretien et maintenance, l'organisme fait travailler une main d'œuvre de prestataires et soustraitants. L'indicateur n°11 comptabilise ces emplois indirects et induits.

Par leurs activités et leurs investissements, les organismes génèrent une importante activité contribuant au dynamisme économique du territoire. C'est ce que reflète l'indicateur n°12 qui correspond au chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année par les entreprises partenaires. L'indicateur n°13, retrace la contribution de l'organisme au chiffre d'affaires d'entreprises locales. Cet indicateur, couplé à l'indicateur sur les rémunérations, mesure l'impact économique direct et indirect de l'activité des organismes de logement social, démontrant leur rôle économique.

Le parc d'un logeur social donne lieu au versement d'une taxe foncière (TFPB) aux communes, intercommunalités et département. L'indicateur n°14 reflète la contribution de l'organisme aux recettes fiscales des collectivités locales.

L'indicateur n°15 évalue le montant des aides départementales que percevraient les locataires âgés bénéficiant d'un logement adapté pour couvrir leurs frais d'hébergement, s'ils devaient être accueillis en établissement spécialisé.

## Villes sans bidonvilles au Maroc Une étude d'évaluation de la résorption de l'habitat insalubre

Sources: Étude AFD - Publication N° 55/2014

Auteurs de l'étude : Olivier TOUTAIN, Virginie RACHMUHL(Gret), Emilie PARIS, stagiaire. En collaboration avec : Naima LAHBIL-TAGEMOUATI, Said JOULANI, Safia CHAABANI (AREA). Coordination : Corinne de PERETTI, division Évaluation et Capitalisation, AFD.

La Holding Al Omrane a lancé en 2008 une étude d'évaluation et d'impact social et économique d'opérations du Programme Villes sans bidonvilles. L'étude, financée par l'AFD et menée sur le Programme d'appui à la résorption de l'habitat insalubre et des bidonvilles (PARHIB), a permis d'analyser les dynamiques de changement vécues par les habitants et la contribution de l'action à l'amélioration de leurs conditions de vie.

Cofinancé par l'Agence Française de Développement (AFD), le PARHIB concerne neuf opérations réparties en quinze tranches dans cinq villes. Trois d'entre elles comptent parmi les grandes agglomérations du royaume particulièrement touchées par l'habitat insalubre : Agadir, Casablanca et Kénitra. Ces opérations représentent 631 ha, soit 24 250 parcelles d'habitat permettant un futur parc de 50 000 logements sociaux, dont 21 900 destinés aux ménages à faibles revenus. Plus de la moitié des parcelles sont destinées à la réinstallation de familles provenant de bidonvilles. La population totale concernée par ce programme est estimée à 300 000 personnes.

Les unités d'habitat destinées aux familles relogées sont intégrées dans des opérations comportant également des lots de prévention, des lots promotionnels, des logements collectifs et des villas. Le niveau de mixité résidentielle varie d'un site à l'autre.

Le PARHIB a en particulier concerné le programme Ville sans bidonvilles de la ville d'Agadir (près de 20 % de la population en 2005), ainsi que l'opération Essalam Al Logham de relogement de Douar Skouila et Karian Thomas, deux des plus grands et anciens bidonvilles de l'Est de Casablanca.

Le programme comporte un volet de réinstallation d'une partie des habitants sur place et un volet de résorption déplacement d'une autre partie sous forme de recasement. Le PARHIB ne concerne que cette dernière intervention. Le relogement des familles s'est effectué sous forme de lots en autopromotion ou en auto-construction sur des terrains viabilisés (recasement) ou en habitat collectif (relogement).

# PROMOTION SOCIALE ET OPTIMISME

Bien que non représentative du programme Ville sans bidonvilles dans son ensemble, l'étude d'évaluation et d'impact du PARHIB fait ressortir un ensemble de résultats dont la portée dépasse le champ des opérations concernées. Une synthèse des impacts des interventions a pu être établie sous forme d'acquis et de résultats en termes de ciblage du programme et d'intégration urbaine des familles.

Les opérations contribuent à améliorer les conditions de logement des ménages et l'accès aux services de base à domicile (électricité, eau potable, assainissement). Cette amélioration est constatée voire plébiscitée par la grande majorité des familles au regard de la situation de précarité et d'insécurité qu'elles connaissaient auparavant. Elle confirme l'acquis indéniable des opérations et leur contribution à l'accès à un logement décent, condition première de la dignité humaine. Cependant les résultats sont mitigés sur le niveau de vie des familles, les activités économiques, la mobilité, la propriété foncière et la mixité sociale. Les familles, en devenant propriétaires, découvrent le monde de la consommation avec des exigences plus fortes, notamment au niveau de l'ameublement, de l'équipement, des factures d'eau et d'électricité.

Pour la plupart des relogés, l'accès à un logement décent représente un projet de longue date. Aussi, malgré des difficultés rencontrées, le sentiment lié au passage de la baraque à un logement décent, d'habiter dans un quartier comme les autres, de ne plus être un « bidonvillois », contribue à un fort sentiment d'élévation sociale. L'optimisme et l'espoir que les choses s'améliorent sont bien ancrés, indépendamment des difficultés du présent et des incertitudes sur l'avenir.

Le bilan témoigne des difficultés d'intégration urbaine pour les familles, il retrace aussi les difficultés des opérations à atteindre leur cible. L'évolution de chaque site dépendra du rythme d'aménagement des quartiers, de l'accélération de la valorisation des logements promotionnels, des mesures d'insertion sociale et économique mises en place.

L'action publique locale dans ce domaine aura un rôle essentiel à jouer dans les prochaines années pour accompagner l'évolution des sites dans le sens d'une amélioration.

## L'exemple marocain

Aux côtés de l'Afrique du Sud, l'Autriche, la Chine, la Colombie et Singapour, Le Maroc a reçu à Shanghai le Prix d'Honneur de l'ONU «Habitat 2010» pour son programme d'habitat. Cette distinction récompense les personnes et institutions ayant mis en œuvre les projets les plus significatifs dans le domaine de l'habitat et du développement humain. Le royaume a aussi été félicité, pour les stratégies innovantes adoptées et les efforts déployés pour l'amélioration du cadre de vie des citoyens et l'accès au logement décent. Ce qui lui permet d'être considéré comme l'un des meilleurs pays réformateurs en la matière.

## Une méthode pour mesurer la valeur immatérielle

Dans nos économies modernes la valeur est surtout immatérielle. Un constat qui s'applique aussi bien aux entreprises qu'aux territoires. Mais le bilan d'une entreprise ne reflète que sa valeur comptable. Le capital immatériel est une richesse que l'on affiche pas. Pourtant, aujourd'hui celle-ci est parfaitement mesurable.

Le capital immatériel mesure un stock de richesse et non pas un flux. Pour une entreprise c'est une extension du bilan et un complément au compte de résultat. Pour un pays ou un territoire c'est un complément au PIB.

La mesure du capital immatériel commence à se répandre au sein des entreprises. Les méthodes de mesures immatérielles sont aujourd'hui parfaitement au point. Le référentiel thésaurus-Bercy, produit en 2011 par Alan Fustec (Goodwill Management)\*, à la demande du Ministère de l'Economie et des Finances, est le premier référentiel français de mesure du capital immatériel des entreprises.

Manager en améliorant les actifs immatériels d'une entreprise ou d'un territoire permet d'accroître leur capacité à créer de la richesse (rentabilité, valeur de l'entreprise et/ou de ses actifs - attractivité, augmentation du PIB pour un territoire...).

Pour un bailleur social, mesurer son capital immatériel permet, entre autres, d'évaluer la vraie valeur de son patrimoine immobilier, de définir les meilleurs scénarios d'implantation et ainsi maximiser son utilité sociale pour un budget donné. Une somme d'informations permettant de vérifier si les moyens disponibles sont à la hauteur des ambitions de l'organisme.

# LA VALEUR IMMATÉRIELLE D'UN IMMEUBLE

La question est posée. Qu'est-ce qui fait la valeur immatérielle d'un immeuble ? Cette valeur est-elle mesurable et comment ?

Les réponses ont été apportées par la démonstration faite par Alan Fustec à la conférence internationale du Réseau Habitat et Francophonie en 2014 à Arras.

La valeur «extra financière» (immatérielle) d'un immeuble est calculée à partir d'une grille de notation comportant environ 200 indicateurs étalonnées. Fonctionnalité, état physique, qualité environnementale, qualité d'ambiance et qualité d'emplacement sont passés au crible. La méthode permet aussi de dégager les points forts du bâtiment et de détecter les axes d'amélioration.

Autre question, quel est l'impact de la présence d'un bailleur social dans la richesse globale d'un territoire ?

Les bailleurs sociaux ont un impact crucial dans l'économie de la ville. L'étude menée sur la ville de Bruay-la-Buissière par Goodwill a démontré que sans la présence de Pas-de-Calais Habitat\*\*, 9 % de sa valeur immatérielle actuelle disparaitrait. En optimisant le mix urbain/social, la Ville pourrait voir la valeur de son territoire augmenter de plus de 15 %.

nisme gère plus de 40 000 logements dans lesquels vivent près de 80 000 personnes. 852 collaborateurs dont 50%, affectés à la proximité, assurent au quotidien les services aux habitants. L'Office est certifié Habitat & Environnement pour l'ensemble de ses constructions de logements individuels, Habitat, Patrimoine et Environnement pour ses réhabilitations. L'organisme est certifié ISO 9001 et labellisé « Organisé pour Innover ».

www.pas-de-calais-habitat.fr

### **USAGE & FONCTIONNALITÉ**

Thème 1 : Qualité d'usage du logement

Thème 2 : Qualité d'usage de l'immeuble

Thème 3 : Qualité d'usage des espaces extérieurs/ parkings

Thème 4 : Qualité sociale

### **ÉTAT PHYSIQUE**

Thème 1 : État physique des logements Thème 2 : État physique des immeubles

### **QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Thème 1 : Intégration du bâtiment dans son environnement immédiat

Thème 2 : Mode constructif et choix des matériaux

Thème 3 : Équipements Thème 4 : Maîtrise des flux

Thème 5 : Durabilité des performances environnementales et facilité de maintenance

Thème 6 : Vie du bâtiment et suivi des performances

### **QUALITÉ D'AMBIANCE**

Thème 1 : Maîtrise des conforts

Thème 2 : Santé et sécurité des occupants

### QUALITÉ D'EMPLACEMENT

Thème 1 : Qualité du voisinage

Thème 2 : Proximité des services

Thème 3 : Accessibilité / Transport

Thème 4 : Intégration paysagère et culturelle

du bâtiment

Thème 5 : Intégration urbaine et sociétale du bâtiment

#### **NOTE FINALE:**

<sup>\*</sup>Alan Fustec est président de Goowill Management, Directeur scientifique de l'Observatoire de l'immatériel et enseignant à HEC Paris. Goodwill Management est un cabinet de conseil en performance économique responsable.

www.goodwill-management.com

<sup>\*\*</sup>Pas-de-Calais Habitat, membre du RHF, est le 1er bailleur social et Opérateur Urbain du Pas-de-Calais et 3e OPH de France. Présent dans 208 communes, l'orga-

### Séminaire de Dakar

Par Luc LAURENT

### LE RÉSEAU HABITAT ET FRANCO-PHONIE ET L'ORGANISATION INTERNATIONALE DE LA FRANCOPHONIE

Les Chefs d'État et de Gouvernement des pays ayant le français en partage, formant l'Organisation internationale de la Francophonie, l'OIF, se sont réunis à Dakar les 29 et 30 novembre 2014, avec pour thème de leur XVe Sommet : « Femmes et Jeunes en Francophonie, vecteurs de paix, acteurs de développement ».

Un tel thème soulève de multiples questions. Celles de l'activité économique des femmes, de l'accès à l'emploi, au crédit, au micro-crédit, et sous-jacentes les problématiques de la pauvreté tant des femmes que des enfants. Celles de la santé : depuis les questions sanitaires jusqu'à

la présence de dispensaires et de structures hospitalières de qualité et en nombre suffisant, accessibles. Celles de la formation et de l'éducation : présence d'écoles, de filières de formation et d'apprentissage, de centres sportifs.

Et le logement qu'en était-il ? Méconnu comme bien souvent. Et pourtant, nous savons qu'il est central par rapport à ce qui vient d'être décliné. On peut même dire qu'il est premier, en ce sens qu'il est la condition préalable et permanente : sans toit, rien n'est possible ; sans logement décent, salubre, comment protéger la santé ? Ce qui renvoie à l'accès à l'eau potable, à l'évacuation et à l'assainissement des eaux usées. Sans lieux de vie facilitant l'étude, l'accès à l'école, aux services, comment imaginer une insertion harmonieuse dans la société ?

En résumé, quoique fondamental, l'habitat social est trop souvent le parent pauvre des politiques et souligner son rôle dans les politiques de développement est apparu une opportunité à saisir d'urgence.

C'est ainsi que le Réseau Habitat et Francophonie, d'un commun accord avec l'Organisation internationale de la Francophonie, a organisé le 16 octobre 2014 à Dakar un séminaire portant sur :

### La contribution des politiques du logement et du développement urbain a l'exercice des droits des femmes et des jeunes dans le monde

Ce séminaire a réuni une septantaine de participants et a examiné tour à tour ces questions dans la partie occidentale de l'espace francophone (Europe, Amérique du Nord) et en Afrique, selon un schéma dans lequel chaque fois, une intervention théorique était suivie du témoignage d'un opérateur.

Sébastien Pradella, Directeur de recherche du Centre d'Études en habitat durable a présenté un panorama des conditions d'habitat des femmes en Europe francophone et au Québec. Dans la plupart de ces pays, souligne son





analyse, l'habitat des femmes diffère sensiblement de celui des hommes lorsque d'autres facteurs interagissent avec le genre, comme notamment la situation familiale et le niveau des revenus. Ainsi, les femmes vivant seules ou soutiens de famille monoparentale sont particulièrement placées dans des conditions désavantageuses de logement. Cette situation a de nombreuses conséquences sur l'épanouissement personnel et le bien-être tant des adultes femmes que des enfants qu'elles logent. Sa contribution livre et interprète les grands indicateurs statistiques européens sur les conditions de logement. Et Sébastien Pradella de conclure en situant l'ampleur des différences de conditions de logement éprouvées par les femmes. Problème qui a des conséquences dommageables pour les équilibres sociaux et l'émancipation des femmes et des plus jeunes notamment. La surcharge des coûts et la difficile accession à la propriété pour les familles monoparentales (les femmes chefs de famille monoparentale étant surreprésentées dans cette catégorie par rapport à leurs homologues masculins), et les effets néfastes d'une partie minoritaire du parc de logements insalubres aujourd'hui (sur la santé physique ou mentale des personnes), en sont des exemples.

Sous le titre « Redonner une chance lorsqu'on en a manqué », Dominique Godbout, Vice-Présidente du Regroupement des Offices d'habitation du Québec, ainsi que de RHF, a donné un aperçu de programmes d'intervention communautaire pour mères monoparentales et leurs enfants au Québec.

Sur base de constats identiques à ceux précités (surreprésentation féminine dans les ménages monoparentaux, revenus nettement moindres), trois programmes d'interventions réalisées en HLM pour les femmes seules ont été décrits : le projet MAP, Mères avec pouvoir ; le projet Mères et Monde visant l'intégration sociale, scolaire et professionnelle de jeunes mères ; le programme de renforcement -des compétences parentales- des familles.

Dans sa conclusion, Dominique Godbout soulignait combien la lutte contre l'exclusion sociale et la pauvreté impliquait une action concertée, intersectorielle, multi-dimensionnelle, la mobilisation de partenariats dans une approche globale et écologique.

Le focus s'est ensuite déplacé vers l'Afrique. Dans une contribution écrite, Malick Gaye, Directeur Exécutif ENDA RUP, Relais pour le développement urbain participé (Sénégal) a plaidé pour des politiques du logement plus inclusives des jeunes et des femmes en Afrique francophone. Son constat est clair : l'insolvabilité du plus grand nombre est un frein pour l'accès à un logement durable. Dans ce grand nombre, les jeunes et les femmes appartiennent aux ménages qui ne sont guère éligibles aux différents mécanismes d'accès à la sécurité foncière et immobilière, alors que cette majorité de la population - relevant du secteur informel – est économiquement productive et assure la survie de 70 % des populations







dans les établissements humains. Citant des chiffres d'une enquête sénégalaise de 2011, on observe que le salaire mensuel moyen s'y est élevé à 42150 FCFA (plus ou moins 65 euros) ce qui a pour conséquence le manque de solvabilité de ces personnes si l'on sait que le coût du logement social est fixé à une vingtaine de millions de FCFA (plus ou moins 30 000 euros). Pour le plus grand nombre, à l'approche classique basée sur la solvabilité économique et singulière des ménages de la classe moyenne et supérieure, il faudrait substituer la garantie sous forme de caution solidaire du groupe, de la communauté et même de la coopérative d'habitat. L'exposé de Malick Gaye aborde ainsi les freins tant du côté de la demande, la demande sociale étant quasi illimitée face à des budgets publics qui ne peuvent suivre, que du côté de l'offre dont les difficultés limitent le développement de vastes opérations de logements abordables. Il propose en conséquence un changement de paradigme pour que des solutions de politiques publiques soient mises en place pour favoriser la filière habitat et lever les obstacles à l'action des ménages et de leurs organisations communautaires, des institutions financières, des développeurs, des entreprises du secteur de la construction et des groupements d'artisans et d'ouvriers du bâtiment, des municipalités...

Mansour Tall, Conseiller ONU HABITAT Sénégal, qui a présenté oralement la contribution écrite précitée, a fait le point sur l'Agenda Habitat et la préparation la Conférence Habitat III qui se tiendra en 2016.

L'expérience menée au Maroc pour favoriser l'accès au crédit-logement pour les populations non bancarisées constitue une réponse très précise au problème de la garantie. Dans un exposé très poussé, Abdelaziz Bounakhla, Directeur à la Caisse Centrale de Garantie a détaillé ce mécanisme mis en place à partir de 2003 pour faciliter l'accès au logement. L'habitat est une priorité publique au Maroc. En effet, le nombre de ménages augmentera annuellement de 178 000 unités d'ici 2030, dont 132 000 en milieu urbain.

La nouvelle stratégie de promotion du logement mise en place a visé tant le soutien de l'offre que celui de la demande. C'est par rapport à cette dernière que se situe l'institution des fonds de garantie visant à permettre à une plus large population, et plus particulièrement aux populations les plus démunies, d'accéder au crédit (Fogarim, Fogaloge-public et Fogalef) avec des critères d'éligibilité spécifiques. L'intervenant a expliqué le mode de calcul de la prime pour la garantie et les sûretés mises en place ainsi que les chiffres clés de la production.

Pour conclure, Abdelaziz Bounakhla a souligné les facteurs de succès notamment la mise en place des mécanismes selon un processus évolutif et un pilotage participatif permettant une couverture élargie des besoins.

Au terme de ces présentations et débats, le Réseau Habitat et Francophonie a présenté une : DÉCLARATION DE DAKAR SUR LA CONTRIBUTION DES POLITIQUES DU LOGEMENT POUR LE XV<sup>e</sup> SOMMET DE LA FRANCOPHONIE

Cette Déclaration a souligné que la situation des femmes, des jeunes et des familles qu'elles forment est directement dépendante de leurs conditions d'habitat. Le Réseau a demandé l'appui des Gouvernements pour faire du logement une grande cause nationale, pour promouvoir l'habitat social. RHF a souhaité que le Sommet de la Francophonie soit une occasion de concrétiser sa vision

de l'habitat. Pour RHF, il s'agit de mettre en place un modèle de développement de l'habitat social adapté aux villes africaines, de disposer d'un laboratoire d'idées et d'un catalyseur de programmes d'action, bénéficiant d'une coopération interétatique.

Cette Déclaration, présentée par le Président du Réseau, Bocar Sy, par ailleurs Directeur général de la Banque de l'Habitat du Sénégal, et par Ibrahima Sall, Président de la Commission des relations internationales, par ailleurs Directeur Général de la Sicap au Sénégal, a été portée par eux à la connaissance de la Présidence de la République du Sénégal et du Secrétariat général de l'OIF. C'est ainsi que dans son allocution de clôture du XVe Sommet, Son Excellence Macky Sall, Président de la République du Sénégal a explicitement appelé l'attention sur la contribution du Réseau Habitat et Francophonie.



Au moment où la Conférence adoptait parallèlement une Stratégie économique pour la Francophonie, non dénuée d'intérêt pour le secteur du logement dans son ensemble, la Déclaration finale des Chefs d'États francophones consacrait son paragraphe 44 aux thématiques du développement des villes et des établissements humains selon les termes repris dans l'encadré ci-contre, champ nouveau dans les objectifs de la Francophonie.

# Déclaration finale des Chefs d'États francophones - Paragraphe 44

Nous, Chefs d'État et de Gouvernement des pays ayant le français en partage, réunis les 29 et 30 novembre 2014 à Dakar, à l'occasion du XV° Sommet de la Francophonie, encourageons l'expression d'une vision francophone dans la perspective de la Conférence des Nations unies sur les établissements humains (Habitat III) en 2016, afin d'y promouvoir l'adoption d'une stratégie intégrée de planification et de construction à long terme des villes et des établissements humains. Nous engageons à renforcer la concertation aux niveaux national et local, à favoriser la mise en œuvre de plans intégrés de développement urbain durable innovants qui permettent la résilience au changement climatique et privilégient des modèles alternatifs adaptés aux ressources locales. Appelons à une meilleure prise en compte du rôle des femmes et des jeunes dans les politiques urbaines et reconnaissons que l'accès à un logement décent leur offre des conditions propices à la réussite et a un impact positif en matière de santé et d'éducation.

Soutenons la protection et la valorisation du patrimoine culturel dans la perspective d'un aménagement équilibré des espaces urbains, indissociable du développement durable et créatif des villes. Demandons à l'Association internationale des maires francophones (AIMF) de continuer à accompagner les responsables locaux dans la définition de leur politique urbaine.



# **DÉCLARATION DE DAKAR POUR LE XV° SOMMET DE LA FRANCOPHONIE**RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE

Le thème qui focalise l'attention de ce XV<sup>e</sup> SOMMET des CHEFS D'ÉTAT nous interpelle, nous, acteurs et opérateurs du logement :

« Femmes et jeunes en Francophonie, vecteurs de paix et acteurs de développement ».

La situation des femmes, des jeunes, et des familles qu'ils forment, est directement dépendante de leurs conditions de logement, d'habitat.

C'est ce que RHF, organisation internationale composée d'une cinquantaine de membres dans 14 pays francophones, souhaite souligner avec force, ici à Dakar, car seule une action déterminée en la matière contribuera à faire de l'Afrique un continent d'avenir.

LE LOGEMENT CONVENABLE forme la condition préalable et permanente de la santé bonne, en éradiquant le mal logement, l'insalubrité, les bidonvilles, par ailleurs terreau d'épidémies. Il est le creuset de l'éducation, clé du développement.

LE LOGEMENT ABORDABLE a pour finalité de loger toutes les couches de la population, y compris les femmes et les jeunes, et de cerner les besoins non ou difficilement solvables.

LE LOGEMENT DURABLE répond aux défis écologiques et à la transition énergétique ; il vise à modifier et à transformer les villes africaines et la perception qui en est donnée.

Par cette Déclaration, le Réseau habitat et Francophonie demande l'appui des Gouvernements, pour FAIRE DU LOGEMENT, UNE GRANDE CAUSE NATIONALE dans les pays d'Afrique francophone, pour promouvoir l'habitat social, et permettre aux sociétés chargées de le développer, de mener à bien leur mission.

Le Président de la République du Sénégal, Monsieur Macky SALL, en accueillant le prochain Sommet de la Francophonie au Sénégal, terre de la téranga, contribue à la diffusion de cette vision. RHF l'en remercie.

Il est essentiel que la Francophonie s'appuie sur un Réseau concret d'acteurs du secteur de l'habitat pour le développer et répondre aux besoins colossaux de la population, des femmes, des jeunes, et de leurs familles.

RHF souhaite que le prochain Sommet de la Francophonie soit la concrétisation effective de sa vision sur l'habitat.

Il s'agit de mettre en place un modèle de développement de l'habitat social adapté aux villes africaines, de disposer d'un laboratoire d'idées et d'un catalyseur de programmes d'action, ainsi que d'un système de financement plus performant en bénéficiant d'une coopération interétatique, et en restant conscient que le logement social doit rester une préoccupation majeure dans l'ensemble de la Francophonie.

La participation effective de RHF au prochain Sommet permettra aux États membres de trouver les voies et moyens de l'émergence des villes africaines et du renouveau de l'habitat social.

## Coopérations inter-organismes

### **HPQ - Pas-de-Calais Habitat**

En juin 2014 la société Pas-de-Calais Habitat a accueilli deux employées des Habitations populaires du Québec, M<sup>me</sup> Michelle Lanneville et M<sup>me</sup> Josée St-Louis pour une immersion professionnelle de deux semaines.

Pas-de-Calais Habitat est un organisme précurseur dans de nombreux domaines. Grâce aux six visites de sites effectuées, les employées d'HPQ ont pu découvrir des innovations extrêmement intéressantes tant sur le plan social, que sur le plan environnemental.

PDCH a un engagement social fort envers ses locataires. Les différents dispositifs proposés aux locataires permettent de créer du lien social et favoriser le mieux vivre ensemble. Michelle et Josée ont notamment pu le constater en visitant un immeuble disposant d'une cuisine communautaire, où sont dispensés des cours de cuisine pour aider les familles à préparer des repas équilibrés, d'une salle de famille ou encore d'un jardin





communautaire favorisant les échanges entre locataires. Les résidents sont aussi invités à collaborer à des projets pour développer leur sens artistique.

Les innovations techniques permettant de réduire les consommations d'énergie et d'utiliser des ressources renouvelables étaient également à l'ordre du jour de ces visites : logements équipés de fenêtres avec échangeurs d'air, système alimenté par un bassin d'eau (récupération de l'eau de pluie) installé sur un toit d'immeuble permettant de fournir en électricité les espaces communs de trois immeubles...

Enfin l'immersion dans différents services du siège a permis de comparer leurs méthodes de travail à celles pratiquées aux HPQ.

### SHQ - USH

En mars 2014 la SHQ a accueilli au Québec Christophe Boucaux, directeur de la maîtrise d'ouvrage et des

politiques patrimoniales de l'USH. Celui-ci s'est entretenu avec des membres de la Direction de l'expertise technique de la SHQ. La réunion de la table des gestionnaires techniques des offices d'habitation organisée par la SHQ a également été l'occasion d'échanges professionnels avec les directeurs techniques des principaux offices d'habitation du Québec. L'analyse du bilan de santé des immeubles, les pratiques d'attribution des contrats, la mesure de la performance énergétique des bâtiments, les problématiques de sécurité dues à la présence d'amiante ainsi que les problématiques inhérentes à la qualité de l'air intérieur et à la présence de moisissures ont fait l'objet d'échanges d'information et de regards croisés France-Québec. Enfin, M. Boucaux a fait une présentation très prisée au colloque des gestionnaires techniques du logement social, organisé par la Société d'habitation du Québec, ayant pour thème : « les organismes HLM au cœur de la transition énergétique française ».

Du 24 au 26 septembre 2014, Alain Bellefeuille, alors Directeur des affaires intergouvernementales à la SHQ, a participé au Congrès de l'USH à Lyon.



### Opac 38 - Office municipal d'habitation de Gatineau

Une convention de jumelage a été signée entre les deux offices le 28 janvier 2014. Un échange professionnel de trois mois s'est déroulé entre l'Opac 38 et l'Office de Gatineau. Karine Maldonado, chef de projets CSU (Cohésion Sociale et Urbaine) à l'Opac 38, est partie exercer les fonctions d'intervenante communautaire et d'agent de développement au sein du service communautaire de l'OMHG, et Karine Bernard intervenante communautaire à l'Office de Gatineau est venue endosser le rôle de chef de projets à l'agence de Roussillon. Cet échange a permis aux deux organismes de confronter leurs approches sur des problématiques communes et de faire évoluer leurs pratiques et modes de fonctionnement.

### **ROHQ - AFPOLS**

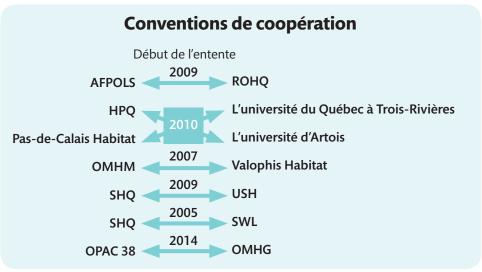
Le 18 septembre, M. Daniel Glaesner, alors directeur du développement des compétences à l'AFPOLS, a animé un webinaire sur la responsabilité sociale des entreprises (RSE) auquel ont participé des représentants des OMH de Montréal, de Québec, de Longueuil et de Lévis.

Le ROHQ a accueilli au Québec, à l'occasion de son Congrès annuel, des représentants de l'AFPOLS, de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (France) et de la Société wallonne du logement (Belgique), dont certains intervenaient à une table ronde.

### **SHQ - SWL**

Du 21 au 26 septembre 2014, une délégation de la SHQ a participé à des rencontres d'échanges avec des représentants de la Société wallonne du logement (SWL), de l'Association wallonne des administrateurs de logement (AWAL) et de la Société du logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB), en Belgique. Une délégation du ROHQ a également pris part à ces échanges professionnels.





# FONCTIONNEMENT DU RÉSEAU

## Plan d'actions opérationnel

En accédant à la présidence du Réseau en 2012 pour un mandat de trois ans, Mamadou Bocar Sy, a impulsé une réflexion stratégique qui a abouti en 2014 à l'adoption du plan d'actions opérationnel 2014-2017. Ce plan opérationnel est le résultat d'un processus qui s'est déroulé par étapes successives : la concertation des membres lors du séminaire stratégique en 2012, l'identification en 2013 des grandes orientations stratégiques de l'association, et enfin la traduction de ce projet stratégique en actions concrètes.

Outre l'axe transversal relatif au fonctionnement et à la gouvernance du Réseau, les actions sont réparties en deux axes principaux :

- · dynamiser, moderniser et structurer le Réseau
- valoriser l'impact du logement social sur le plan international.

Chacune de ces actions répond à un objectif précis et se caractérise par des résultats attendus et un délai de réalisation. Il ne s'agissait pas seulement de projeter les intentions du Réseau, mais bien de définir ce qui allait être mis en œuvre. Aussi, une attention particulière a été portée à l'identification des moyens et des ressources mobilisables pour leur réalisation.

Différentes actions, dont il est rendu compte dans le présent rapport, permettent d'ores et déjà d'apprécier leur mise en œuvre progressive. A titre d'exemples, la participation de RHF au Sommet de la Francophonie de Dakar, et en matière de communication, la préparation de l'espace collaboratif en ligne.

### Extrait du plan d'actions

Dynamiser, moderniser et structurer le Réseau				
Objectif	Actions	Résultats attendus		
Mettre à disposition des membres des ressources et des outils leur permettant	Favoriser les interrelations entre les membres	Fiches membres en ligne sur le site répertoriant les coordonnées et les champs d'expertise		
	Créer un espace de communication en réseau	Outil interactif permettant de poser des questions en direct au réseau de membres		
	Mettre en ligne des ressources partageables	Référentiel d'experts avec CV et coordonnées		
		Référentiel d'organismes et de leur production (observatoires du logement, universités)		
		Référentiel des documents produits par les membres (études, outils)		

Valoriser l'impact du logement social sur le plan international					
Augmenter la visibilité	Rencontrer des organisations internationales	Partenariat avec une organisation à dimension internationale (AFD, OIF)			
	Del 2014	Organiser un séminaire et une conférence de presse dans le cadre du sommet			
		Préparer une déclaration commune porteuse des préoccupations des membres du Réseau			

## **Gouvernance et Communication**

### L'assemblée générale

L'assemblée générale est composée de tous les membres actifs de l'association. Elle s'est réunie à Arras le 17 juin 2014 et a procédé aux divers devoirs qui lui incombent statutairement et a adopté le plan d'actions opérationnel 2014-2017.

### Le conseil d'administration

Le conseil d'administration est composé de 15 membres dont le mandat est renouvelable par tiers chaque année. Pour diriger l'association il est investi par les statuts des pouvoirs les plus larges et peut accomplir tous les actes nécessaires et utiles au développement des activités.

Suite aux mouvements qui découlent de ce renouvellement annuel, quatre personnes ont été nouvellement appelées aux fonctions d'administrateur et trois autres ont cessé leurs fonctions. Il s'agit de Guy GRANIER, Patrick CHANDEZE et Laurent GOYARD.

Nous leur renouvelons nos remerciements les plus vifs pour leur apport de qualité aux travaux du conseil et au développement de RHF. Un hommage particulier va à Guy GRANIER qui a accompagné pendant de très longues années la vie de notre association.

Au cours de l'année 2014, le conseil s'est réuni à quatre reprises : le 6 mars à Paris, le 13 juin à Arras, le 22 septembre à Lyon et le 2 décembre à Paris.

### Le bureau

Le bureau est composé du président, des vice-présidents (représentant la diversité géographique des membres), du trésorier et du secrétaire du conseil. Agissant par délégation, il suit les activités du secrétariat général, soit au cours de ses réunions, soit en réagissant par courriel sur des questions précises soumises par ce dernier.

Lors de la réunion du conseil d'administration du 22 septembre à Lyon ; **Dominique GODBOUT a été nommée vice-présidente et Pierre MENDOUSSE, secrétaire du conseil.** 

### Les commissions et comité

Dans le cadre du développement stratégique deux commissions et un comité de suivi ont été mis en place pour préparer et développer les actions en amont et en aval des décisions du Conseil d'Administration. Les administrateurs et les membres qui les composent mettent leurs compétences au service du Réseau et se mobilisent pour son développement.

La commission Relations internationales a pour mission de nouer les contacts nécessaires aux différents niveaux avec les organismes internationaux et d'assurer la représentativité de RHF dans ces différentes instances. Elle s'est réunie le 23 avril.

La commission Développement a pour mission de susciter et soutenir les démarches ayant pour but d'entrainer l'adhésion de nouveaux membres. Elle s'est réunie le 24 avril. Les travaux de ces commissions sont coordonnés par le comité de suivi qui mène une réflexion stratégique plus globale, en appui au Conseil d'administration. Il s'est réuni le 14 mai.

## Projet de site internet interactif : l'espace collaboratif

Cet outil, exclusivement réservé aux membres du Réseau, vise à répondre au processus de partage et d'échanges de compétences et de mises en relation, conformément aux objectifs du Réseau formulés dans son plan d'actions opérationnel. Au cours de l'exercice sous revue, les besoins et attentes des membres ont été recueillis au moyen d'une enquête. Celle-ci a conduit à concevoir l'espace collaboratif sous la forme de quatre outils, à savoir une base de données documentaires, des forums, un annuaire des membres et un blog d'actualités. Ainsi se trouvent mis en place tous les éléments d'une mise en exploitation de l'espace collaboratif dans le premier semestre 2015.

### **Publications**

Les publications du Réseau se trouvent en ligne sur son site internet, qui a connu un réagencement de son ergonomie.

Il en est ainsi des 44 actes des Conférences du Réseau et depuis 2013, des rapports annuels. Ces derniers font toutefois l'objet d'un tirage papier dans une volonté de conserver un support physique contribuant à véhiculer les valeurs du Réseau. Une présentation et une synthèse approfondies des Conférences annuelles y sont reprises.

### Les brèves du Réseau

Avec quatre parutions en 2014, les brèves ont retrouvé un rythme de parution apportant aux membres une information actualisée de la vie de leur association. Les membres sont aussi informés des innovations et des événements dans le secteur de l'habitat au plan international.

Ils sont d'ailleurs invités à communiquer sur leurs réalisations, car l'intérêt des brèves est aussi de partager les domaines d'expertises, d'approfondir les connaissances et de générer des collaborations.

### Notoriété et visibilité

La présence de RHF et la référence à ses activités se sont matérialisées par divers articles. La revue « Quadrilatère », éditée par le Regroupement des Offices d'habitation du Québec, a consacré trois articles au Réseau, ainsi que la revue « Actualités Habitat », éditée par l'Union sociale pour l'Habitat, à deux reprises, ou encore le quotidien sénégalais « Le Soleil » avec la publication de deux articles, dont une interview du Président. Le Réseau a également déployé différents supports média, pour amplifier sa présence en ligne, notamment avec son compte Twitter et sa chaîne YouTube.

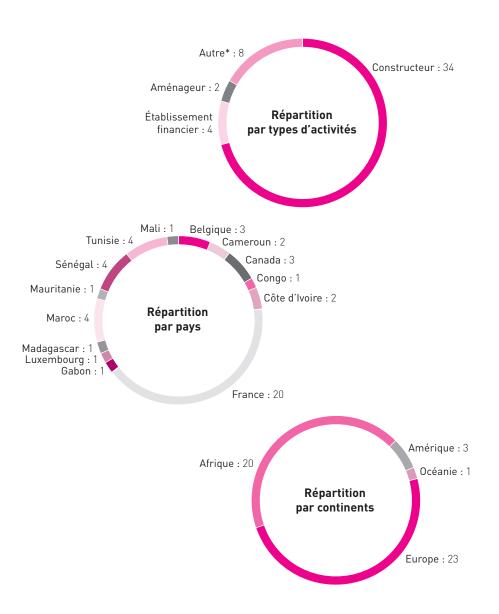
## Liste des membres

PAYS	ORGANISMES
BELGIQUE	Société Wallonne du Logement (SWL) Home Bruxellois Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLW)
CAMEROUN	Société Immobilière du Cameroun (SIC) Mission d'Aménagement et d'Équipement des Terrains Urbains et Ruraux (Maetur)
<b>★</b> CANADA	Habitations populaires du Québec (HPQ) Regroupement des Offices d'Habitation du Québec (ROHQ) Société d'habitation du Québec (SHQ)
CONGO	Société de promotion Immobilière (SOPRIM)
CÔTE D'IVOIRE	Société Ivoirienne de Construction et de Gestion Immobilière (SICOGI)
FRANCE	Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI) Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FNOPH)
	Union Sociale pour l'Habitat (USH) Alcéane Logial OPH Paris Habitat OPAC 38
	Pas-de-Calais Habitat Valophis Habitat Bâtiments et Styles de Bretagne
	Habitat du Nord Logirep - Groupe Polylogis
	Société d'Economie Mixte de Saint-Martin (SEMSAMAR)
	Coopartois Société Immobilière du département de la Réunion (SIDR)

PAYS	ORGANISMES
	Société Immobilière de Mayotte (SIM)
	TEASOA
	Association pour la Formation Profes- sionnelle des Organismes de Logement Social (AFPOLS)
	Soginorpa, Maisons & Cités
	Fédération des entreprises sociales pour l'habitat
	Lille Métropole Habitat (LMH)
GABON	Société Nationale Immobilière (SNI)
LUXEMBOURG	Fonds pour le Développement du Logement et de l'Habitat (FDLH)
MADAGASCAR	Société d'Équipement Immobilier de Madagascar (SEImad)
MALI	Banque de l'Habitat du Mali (BHM)
MAROC	Holding d'Aménagement Al Omrane Compagnie Générale Immobilière (CGI)
	Dyar Al Madina
	Dyar Al Mansour
MAURITANIE	Société de Construction et de Gestion Immobilière de la Mauritanie (ISKAN)
<b>SÉNÉGAL</b>	Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS)
	Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)
	Société Immobilière du Cap Vert (SICAP)
	Société Nationale des Habitations à Loyer Modéré (SNHLM)
TUNISIE	Agence Foncière d'Habitation (AFH)
	Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU)
	Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT)
	Société de Promotion de Logements Sociaux (SPROLS)

Membres du Réseau au 31/12/2014

## Répartition des membres



### **Nouveaux membres**

### Maisons & Cités Soginorpa, France

Maisons & Cités Soginorpa, dont Dominique SOYER est le Directeur général, est le premier bailleur social de la région Nord-Pas-de-Calais.

Devenue SA d'HLM début 2014, elle gère près de 62 000 logements issus de l'exploitation charbonnière, les cités minières (dont une partie est inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco) et participe au renouvellement urbain de cette région en partenariat étroit avec les collectivités locales. http://www.maisonsetcites.fr/

### • Banque de l'Habitat du Mali, Mali

Créée en 1996, à l'initiative des autorités publiques par la restructuration et la recapitalisation de la Société des Chèques Postaux et de la Caisse d'épargne du Mali, la BHM a pour principales missions d'apporter son concours financier à la promotion et à l'amélioration de l'habitat au Mali, et de collecter et rémunérer l'épargne populaire. Mobido CISSE en est le Directeur général. http://www.bhm-sa.com/

### • Le Home Familial Bruxellois, Belgique

Pierre HARGOT est le Directeur-Gérant du Home Familial Bruxellois, société coopérative de locataires agréée par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. HFB construit, rénove, donne en location des logements sociaux et assure l'accompagnement social individuel et collectif des locataires.

### Fédération des ESH, France

La Fédération présidée par Christian BAFFY rassemble 280 Entreprises sociales pour l'habitat dont la mission prioritaire est de produire des logements très sociaux, sociaux et intermédiaires, en locatif mais aussi en accession. Les ESH logent 7 % de la population française, soit 4 500 000 personnes, et représentent la moitié du parc Hlm national. http://www.esh.fr

## Composition du Conseil d'Administration

### **BUREAU**



### Mohamed Salah ARFAOUI Vice-Président

Président directeur général de l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU), Tunisie



### Vincent SCIARRA Vice-Président

Directeur général du Fonds du Logement de Wallonie (FLW), Belgique



## Dominique GODBOUT Vice-Présidente

Vice-présidente du Regroupement des offices d'habitation du Québec (ROHQ), Canada



### Mamadou Bocar SY Président

Directeur général de la Banque de l'Habitat du Sénégal (BHS), Sénégal



### Luc LAURENT Conseiller spécial du Président

Directeur général honoraire du Fonds du Logement de Wallonie (FLW), Belgique



### Stéphane DAMBRINE Trésorier

Directeur général de Paris-Habitat, France



### Pierre MENDOUSSE Secrétaire

Directeur de Pôle à l'OPAC 38, France





### **Abdoulaye Haman ADJI**

Président du Conseil d'administration de la Société Immobilière du Cameroun (SIC), Cameroun



### **Alain BELLEFEUILLE**

Directeur des affaires internationales et intergouvernementales à la Société d'habitation du Québec (SHQ), Canada



#### Alain ROSENOER

Directeur général de la Société Wallonne du Logement (SWL), Belgique



#### Badre KANOUNI

Président du directoire de la Holding Al Omrane, Maroc



#### Bernard HOARAU

Directeur de la Communication à la Société Immobilière du département de la Réunion (SIDR), France



### Ibrahima SALL

Directeur général de la Société Immobilière du Cap Vert (SICAP), Sénégal



#### Michel LACHAMBRE

Membre du Comité Fédéral d'Auto-contrôle de la Fédération Nationale des Offices Publics de l'Habitat (FNOPH), France



#### Souleymane DOGONI

Directeur général de la Banque de l'Habitat de Côte d'Ivoire (BHCI), Côte d'Ivoire

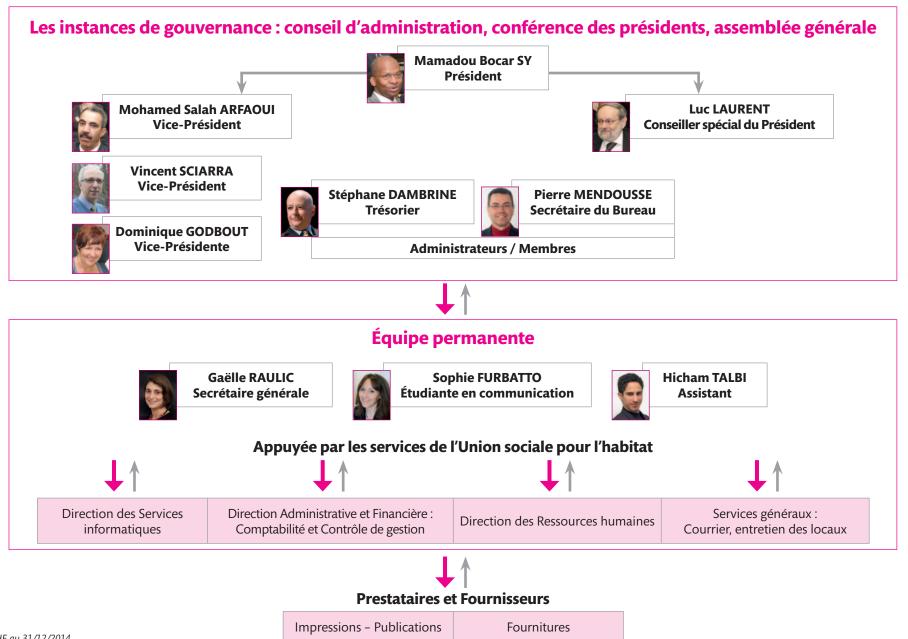


#### Mohamed Mahmoud OULD JAAFAR

Directeur général de la Société de construction et de gestion immobilière (ISKAN), Mauritanie

Composition du conseil d'administration au 31/12/2014.

# Équipe permanente



## **RAPPORT FINANCIER**

## Bilan

Au 31 décembre 2014

ACTIF	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	PASSIF	EXERCICE 2014	EXERCICE 2013	
ACIII	Bruts	Amortissements & provisions	Nets		PASSIF		
ACTIF IMMOBILISÉ					FONDS PROPRES		
Matériel de bureau	0,00	0,00	0,00	0,00	Report à nouveau	151 718,43	139 920,04
Matériel informatique	4 494,36	-3 920,12	574,24	0,00	Résultat de l'exercice	-6 900,97	11 798,39
Matériel divers	0,00	0,00	0,00	0,00			
Total actif immobilisé	4 494,36	-3 920,12	574,24	0,00	Total fonds propres	144 817,46	151 718,43
					PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES		
					Provisions pour risques	19 244,90	19 244,90
					Total provisions	19 244,90	19 244,90
ACTIF CIRCULANT					DETTES		
Créances clients	149 596,00	-11 996,00	137 600,00	119 000,00	Emprunts et dettes Ets crédit	0,00	0,00
Autres créances d'exploitation	4 116,92		4 116,92	411,71	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 296,72	19 863,90
Valeurs mobilières de placement	13 856,10		13 856,10	46 098,18	Dettes fiscales & sociales	31 898,71	19 099,41
Disponibilités	211 410,53		211 410,53	195 016,75	Autres dettes	0,00	0,00
Charges constatées d'avance	0,00		0,00	0,00	Produits constatés d'avance	160 300,00	150 600,00
Total actif circulant	378 979,55	-11 996,00	366 983,55	360 526,64	Total dettes	203 495,43	189 563,31
TOTAL DE L'ACTIF	383 473,91	-15 916,12	367 557,79	360 526,64	TOTAL DU PASSIF	367 557,79	360 526,64

## Compte de résultat

## Exercice clos le 31 décembre 2014

CHARGES	EXERCICE 2014	EXERCICE 2013	PRODUITS	EXERCICE 2014	EXERCICE 2013
CHARGES D'EXPLOITATION			PRODUITS D'EXPLOITATION		
Charges externes					
Achats de fournitures	2 622,39	1 309,83	Cotisations	160 500,00	147 700,00
Autres achats externes	60 272,52	53 264,08	Subvention	3 673,08	0,00
Impôts, taxes & versements assimilés	728,03	635,66	Autres produits	23 100,19	3 463,00
Salaires & traitements	88 027,20	55 258,89	Reprise provisions pour créances	58 581,00	75 565,00
Charges sociales	44 432,15	30 253,02	Reprise provisions pour risques	0,00	0,00
Dotations aux amortissements	228,07	680,12			
Dotations aux provisions pour créances	11 996,00	58 581,00			
Autres Charges	46 585,00	17 590,00			
Total charges d'exploitation	254 891,36	217 572,60	Total produits d'exploitation	245 854,27	226 728,00
CHARGES FINANCIÈRES			PRODUITS FINANCIERS		
Intérêts et charges assimilées	0,00	0,00	Produits nets de cession de titres	33,36	31,87
Perte de change	7,71	0,00	Autres produits	2 110,47	2 611,12
Total charges financières	7,71	0,00	Total produits financiers	2 143,83	2 642,99
CHARGES EXCEPTIONNELLES			PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exercice antérieur	0.00	0.00	Produits exercice antérieur	0,00	0,00
Total charges exceptionnelles	0,00	0,00	Total produits exceptionnels	0,00	0,00
RÉSULTAT BÉNÉFICE	0,00	11 798,39	RÉSULTAT PERTE	6 900,97	0,00
TOTAL GÉNÉRAL	254 899,07	229 370,99	TOTAL GÉNÉRAL	254 899,07	229 370,99

## Rapport du vérificateur des comptes

Par Christian Harcouët



RÉSEAU HABITAT ET FRANCOPHONIE Madame Gaëlle Raulic Secrétaire générale 14 rue Lord Byron 75384 Paris Cedex 08

Vérification des comptes 2014 Réseau Habitat et Francophonie

St Maur des fossés, le 11 mars 2015

Madame la Secrétaire générale,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par l'association des organismes d'habitat social pour le développement d'un réseau international de coopération dénommée « Réseau Habitat et Francophonie (RHF) », j'ai été amené à vérifier les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2014.

Après un examen approfondi qui s'est déroulé dans vos locaux le mercredi 25 février 2015, je vous confirme que les justificatifs que j'ai examinés ne comportent pas d'anomalies.

Ma vérification a consisté à contrôler par sondages les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble.

Les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'année écoulée et de la situation financière à la fin de cet exercice.

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes des informations données dans le rapport annuel et dans les documents adressés aux adhérents sur la situation financière et les comptes afférents.

St Maur des fossés, le 11 mars 2015

Christian Harcouët Vérificateur aux comptes

## Analyse financière

Les recettes de fonctionnement ont augmenté de 13 000 € par rapport à l'année précédente, grâce à l'arrivée de quatre nouveaux adhérents. La rigueur accordée au suivi des comptes et la maîtrise des charges d'exploitation, déjà de mise en 2013, ont abouti à un assainissement des comptes. La totalité des créances de l'exercice 2014 a d'ailleurs été recouvrée. L'exercice se solde néanmoins par un déficit de 6 901 €. Le résultat des actions a en effet été plus déficitaire que prévu, notamment en raison de l'action menée à Dakar, qui n'avait pas été budgétée initialement. Toutefois, cette action hautement stratégique, souhaitée par le Conseil d'Administration, a été extrêmement bénéfique pour l'association, tant sur le plan de l'augmentation de la visibilité de RHF, que des résultats concrets qu'elle a produits.

# REJOINDRE LE RÉSEAU

### Coordonnées

### Réseau Habitat et Francophonie

Adresse postale:

14, rue Lord Byron - 75384 PARIS cedex 08

Tél: +(33) 1 40 75 50 83 / 77 Fax: +(33) 1 40 75 50 56

Mail: rhf@habitatfrancophonie.org

Site internet: www.habitatfrancophonie.org

## Informations pratiques

#### Pour nous rencontrer:

15, rue chateaubriand 75008 PARIS - 6° étage

Métro : Charles de Gaulle Étoile ou George V



### Conditions d'adhésion

Notre Réseau est ouvert à plusieurs catégories de membres avec des conditions d'adhésion différentes.

### **Membres actifs**

Vous êtes un organisme qui concourt à la mise en œuvre d'une politique d'habitat social.

### **Membres individuels**

Vous êtes un professionnel, personne physique, participant à la mise en œuvre des politiques d'aménagement urbain et de logements économiques à caractère social.

Cette catégorie de membres n'est pas ouverte aux personnes liées fonctionnellement à un organisme susceptible d'être un membre actif.

### **Membres associés**

Vous êtes une collectivité territoriale ayant la qualité de pouvoirs publics, ville, province, département ou autre entité équivalente ou une société dont l'objet se rapporte à l'aménagement urbain et au logement social en qualité de bailleur de fonds ou de développeur.

Retrouvez toutes les modalités pratiques sur notre site :

www.habitatfrancophonie.org

### Réseau Habitat & Francophonie

14, rue Lord Byron – 75384 PARIS Cedex 08

Tél.: (33) 1 40 75 50 83 / 77 Fax: (33) 1 40 75 50 56

Mail:rhf@habitatfrancophonie.org http://www.habitatfrancophonie.org

