



IMPACT SOCIAL POSITIF



MAI 2023

DÉFINITION

Pour les acteurs de l'immobilier, l'enjeu de l'impact social positif porte sur l'investissement dans des bâtiments qui répondent à des **problématiques sociales et sociétales** ou une mission d'intérêt collectif, comme l'accès au **logement**, le **loyer abordable**, l'**hébergement de personnes en difficulté**... Cet enjeu concerne également la **production ou la mise à disposition d'espaces** pour des acteurs associatifs et de l'économie sociale et solidaire (ESS), et peut passer par l'**accueil du public extérieur** lorsque les bâtiments sont inutilisés. Les acteurs disposent de plusieurs modalités pour mettre en œuvre ces actions : **location**, mise à disposition à **titre gracieux** d'espaces vacants, **accueil ponctuel**, etc. L'immobilier à impact social est majoritairement garanti par les **collectivités territoriales**, avec qui les acteurs de l'immobilier peuvent travailler.



8,3%

Taux de vacance du parc résidentiel en 2021 en France (hors Mayotte), soit 3,1 millions de logements (MTE, 2022)



4,1
millions

Nombre de personnes mal logées en France (Fondation Abbé Pierre, 2022)

INDICATEURS CLÉS

LES PLUS UTILISÉS

LES MOINS UTILISÉS

NOMBRE DE PARTENARIATS NOUÉS AVEC DES «PARTIES PRENANTES»
(associations, fondations, collectivités, entreprises de l'ESS...)

TAUX DE SATISFACTION CLIENT OU VISITEUR

NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX OU D'HÉBERGEMENTS D'URGENCE DÉVELOPPÉS

NOMBRE DE PERSONNES LOGÉES DANS DES LOGEMENTS SOCIAUX OU HÉBERGEMENTS D'URGENCE

PART DES ACTIFS ACCUEILLANT DES ACTIONS SOCIALES / DES ASSOCIATIONS

PART DES ACTIFS PROPOSANT DES ESPACES PARTAGEABLES À DES UTILISATEURS EXTERNES

NOMBRE DE LOGEMENTS À LOYERS INTERMÉDIAIRES SOUS GESTION / GAIN EN LOYER ANNUEL POUR UN MÉNAGE

PART DES ESPACES LOUÉS À DES ENTREPRISES À VOCATION SOCIALE OU DURABLE
(statut ESS ou définition interne)

Référentiels

GRESB 2023
P02 / RM3.1 / TC6.1 / TC6.2 / DSE4 / DSE5

CDP
N.A

GRI 2021
413 / 419

EPRA 2017
5.9

PRATIQUES

Pour s'engager sur l'enjeu de l'impact social positif, les acteurs de l'immobilier nouent des **partenariats** avec différentes parties prenantes : **associations, collectivités, autorités publiques, résidents**... Elles peuvent notamment être intégrées dans des **comités de pilotage** pour avaliser les **stratégies** des acteurs sur l'enjeu, concertées sur des projets de développement, ou **impliquées dans les services proposés** aux usagers des bâtiments. Les acteurs de l'immobilier créent aussi **des fondations** ou **dotent des fonds de mécénat**, en vue de **financer des projets à impact social positif** menés notamment par des associations ou des fondations. En développement, certains acteurs décident de créer des **filiales spécifiques** pour monter des **opérations sans intérêt lucratif** : pension de famille, centre d'hébergement d'urgence... En gestion, les acteurs peuvent identifier des poches d'**actifs avec un objectif social**, sans objectif de rendement. En complément, le traitement de la **vacance du parc immobilier** permet de **mettre des locaux à disposition** d'associations, d'organisations sociales, ou d'entreprises de l'ESS, avec un **loyer réduit ou à titre gracieux**.

ACTIONS MISES EN ŒUVRE PAR LES ACTEURS POUR AGIR SUR L'ENJEU DE L'IMPACT SOCIAL POSITIF



Partenariats avec les parties prenantes : associations, collectivités, entreprises de l'ESS



Gestion de la vacance, mise à disposition d'espaces pour des événements ou des associations



Création d'une fondation, mécénat de projets à impact social positif



Création d'une filiale sans profit

Source : OID, BIR 2022



IMPACT SOCIAL POSITIF

NIVEAUX D'AMBITION

Les acteurs de l'immobilier s'engagent pour que leur activité puisse **bénéficier** aux **acteurs associatifs** et aux **publics précaires** sur le territoire. En développement, les acteurs s'engagent à des objectifs quantitatifs de **création de logements sociaux ou à vocation sociale**. En gestion, les acteurs s'engagent à **mettre à disposition leurs locaux** à des **projets à impact social positif** ou à des **associations**, soit de manière ponctuelle, sur des horaires **d'inactivité** ou lors de périodes de **vacance prolongée**, soit de mettre des espaces à leur disposition à l'année. Des objectifs sont aussi fixés sur la **part d'investissements socialement responsables** réalisés. Les acteurs ont aussi pour ambition de déployer ou renforcer leur **politique de mécénat** et l'impact social positif qui en découle. Enfin, certains acteurs souhaitent collaborer avec leurs **locataires** pour que ces derniers s'engagent dans des démarches **d'économie sociale et solidaire**.

PRINCIPALES AMBITIONS FIXÉES PAR LES ACTEURS SUR L'ENJEU DE L'IMPACT SOCIAL POSITIF



Objectif relatif à la mise à disposition ponctuelle de locaux pour des associations



Engagement de mise à disposition de locaux dès la constatation d'une période prolongée de vacance



Objectif d'augmentation de la part d'investissement socialement responsable



Objectif de développement de logements sociaux

Source : OID, BIR 2022

NORMES & RÉGLEMENTATIONS

LOI ELAN

La loi Evolution du Logement et Aménagement Numérique de 2018 encourage la transformation de bureaux en logements grâce à un bonus de constructibilité de 30% de surface par rapport aux gabarits de bureaux vacants existants pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique, environnementale ou qui sont à énergie positive. Dans ce contexte, une dérogation de la règle de mixité sociale dans les zones non carencées est autorisée.

BAIL RÉEL SOLIDAIRE (BRS)

Introduit par l'**ordonnance du 20 juillet 2016**, le BRS est un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire (OFS) consent à un preneur (particulier, ou dans le cas qui nous intéresse, opérateur immobilier) des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements. Le contrat définit ainsi dans quelles conditions l'opérateur immobilier construit ou réhabilite des logements, et comment ce dernier doit ensuite céder ces droits réels en louant ou en vendant ces logements, tout en respectant des plafonds de ressources et des prix de cession fixés par décret. Étant donné que le foncier reste propriété de l'OFS, les loyers ou prix de ventes des opérations en BRS sont bien inférieurs au marché car délestés du prix du foncier. À échéance du bail emphytéotique (entre 18 et 99 ans), foncier comme bâti reviennent à l'OFS.

TAXE ANNUELLE SUR LES LOGEMENTS VACANTS (TLV)

Il s'agit d'un dispositif fiscal imposé aux propriétaires d'un bien immobilier résidentiel vide dans les zones tendues. Pour tout logement vacant, l'Etat collecte une taxe dont le montant, calculé à partir de la valeur locative cadastrale, est progressif et dépend de la durée de vacance du logement.

TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS (THLV)

Si un logement n'est pas soumis à la TLV, il peut dans certaines communes être soumis à la THLV collectée par les communes et les intercommunalités. Calculé à partir de la valeur locative cadastrale du bien, le taux d'imposition varie selon les communes.

URBANISME TEMPORAIRE ET BÂTIMENTS VACANTS

On estime qu'un bâtiment reste vacant 5 à 10 % de sa vie, en moyenne deux à cinq ans. L'urbanisme temporaire est une pratique qui consiste à héberger des projets, de manière limitée dans le temps, dans des lieux laissés vacants. Le projet accueilli peut être éphémère et n'avoir aucun impact sur l'utilisation future du lieu, ou il peut aussi conduire à repenser le programme initial en créant une nouvelle demande. Le projet peut être déplacé régulièrement et inséré dans de nouveaux espaces. Les lieux vacants comme les actions possibles à mettre en place sont très diversifiés, ils offrent de nouvelles possibilités dans un lieu inoccupé. Les projets temporaires sont souvent liés à l'économie sociale et solidaire ou à la réinsertion des espaces verts en ville. Cette pratique conduit à s'intéresser au « déjà-là » et à l'exploiter différemment. Cela permet d'intensifier l'usage des espaces existants et de limiter l'artificialisation des sols, préservant ainsi les milieux naturels.

PRINCIPAUX DÉFIS À RELEVER

L'impact social positif est traité par certains acteurs via l'**investissement dans des typologies d'actifs** relevant de la **santé et du social**, ceux-ci répondant à une mission d'intérêt collectif. Pourtant, on peut aussi considérer que certains actifs comme les EHPAD ou les résidences étudiantes ne sont **pas accessibles financièrement** à une grande partie de la population, et ne répondent donc pas à l'enjeu. L'**accessibilité financière**, en termes de prix de vente ou de loyers est ainsi bien souvent le **principal défi à relever** par les acteurs pour permettre un impact social positif. Pour répondre à cet enjeu, ces derniers peuvent utiliser les dispositifs permettant de **maîtriser les prix de sortie ou les loyers**, comme la vente de logements sociaux en **VEFA** ou le **bail réel solidaire**, ou encore imaginer leurs propres modèles comme des opérations avec des **bilans sans marge**. Cependant, alors que les logements en VEFA sont devenus un montage très courant, on observe depuis plusieurs années une **baisse dans la qualité des logements construits** selon ce dispositif (mono-orientation, faible hauteur sous plafond, etc.) dans l'objectif de maîtriser les coûts. Le défi est alors double : faire face à l'**explosion des prix de la construction** d'un côté, et **proposer des logements de qualité à moindre coût** de l'autre.