

Le patrimoine : Composition, Localisation, Evolution

L'avenir des organismes logeurs et notamment des bailleurs sociaux est conditionné par la qualité intrinsèque de leur patrimoine, et son aptitude à répondre aux besoins actuels et futurs.

De fait, trois mots permettent d'identifier les points forts et points faibles du parc de chaque organisme : Composition, Localisation, Evolution. Les initiales donnent ainsi le mot « CLÉ », celui-là même qu'utilise à plusieurs reprises le « Rapport de synthèse sur les politiques de logement durable », consécutif au troisième colloque des ministres européens qui s'est tenu à Genval, en Belgique, les 27 et 28 juin 2002.

Dans cette contribution toujours aussi passionnante, que cinq ans plus tard les travaux du « Grenelle de l'Environnement » ont tenté de prolonger, il est notamment martelé le fait que « l'environnement construit et existant est la **CLÉ** du logement durable... La nécessité de faire du parc de logements existants le pivot de la politique du logement durable conduit à une vue plus critique sur les aspects du développement durable qui doivent être ciblés lors de l'élaboration et de la mise en œuvre d'une politique... Le logement durable est une composante **CLÉ** du développement durable en Europe. Toutefois, l'approche de la notion de logement durable ne relève pas uniquement du domaine de l'environnement. Les aspects sociaux et économiques sont tout aussi importants et doivent être eux aussi, intégrés à la politique du logement durable. Le prix abordable des logements en particulier, qui dépend en partie du coût de l'énergie est une question **CLÉ**. »

Composition, Localisation, Evolution : la visite exhaustive du patrimoine de Nantes Habitat opérée, du 24 décembre 2008 au 13 janvier 2009, complétée par la rencontre des habitants et des réunions improvisées dans des logements, le plus souvent avec des représentants des associations de locataires (CSF, CLCV, CGL, CNL, INDECOSA CGT), s'est avant tout efforcée d'en mesurer les atouts et les zones à risques, appréhendés sous ces trois approches complémentaires.

Globalement, le bilan pour Nantes Habitat, comparé aux observations faites en 15 ans d'expérience dans le logement social, ponctué par la visite de milliers de cages d'escaliers, sur l'ensemble du territoire national, est largement favorable et encourageant.

Certes la composition du parc ne s'est pas assez renouvelée, quand l'activité de construction de Nantes Habitat s'est ralentie, mais dans l'ensemble elle demeure satisfaisante, même si la part du logement individuel demeure trop limitée, ce qui, compte-tenu d'un taux de rotation faible, freine les possibilités de proposer aux familles de véritables parcours résidentiels, tenant compte de l'évolution de leurs besoins.

La localisation se révèle être un point fort incontestable puisqu'il n'y a pas de grande banlieue comportant plusieurs dizaines de milliers de logements, avec les problèmes de gestion patrimoniale et sociale qui en découlent, mais bien des quartiers répartis sur l'ensemble du territoire nantais, la plupart en plein centre, à proximité des services.

Ce tableau positif que l'on peut dresser au fil des visites opérées agence après agence, mérite toutefois d'être nuancé par la persistance de secteurs délicats qui nécessiteront encore la mobilisation de moyens considérables.

Tels sont les objectifs assignés au Plan stratégique de patrimoine, clé de voûte de la Convention d'utilité sociale et de responsabilité sociétale

La définition

Le PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE (PSP) est tout à la fois un outil :

- de **PLANIFICATION** à moyen et long terme,
- de **CONCERTATION** avec les partenaires Ville de Nantes et Nantes Métropole,
- de **COMMUNICATION** en interne et en externe

à partir d'une vision des enjeux et des objectifs pour une pérennisation du patrimoine et de son développement

C'est le résultat d'un travail collectif, dans une démarche ascendante, qui fait partie intégrante du Projet d'Entreprise.

La définition

Objectif du PSP

Allouer au mieux
les ressources,
les moyens
financiers
et organisationnels
de Nantes Habitat
mais aussi ceux
de ses partenaires
qui partagent
ses objectifs

Pour le parc
existant

Pour le
développement

La maintenance

→ Quel Type ?

L'adaptation

→ Quel Type ?

Le désengagement

→ Vente ?
Démolition?

Parallèlement, le PSP a pour but de construire et de consolider les objectifs de peuplement en articulation avec les orientations patrimoniales.

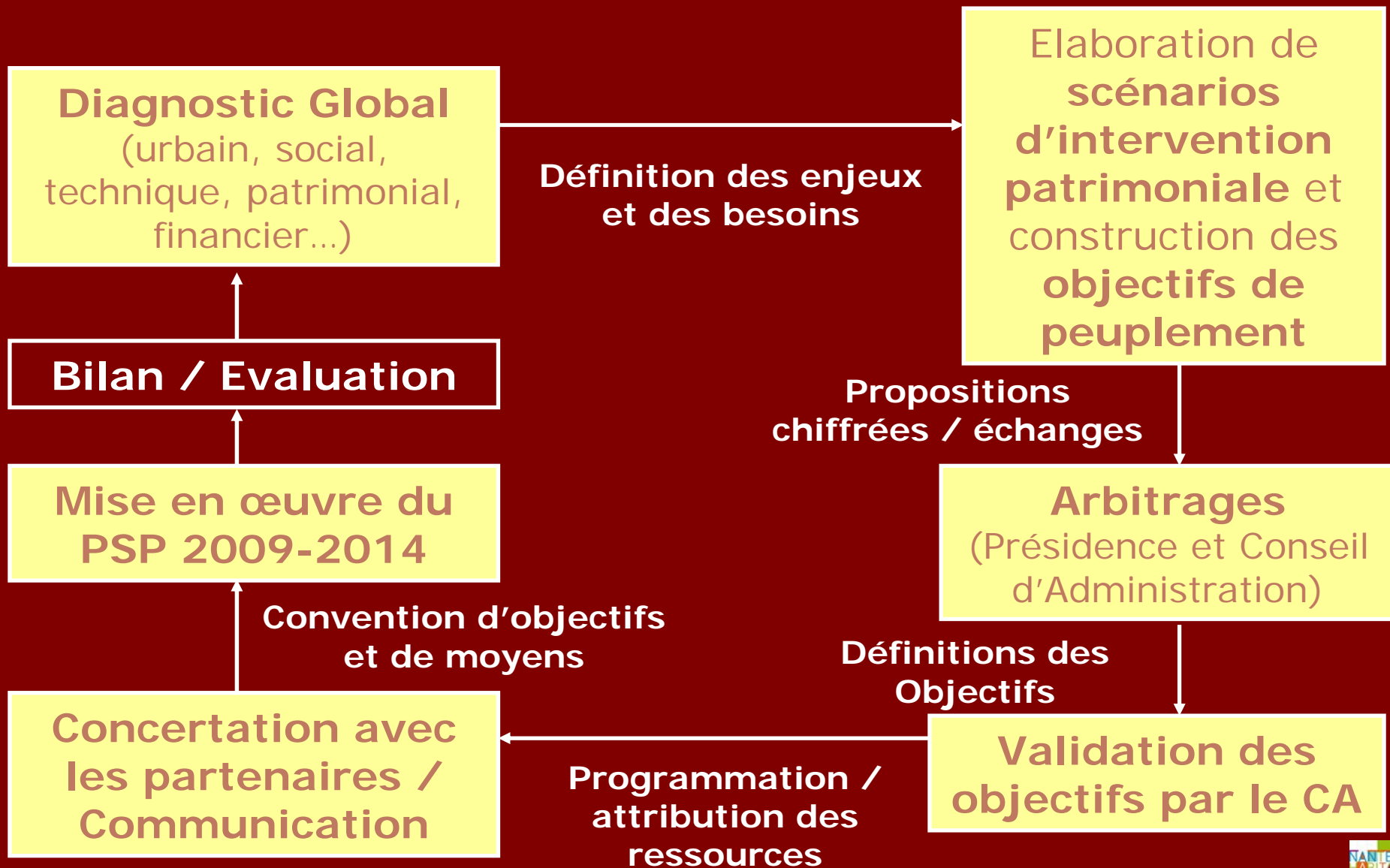
Pourquoi un plan stratégique de patrimoine ?

Il est **vital** pour Nantes Habitat de pouvoir faire des choix à moyen et long terme pour son patrimoine afin de:

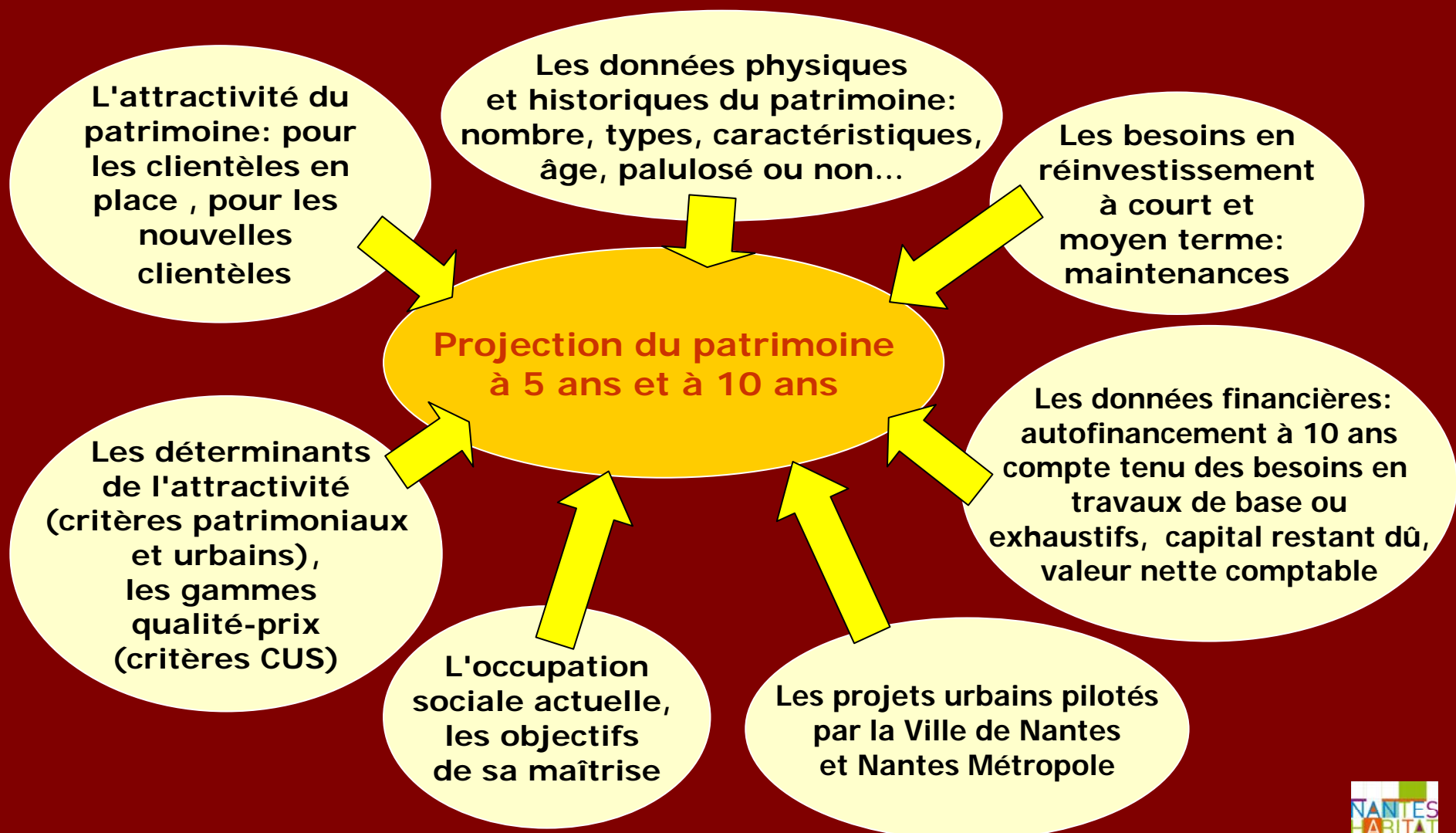
- garantir la pérennité du patrimoine, et la viabilité de l'office
- maintenir et développer la qualité du patrimoine et de service vis à vis les locataires
- s'adapter à l'évolution des modes et du cycle de vie
- répondre de la meilleure façon à une demande par ailleurs toujours croissante

Dans un contexte de **contraintes fortes** (économiques, réglementaires...), de **raréfaction des ressources** (foncières, financières, organisationnelle...) et d'**évolutions constantes** (coût de la construction, marché immobilier...), le PSP est un outil d'**anticipation** qui permet à Nantes Habitat de se projeter vers l'avenir.

Le cycle de vie du PSP



Les critères utilisés pour déterminer des orientations patrimoniales dans l'atelier directions + unités siège et agences



L'enjeu de l'actualisation du PSP

La deuxième génération du PSP a donc pour but:

- d'actualiser l'analyse des points forts et des handicaps structurels du patrimoine immobilier de Nantes Habitat
- d'anticiper son devenir et son occupation sociale à 5 et 10 ans
- de réaliser des choix d'investissement argumentés et arbitrés

Le PSP a été acté en CA en mars 2009. Son actualisation est en phase de finalisation en vue de contractualiser des objectifs partagés et des ressources sur 6 ans (nouvelle convention tripartite avec la Ville et Nantes Métropole)

Les étapes de l'actualisation du PSP



Le Projet d'entreprise, « Nantes Habitat a 100 ans »

- Un travail d'équipe avec toutes les directions et leurs services de 2007 à aujourd'hui
- L'ambition pour 2013 peut s'exprimer de la façon suivante:

« Sur la Ville de Nantes, 25 000 logements en gestion ou en projet.

A l'extérieur, 250 en projet et le double en études préalables »

Les axes stratégiques du PSP 2009-2014

- **Répondre à la pluralité de la demande nouvelle et de la demande de parcours résidentiels par l'augmentation et la diversification dans les programmes de logements neufs ou requalifiés**
 - Diversifier les produits habitat du PLAI à l'accession sociale
 - Développer une offre familiale du T2 au T5 et plus, en tenant compte de l'évolution des modes d'habiter
 - Adapter l'offre aux cycles de vie, au vieillissement notamment avec l'objectif de 1000 logements bleus
 - Adapter le bâti et les logements au handicap et à la mobilité réduite
 - Produire des types d'habitat spécifiques: EHPAD, Foyers de jeunes travailleurs, Foyers sociaux, habitat adapté
- **Maintenir le niveau des investissements en période de crise : Nantes Habitat pèse 124 M€ dont 104 M€ au titre du patrimoine dans l'économie locale en 2009, au delà les années suivantes**

Les axes stratégiques du PSP 2009-2014

- **Traduire cette stratégie et ces objectifs pour une montée en gamme de qualité et une diversification de l'offre dans**
 - Les projets de renouvellement urbain ANRU actuels: Malakoff, Dervallières, Bout des landes
 - Les projets urbains en phase pré opérationnelle: Bellevue, Les Bourderies, Bottière...
 - Les ZAC, l'Île de Nantes et les OPAH
- **S'appuyer sur une stratégie foncière et immobilière plus volontariste avec des outils de prospection**
- **Maîtriser les coûts des opérations et les délais de réalisation**
- **S'engager de manière volontariste dans la démarche de développement durable et dans la maîtrise de la quittance loyer+charges**

La traduction en programmes d'actions patrimoniales

Objectifs quantitatifs

Volet Développement

Trois axes majeurs

- 1) Reconstitution du stock de logements initial de 2004
- 2) Reconstitution des logements démolis = la règle 1 x 1
- 3) Développement de l'offre

Principaux sites : environ 3 logements sur 4 (72%) seront construits dans les ZAC et projets urbains d'ici 10 ans (ZAC : 48%, PU : 24%)

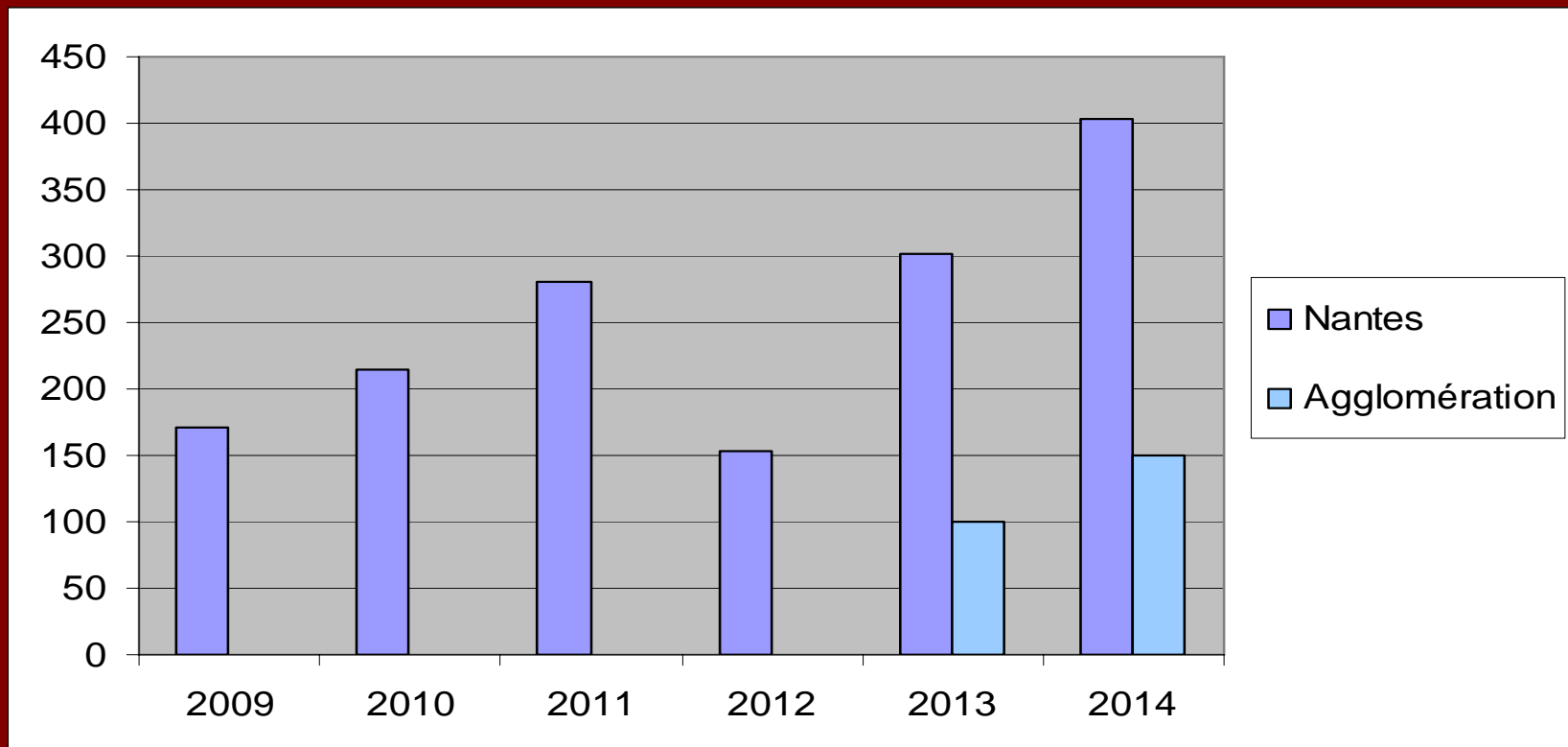
Objectifs : 280 logements livrés annuellement sur Nantes
+ 100 logements hors Nantes livrés en 2013
+ 150 logements hors Nantes livrés en 2014

La traduction en programmes d'actions patrimoniales

Objectifs quantitatifs

Volet Développement

Bilan général des livraisons prévues en construction neuve dans la période 2009-2014 en nombre de logements = 1 500



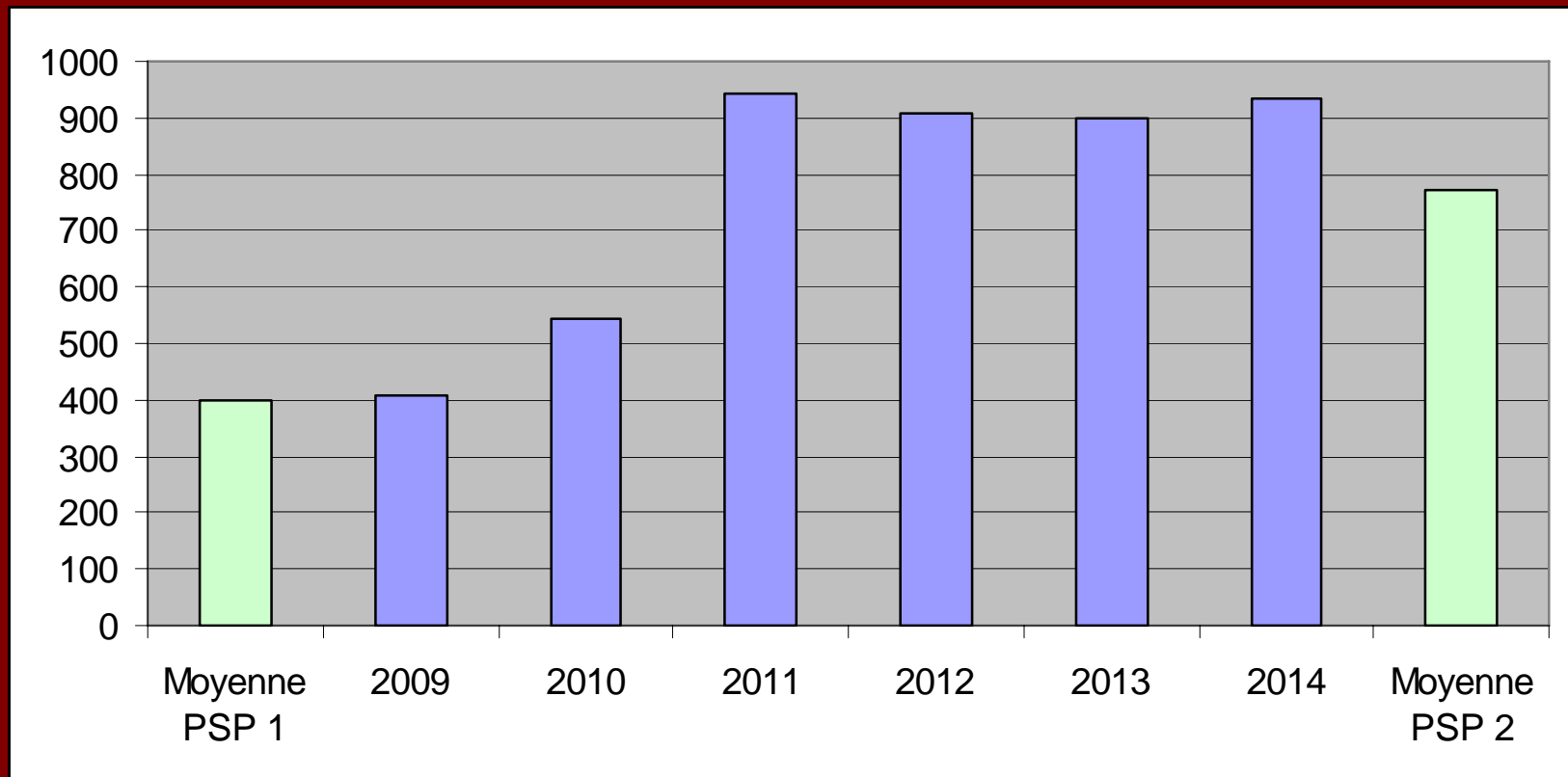
La traduction en programmes d'actions patrimoniales

Objectifs quantitatifs

Volet Requalification

Bilan général des livraisons prévues en requalification

dans la période 2009-2014, en nombre de logements = 4 643



La traduction en programmes d'actions patrimoniales

Objectifs quantitatifs

Volet Résidentialisation

- 2500 logements résidentialisés livrés à 10 ans hors requalification
 - 1 000 logements en projet urbain
 - 1 500 hors projet urbain
- **Une définition élargie**
Faciliter l'appropriation, contrôler, tranquilliser, sécuriser « *du pied d'immeuble à la porte palière* »

La traduction en programmes d'actions patrimoniales

Objectifs quantitatifs

Volet Maintenance

- C'est un **volet qualité** essentiel du PSP
- **Le plan pluriannuel de maintenance 2009-2014** pour plus de 15 000 logements sera intégré au PSP et à la CUS fin juin 2009
 - Maintenance courante = 73,8 M€, soit 12,3 M€ par an
 - Maintenance renforcée = 97,2 M€, soit 16,2 M€ par an
- **Objectifs**
 - Maintenir en gamme le patrimoine ne faisant pas l'objet de réinvestissement lourd dans les contextes urbains défavorables (ZUS)
 - Améliorer l'attractivité du patrimoine dans les contextes urbains favorables
 - Participer à la gestion de l'attente de projets de renouvellement urbain (ex Bellevue)
 - Appuyer les projets de gestion de site