

# PRÉSENTATION PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

- PRÉSENTATION DE FAMILLE ET PROVENCE
- CONTEXTE REGLEMENTAIRE & ECONOMIQUE
- ELEMENTS D'UN PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE
- PSP FAMILLE ET PROVENCE





# PRESENTATION FAMILLE ET PROVENCE

## MISSIONS & COMPÉTENCES AU SERVICE DE NOS LOCATAIRES ET PARTENAIRES

- **ENTREPRISE SOCIALE DE L'HABITAT**
  - Filiale du Groupe Caisse d'Épargne - PACR
  - Patrimoine de + 6 000 Logements | 42 communes
  - Gestion Locative | Prévention Sociale | Gestion de Proximité
  - Investissements | Construction | Réhabilitation
  - Amélioration | Maintenance | Politique Engagée d'Entretien

## SOLUTIONS D'HABITAT

### UNE RÉPONSE ADAPTÉE AUX BESOINS DES COLLECTIVITÉS

- **OFFRES D'HABITAT** [LOCATIF | ACCESSION]
  - Logements Familiaux [Collectifs | Individuels]
  - Résidences pour Etudiants
  - Foyers d'Hébergement | Résidences Sociales
  - EHPAD | Foyers Médico-sociaux
  - Logements adaptés pour les Personnes Agées
  - Accession à coûts maîtrisés et sécurisés [PSLA | Libre]

## DÉVELOPPEMENT DURABLE INVESTIR POUR L'AVENIR ET RESPECTER L'ENVIRONNEMENT

### ■ DÉMARCHE VOLONTAIRE

- Labellisation systématique Habitat & Environnement
- Élaboration d'un Plan Stratégique Énergétique
- Actions Pédagogiques | Chantier Propre | Livrets Gestes Verts
- Utilisation Énergies Renouvelables | Matériaux durables



# REGLEMENTAIRE & ECONOMIQUE

## CONTEXTE

## CONTEXTE REGLEMENTAIRE EVOLUTION | ETAPES IMPORTANTES

### ■ UNE EVOLUTION PERMANENTE

- Circulaire 2001-89 du 18/12/2001 = obligation PSP

*[...] Les plans doivent permettre aux organismes de réfléchir à l'attractivité de leur patrimoine en fonction de la connaissance des marchés locaux de l'habitat et des attentes des locataires et des demandeurs de logement, aux conditions de gestion et d'occupation sociale des groupes immobiliers ainsi qu'aux arbitrages à effectuer en matière d'entretien, de réhabilitation, de démolition et de reconstruction. [...]*

- CUS [Convention d'Utilité Sociale] – Mars 2009
- Grenelle de l'Environnement – Août 2009
- Réglementations Techniques : Accessibilité , RT2012 ...

## CONTEXTE ECONOMIQUE

### EVOLUTION | CONTEXTE DEFAVORABLE

- **UNE DEGRADATION PERMANENTE**

- Désengagement Progressif de l'ETAT

**Construction :**

2002 – Subv 4200 €/logt PLA  
2011 – Subv 800 €/logt PLUS

**Réhabilitation :**

2002 – Subv 1000 €/logt  
2009 – Suppression Subv PALULOS

- Augmentation des Prix de Revient : surcoûts techniques

	2002	2011
Coût d'1 logement	60 K€ TTC	140 K€ TTC

- Stabilisation Loyers [recettes uniques]

- Fluctuation des taux d'emprunts aidés



# ELEMENTS D'UN PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE

## ELEMENTS D'UN PSP

### STRATEGIE PATRIMONIALE | ORIENTATIONS

- DOCUMENT DE DEFINITION ET PROGRAMMATION

→ Objectifs

- Diagnostiquer le Patrimoine
- Pérenniser l'Attractivité du Patrimoine
- Définir la Politique d'Investissement à l'Amélioration
- Définir la Politique de Développement de l'offre
- Mettre en adéquation les moyens financiers

→ véritable « **feuille de route** » de la politique de gestion, d'investissement et de stratégie financière des organismes



# ELABORATION DU PSP DE FAMILLE ET PROVENCE

## PSP FAMILLE ET PROVENCE

### STRATEGIE PATRIMONIALE | DIAGNOSTICS

- **PHASE INITIALE | DIAGNOSTIC**
- Conditions de gestion [attractivité du Patrimoine]
- Interventions techniques nécessaires
- Résultats financiers de gestion

#### Conditions de gestion | Appréciations

- Fragilité occupation sociale
- Niveau de prix [loyers]
- Situation urbaine
- Indicateurs de gestion

#### Interventions techniques | Appréciations

- Fragilité occupation sociale
- Niveau de prix [loyers]
- Situation urbaine
- Indicateurs de gestion

→ Note pondérée par groupe habitation

→ Note cible, Classement, Sectorisation

## PSP FAMILLE ET PROVENCE

### STRATEGIE PATRIMONIALE | 1<sup>ère</sup> PERIODE

- 1<sup>ère</sup> PERIODE : 2003-2007
- Attractivité : note cible 12,65
- Segmentation Patrimoniale : 4 segments [65 groupes immobiliers]
  - Attractifs rentables [22% des logements | note > 15,51]
  - Dévalorisés et rentables [55% des logements | note > 8,89]
  - Attractifs non rentables [ 6% des logements | note > 14,99]
  - Dévalorisés et non rentables [17% des logements | note > 10,07]

#### → Synthèse à l'issue de la période

- 18 M€ d'investissement en Amélioration
- Optimisation Qualité de service : structuration services
- Développement de l'offre nouvelle : + 356 logements

## PSP FAMILLE ET PROVENCE

### STRATEGIE PATRIMONIALE | 2<sup>ème</sup> PERIODE

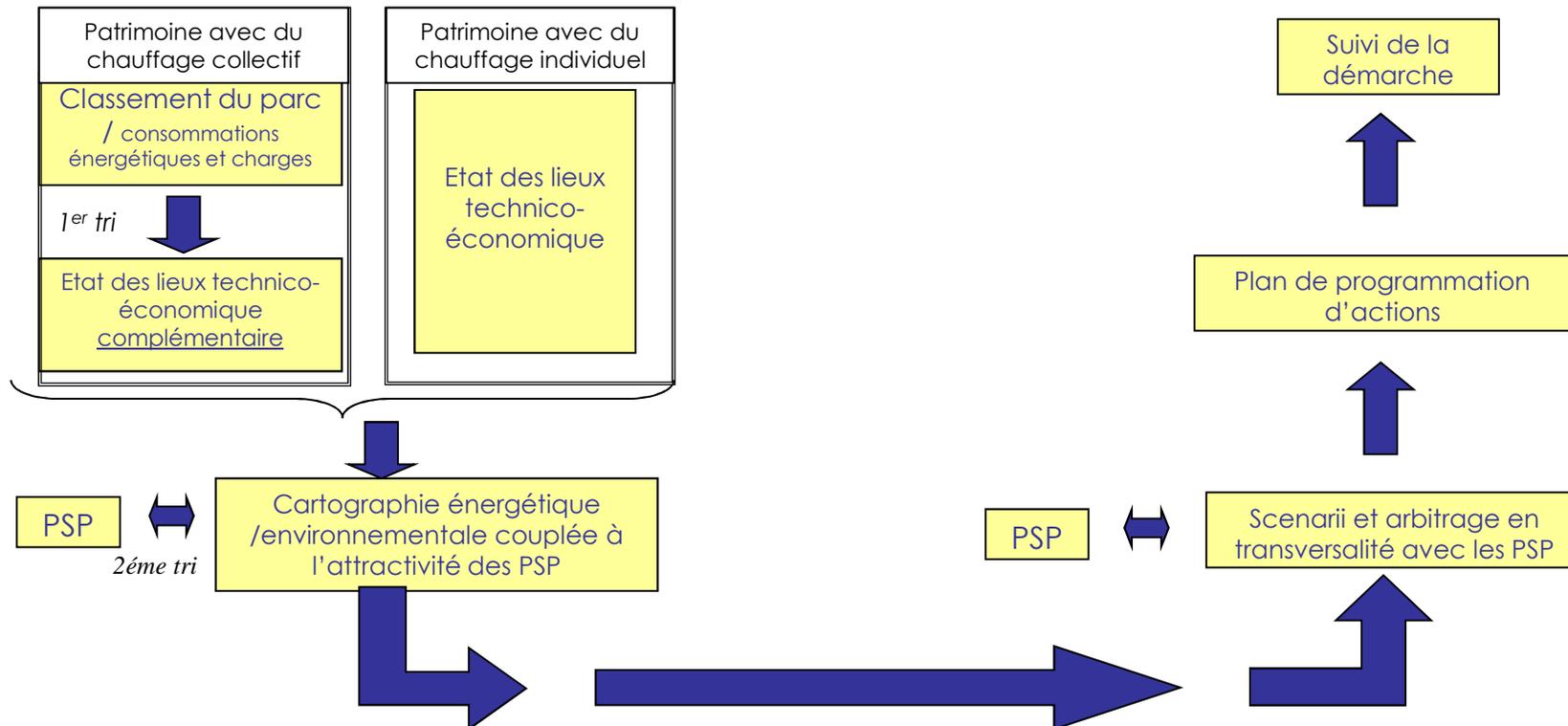
- 2<sup>ème</sup> PERIODE : 2008-2012
- Intégration nouvelles données | Evolution contexte
  - Politique de l'Etat et Collectivités      Accroissement objectifs production
  - Evolution Clientèle et Attractivité      Résultats EQS, OPS, ...
  - Evolutions Techniques      Actions d'Amélioration, DD
  - Ressources financières disponibles      Adéquation aux objectifs
- Intégration Stratégie Energétique
  - Obligations DPE [Réhabilitation]      Juillet 2007
  - RT 2005 [Neuf]      Septembre 2006

→ F&P élabore son **Plan Stratégique Energétique**      Sept 2008 – Juin 2009

# PSP FAMILLE ET PROVENCE

## STRATEGIE PATRIMONIALE | PSE

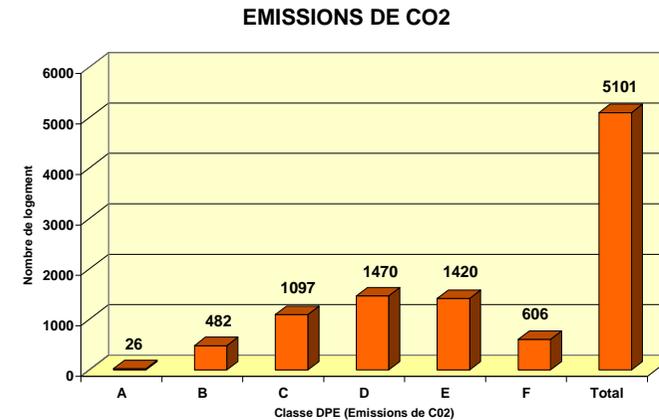
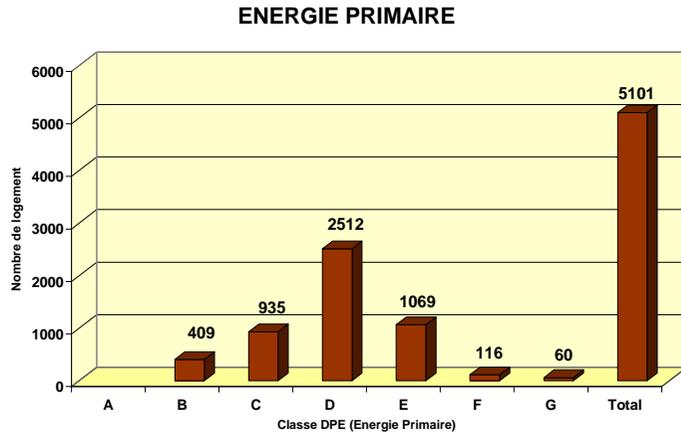
### ■ ELABORATION PSE | METHODOLOGIE



## PSP FAMILLE ET PROVENCE

### STRATEGIE PATRIMONIALE | PSE

- PSE | SYNTHESE RESULTATS
- 65 groupes | 5100 logements [96% collectifs | 4% individuels]
- Chauffage [33% collectif | 67% individuel] | ECS [19% collective]

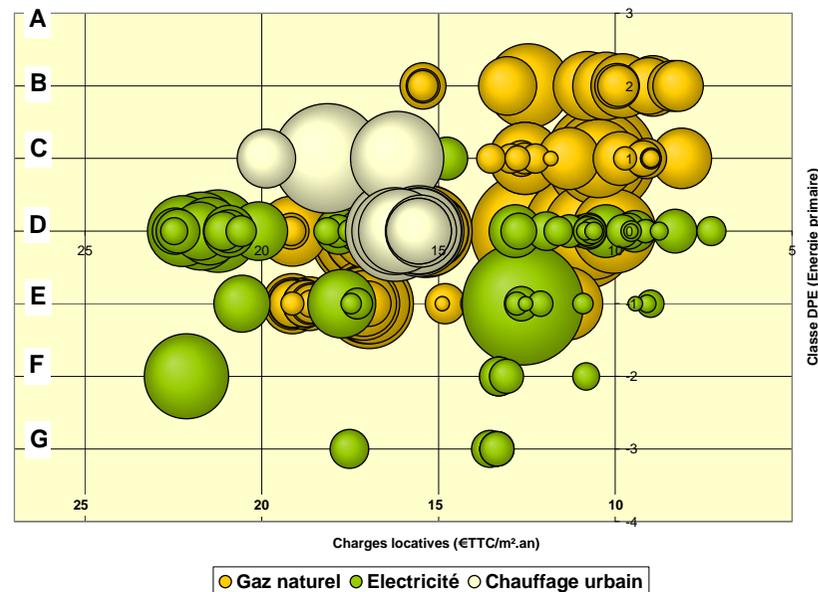


➔ Energie : 50% D – 18% C – 8% B – 24% E,F,G

## PSP FAMILLE ET PROVENCE

### STRATEGIE PATRIMONIALE | PSE

- PSE | CROISEMENT PSP
- Croisement DPE EP | Charges Locatives



➔ Plan d'Actions : 3 tranches d'interventions | 25 M€

## PSP FAMILLE ET PROVENCE

### STRATEGIE PATRIMONIALE | 3<sup>ème</sup> PERIODE

- **3<sup>ème</sup> PERIODE : 2010-2016**
  - Révision PSP précédent selon Plans d'Actions du PSE
  - Actualisation PSP selon obligations de la C.U.S.
    - Politique Patrimoniale et d'Investissement
    - Politique Sociale
    - Politique en terme de Qualité de Service
- **OBJECTIFS**
- Pérennité Attractivité et bon entretien Patrimoine  
Actions de gestion : Amélioration Qualité services | Maîtrise Charges Locatives  
Programme Amélioration Habitat : 69 M€ dont 24 M€ économie d'énergie
  - Développement Offre nouvelle : 140 M€ | 1025 logements
  - Poursuite Vente logements aux locataires occupants



**MERCI POUR VOTRE ATTENTION**