



LA LETTRE AUX LOCATAIRES

SPÉCIAL PLAN STRATÉGIQUE PATRIMONIAL 2014-2023

La maintenance du patrimoine: la priorité du PSP



YVES ACKERMANN
PRÉSIDENT
DE TERRITOIRE HABITAT

UNE NOUVELLE FEUILLE DE ROUTE POUR TERRITOIRE HABITAT POUR LES DIX ANNÉES À VENIR

Un nouveau Plan Stratégique Patrimonial pour Territoire habitat.

Dans ce numéro de la lettre aux locataires, vous allez pouvoir découvrir le **Plan Stratégique Patrimonial (PSP) 2014- 2023 de Territoire habitat**.

Le PSP est un document d'une grande importance car l'Office ne peut se permettre de naviguer à vue.

L'office est un véritable **paquebot** dont il faut anticiper les manœuvres. **Ce plan guide l'action de Territoire habitat en terme de développement du patrimoine, de démolitions,**

de réhabilitations et de maintenance sur plus de dix années.

En effet avec 11 500 logements et pratiquement le triple de locataires, vous comprendrez aisément qu'une institution comme la nôtre, si elle veut répondre et s'adapter à vos besoins, doit savoir prévoir, anticiper et donner de la lisibilité à son action tant en interne qu'à l'égard de ses partenaires.

C'est ainsi que le **Plan Stratégique Patrimonial a été adopté à l'unanimité le 10 octobre 2014**. J'ai le plaisir de vous en présenter les grandes lignes dans ce numéro spécial.

À SAVOIR : L'ANALYSE FINANCIÈRE

Un Plan Stratégique Patrimonial n'est qu'une vision, à un moment donné, du projet de l'entreprise en matière d'évolution patrimoniale en fonction d'un environnement économique connu : la situation financière de l'organisme, le taux de TVA, l'inflation, le taux du Livret A, le coût de la construction, le financement du logement social...

Le travail de simulation de l'Office part d'une base incontestable : les comptes financiers 2013 certifiés conformes par la Trésorerie Publique.

La simulation montre que **l'ambition affichée dans ce Plan Stratégique Patrimonial** avec les hypothèses qui y sont développées et notamment avec les nouveaux modes de financement de la réhabilitation, est **envisageable** parce que **bien maîtrisée dans des données financières raisonnables**, qui ne mettent pas l'office en péril.

L'analyse financière démontre que l'office réussit à concilier réalisme, pragmatisme, ambition pour le parc et rigueur budgétaire.

Qu'est-ce que le Plan Stratégique Patrimonial ?

C'est un document qui **prévoit et guide l'action de Territoire habitat** pour les prochaines années à venir en terme de constructions neuves, de démolitions, de réhabilitations et de maintenance du patrimoine.

C'est une **véritable feuille de route** : le meilleur compromis entre le souhaitable et le possible!

2002, le Conseil d'Administration de Territoire habitat a adopté un premier Plan Stratégique Patrimonial.

Il aboutissait ainsi à une vision souhaitable, voire idéale, du développement et des politiques de maintenance et de réhabilitation.

Comme il excédait de très large façon les capacités financières de l'organisme, il ne pouvait être mis en œuvre concrètement.

2005, le Conseil d'Administration de Territoire habitat actualisait son Plan Stratégique

Patrimonial 2004-2013 en ne retenant qu'une hypothèse dite "opérationnelle". Ce plan prenait en compte notamment : le Plan de Cohésion Sociale, l'ANRU, une politique de maintenance renforcée.

2008, une redéfinition du Plan Stratégique Patrimonial était nécessaire pour prendre en compte plusieurs éléments : l'impressionnante hausse des coûts de la construction, auxquels s'ajoute le coût des nouvelles normes (handicap, développement durable), l'évolution de l'environnement financier du logement social, une vacance du parc qui a augmenté dans le Territoire de Belfort où le marché est très détendu, l'actualisation des conventions ANRU et la réflexion sur le prolongement des conventions ANRU,

le Plan de Cohésion Sociale et le Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Belfortaine, une politique de réhabilitation qui évolue.

L'ensemble de ces données a permis de présenter un **plan stratégique patrimonial** concernant la période 2007-2016. Au cours de cette période, ce PSP a été réactualisé en 2010 et 2012 notamment pour tenir compte de l'incidence du prélèvement sur les finances de l'Office.

2012, Territoire habitat avait pris l'engagement de reconstruire dès 2014 une vision de l'Office à « dix ans ».

2014, le conseil d'administration de Territoire habitat a adopté à l'unanimité, le 10 octobre, le **nouveau PSP pour la période 2014/2023**.

Celui-ci prend en compte

- le poids des prélèvements sur les finances des bailleurs sociaux (mutualisation, CGLLS),
- le choc de l'amiante,
- le financement difficile du renouvellement patrimonial,
- le financement très compliqué de la réhabilitation,
- la baisse des taux d'intérêts,
- l'encadrement des loyers,
- un marché local du logement très détendu.

Territoire habitat avait adopté un Plan Stratégique Patrimonial sur la période 2007/2016 (actualisé en 2010 et 2012).

L'heure de vous présenter le bilan de ce PSP est venue. Vous le constaterez : pour Territoire habitat, un engagement pris est un engagement tenu.

Le bilan du PSP 2007/2016 : les objectifs ont été tenus

RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL

- **OBJECTIF** : 925 logements livrés sur la période 2007-2016

- **BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013** :

logements livrés	800
prévus d'ici 2016 :	161

TOTAL	961
--------------	------------

- **A SAVOIR** : L'intégration forte de préoccupation du **développement durable** (deux prix EFFILOGIS en 2012). **L'objectif est atteint.**



Anjoutey, un des prix Effilogis

initial (le **Foyer des Jeunes Travailleurs** (125 logements), la politique de **restructuration des halls**, et la **réfection des pavillons anciens**) **l'objectif est atteint.**

- **A SAVOIR** :

A noter que le **cap de la réhabilitation énergétique** a été franchi avec 517 logements déjà réalisés et 331 en étude au 1er janvier 2014.



Réhabilitation du FJT, un projet d'intérêt public

REHABILITATION PATRIMONIALE

- **OBJECTIF** : 2 762 logements réhabilités sur la période 2007-2016

- **BILAN AU 31 DÉCEMBRE 2013** :

logements réhabilités	1 754
prévus d'ici 2016 :	894

TOTAL	2 648
--------------	--------------

- Avec les travaux supplémentaires effectués par rapport au programme

MAINTENANCE

- une **maintenance ordinaire forte** : + 4% par an
- des politiques de « **fidélisation des locataires** » et de « **remise en état des logements vacants** » en augmentation sensible chaque année
- Le **partenariat** a été conforté avec les **régies de quartier**
- Une politique d'**adaptation des logements pour les personnes âgées** a été mise en place. **L'objectif est atteint.**

DEMOLITIONS

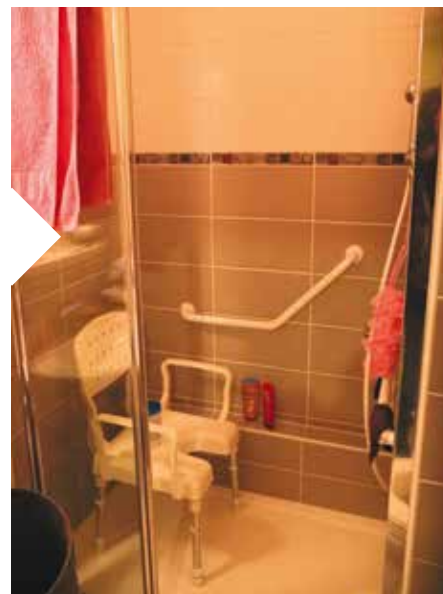
- démolitions prévues de 2007 à 2013 : 554 logements. **L'objectif est atteint.**



Démolition 2 rue des Vosges à Delle

LA VENTE HLM

- Environ 20 logements par an **l'objectif est atteint.**



Adaptation de douche

LE NOUVEAU PLAN STRATEGIQUE PATRIMONIAL 2014-2023

LE RENOUVELLEMENT PATRIMONIAL

Investissement global sur la période : environ 80 millions d'euros.

- Dans un marché très détendu, Territoire habitat n'a pas besoin de grossir mais de se renouveler. **La jauge de 11 500 logements est raisonnable.**

Concrètement : au début du PSP 2007-2016, l'office comptabilisait **11 423 logements**. À la fin 2023, il se donne comme objectif de conserver ce nombre de logements.

RYTHME DE CONSTRUCTION

Pour tenir cet objectif le nombre de logements à livrer sur la période sera le suivant :

ANNÉE	NB DE LOGEMENTS À LIVRER	
	DÉJÀ IDENTIFIÉS	À IDENTIFIER
2014	60	
2015	71	
2016	30	23
2017	8	47
2018		55
2019		55
2020		55
2021		55
2022		55
2023		55
Total	169	400



Rue Jacques Berque à Offemont



Rue de Londres à Belfort

> A RETENIR :

un rythme de construction inférieur à celui des 15 années passées (environ 100 logements livrés par an)

une implantation prioritaire :

- dans les communes du département au centre de l'Aire Urbaine
- dans les communes où Territoire habitat n'est pas implanté
- dans les communes de la Communauté de l'Agglomération Belfortaine

des **fonds propres** par logement **plafonnés**



De 1999 à 2013, c'est 55% du parc total qui aura été réhabilité.
Rue de la Paix à Belfort

L'AMÉLIORATION PATRIMONIALE

Au total, les opérations de réhabilitations et d'amélioration patrimoniale représentent une masse financière de l'ordre de 140 millions d'euros, ce qui constitue par ailleurs un élément de soutien fort au monde économique local.

LA RÉHABILITATION

- La priorité de Territoire habitat
- une ambition politique considérable
3 655 logements réhabilités sur la période, dont 2 972 logements au titre d'une **réhabilitation dite « énergétique »**.
- les **opérations** phare :
 - le quartier **Béchaud** à Belfort, totalement réhabilité d'ici 3 à 4 ans
 - le quartier des **Glacis**, également totalement réhabilité à court terme
 - le quartier de la rue **Renoir** à Offemont
 - et d'**autres quartiers** : la Voinaie à Delle, le quartier des Vosges à Giromagny, l'ex patrimoine Alstom ...

LES AUTRES OPÉRATIONS D'AMÉLIORATION PATRIMONIALE

- la fin de la **mise aux normes des pavillons anciens** : environ 110 pavillons. Dès 2015, Territoire habitat aura rempli tous ses engagements en la matière
- les embellissements intérieurs et extérieurs et notamment la **sécurisation et l'embellissement des halls** ; c'est une action **prioritaire** pour l'Office depuis plusieurs années et qui va se poursuivre. Cette action participe également à la lutte contre la vacance.
- les opérations de **réfection des salles de bains**, pour redonner une image positive de l'offre locative
- les **programmes GR GE**, en diminution pendant quelques années, compte tenu du poids de l'amiante
- la poursuite des programmes **ascenseurs, interphonie, chaufferie ou VMC** pour maintenir tous les équipements à bon niveau

LA MAINTENANCE

Enveloppe financière sur 10 ans : environ 65 millions d'euros.

- cet effort ne se dément pas :
 - une enveloppe annuelle de l'ordre de 6 millions d'euros, qui continue d'augmenter de plus de 2% chaque année.
Cette enveloppe représente environ 16 000 interventions sur le terrain par an.
- en plus de cette enveloppe des rubriques particulières et novatrices, qui méritent d'être mises en valeur.
 - l'accentuation de la politique d'adaptation des logements au vieillissement.
Territoire habitat a défini une politique globale de vieillissement

et a participé en 2014 au premier concours national lancé à ce sujet par le monde HLM. À noter particulièrement à ce sujet, une **montée en puissance** de la politique patrimoniale d'installation de douches, avec un taux de satisfaction très élevé.

- une politique dite de « **fidélisation** » des locataires, qui permet à l'office d'intervenir chez ses anciens locataires dans un **champ de compétence du locataire** et non du propriétaire.
- l'accroissement des moyens affectés à la **remise en état des logements vacants**, acte nécessaire dans un marché très détendu et concurrentiel.

- le partenariat avec les **régies de quartiers**.
Le PSP est l'occasion de réaffirmer le rôle majeur de ces structures, **véritables outils d'insertion dans les quartiers**.
- **la régie de l'office**, élément clé dans la réussite et l'efficacité des politiques de maintenance. Cette structure est un outil **incontournable**.
- **des partenariats avec les communes pour :**
 - l'aménagement des espaces extérieurs des immeubles
 - l'entretien des espaces extérieurs des immeubles
 - l'enfouissement des conteneurs

Rue Bizet à la Pépinière à Belfort



LA DEMOLITION

La démolition est un acte difficile -perte de patrimoine- mais nécessaire.

La démolition est une réponse à diverses problématiques :

- L'obsolescence d'une partie du parc,
- Le rejet des locataires d'une certaine forme d'urbanisation
- La nécessaire transformation de certains quartiers
- L'adaptation à un environnement difficile, notamment un marché fort détendu.

Territoire habitat a beaucoup démoli depuis le début des années 2000 :

- de 2000 à fin 2013 :
1 298 logements soit plus de 10% du parc

Pendant ce temps, Territoire habitat en a produit 1 507 (auxquels s'ajoutent les 600 logements achetés à Alstom), ce qui représente un renouvellement patrimonial considérable.



Le 16-34 rue Parrant à Belfort sera démoli courant 2015

Les démolitions vont se poursuivre dans les années à venir avec notamment **461 logements identifiés** :

- dès 2015 les 175 logements du 16-34 rue Parant à Belfort

- puis en fonction des financements obtenus et au vu d'un **projet urbain global**
 - le 15 Champs Blessonniers à Beaucourt 29 logements
 - le 1 rue Dorey à Belfort 75 logements
 - le 9 rue Zaporojie à Belfort 75 logements
 - le 2 rue Dorey à Belfort 75 logements
 - le 8-14 rue des Frères Berger à Beaucourt 32 logements

LES VENTES

Le plan patrimonial 2014-2015 poursuit le même objectif que pendant les années précédentes : la vente de **20 logements par an** pour pouvoir dégager quelques ressources réemployées pour **renouveler** ou **réhabiliter** le parc.





ÉTAT DU PATRIMOINE AU TERME DE LA PÉRIODE

Nombre de logements fin 2023 : 11 423, comme au début de l'année 2007

Qualité du patrimoine : Au terme de la période, le patrimoine sera globalement de bon niveau.

Il conviendra alors de poursuivre les réhabilitations énergétiques et de lancer de nouveaux programmes de réhabilitations pour les quartiers construits dans les années 80 ou ayant bénéficié d'une première réhabilitation avant 1999.

ACTUALITÉ

Le 7 janvier, Territoire habitat et la Direction Générale des Finances Publiques ont signé une convention de partenariat. Elle porte sur **4 axes principaux**.

- La fiabilisation des comptes de l'office : **dématérialisation** des pièces comptables,
- L'amélioration de l'exécution des recettes de l'office avec notamment le **paiement du loyer par internet**,
- L'amélioration de l'exécution des dépenses : Cet axe traite essentiellement de la **maîtrise** partagée de l'exécution **des dépenses** et du délai global de paiement des factures,
- L'enrichissement de l'**expertise** et des **conseils** pour la gestion de l'office.

Cette convention est destinée à renforcer le partenariat entre l'Office et la DGFIP afin d'optimiser les moyens et de sécuriser les procédures dans un contexte de plus grande performance de la gestion publique.



De gauche à droite : Caroline Cuif, trésorière de Territoire habitat, Philippe Levin, Directeur Départemental de la DGFIP, Yves Ackermann, Président de Territoire habitat et Jacques Mougin, Directeur Général de Territoire habitat.

LA LETTRE AUX LOCATAIRES JANVIER 2015

PUBLICATION MENSUELLE ÉDITÉE PAR TERRITOIRE HABITAT : TERRITOIRE HABITAT 44 BIS RUE PARANT 90004 BELFORT CEDEX - TÉL. : 03 84 36 70 00
DIRECTEUR DE LA PUBLICATION : JACQUES MOUGIN • RÉDACTION : DAVID BARTH - ESTELLE DUBUISSON-HENNI • PHOTOS : TERRITOIRE HABITAT
GRAPHISME ET MISE EN PAGE : ELEPHANT COM AND EVENTS 5 RUE DU PRÉSIDENT ROOSEVELT 90000 BELFORT - TÉL. : 03 84 21 22 24
IMPRESSION : ELEPHANT COM AND EVENTS • TIRAGE : 12000 EXEMPLAIRES