

PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE PSP 2017 - 2026

BILAN INTERMEDIAIRE & CONSOLIDATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale des organismes HLM (CCH art.L411-9).

Le PSP est un document obligatoire que l'organisme doit être en mesure de présenter aux autorités de tutelles.

Par délibération n°23 en date du 19 juin 2018, le Conseil d'Administration validait le Plan Stratégique de Patrimoine de Var Habitat, pour la période 2017 - 2026.

Le PSP permettait d'appréhender au mieux, compte tenu de l'état de connaissances des politiques liées au logement, les enjeux de la décennie :

- ✓ Répondre aux attentes des locataires,
- ✓ Lutter contre la précarité énergétique, en s'inscrivant dans les pas de la « COP 21-3 »,
- ✓ Et accompagner le territoire dans son développement, notamment en matière d'offre de logements.

Dans un contexte de renforcement des réglementations en matière de performance énergétique, il est nécessaire d'éclairer le Conseil d'Administration par la production d'un bilan à mi-parcours des effets de la mise en œuvre du PSP.

I LE BILAN – PSP 2017 / 2022

Rappel :

Le cabinet HTC, missionné par Var Habitat a produit le PSP 2017 – 2026, annexe de la délibération prise au Conseil d'Administration du 19 juin 2018.

Ce rapport :

- ✓ Identifiait les données de cadrage et le diagnostic du patrimoine de Var Habitat,
- ✓ Proposait les orientations stratégiques.

Ainsi et en synthèse, ce rapport énonçait :

- Le patrimoine de Var Habitat est de 13 443 LLS
- Le parc est en bon état et de bonne qualité :
 - ✓ 73 % du patrimoine est un « bon produit / bien situé »
 - ✓ 91 % du patrimoine est « sans enjeu »
 - ✓ 4 % du patrimoine est considéré à « enjeu d'entretien » (bon produit / défraîchi)
 - ✓ 5 % du patrimoine est considéré « ciblé » (conception faible / moyenne)

- Les enjeux énergétiques sont modérés du fait de la bonne qualité du bâti, mais seront traités par anticipation (2% du parc est classé E, F et G – sans réel possibilité d'intervention – diffus / vente)

En synthèse, il proposait les orientations suivantes :

- Axe 1 : Investissement de 66 millions d'€uros sur les programmes de travaux d'amélioration du parc existant
- Axe 2 : La création de 1 870 nouveaux logements locatifs
- Axe 3 : La mise en vente de 330 logements

BILAN :

Les services de Var Habitat ont produit un bilan du plan d'actions, à mi-parcours (**2017 – 2022**) afin de vérifier le respect des orientations votées.

AXE 1 – le parc existant :

OPERATIONS	BUDGET M€		AVANCEMENT	OBSERVATIONS
	INITIAL	CUMUL AU 31/12/2022		
DEMOLITION RECONSTRUCTION LE TREMBLEY	INCLUS		LIVRAISON 10/2023	
REHABILITATION DE 12 RESIDENCES	1,48	1	8 RESIDENCES FAITES	4 COMMANDEES SUR 2023/24
CHAUDIERES	3,55	4,3	FAIT	ACTION ACHEVEE
ECLAIRAGE	0,44	0,9	FAIT	ACTION CONTINUE
PORTES PALIERES	0,45	2	FAIT	ACTION CONTINUE
VENTILATION	0,44	0		A LANCER
SOUS TOTAL	6,36	8,2 M€		
REPLACEMENT CONVECTEURS ELECTRIQUES	0	2	NON PREVU	ACTION CONTINUE
ISOLATION COMBLES	0	1,9	NON PREVU	ACTION CONTINUE
SOUS TOTAL	0	3,9 M€		
VRD ENROBES	INCLUS	1,8	FAIT	ACTION CONTINUE
CREATION ASCENSEURS + MODERNISATION	INCLUS	3,5	FAIT	ACTION CONTINUE
MENUISERIES EXT	INCLUS	1,4	FAIT	ACTION CONTINUE
PEINTURE PARTIES COMMUNES	INCLUS	0,7	FAIT	ACTION CONTINUE
PORTES HALL ET INTERPHONIE	INCLUS	1,2	FAIT	ACTION CONTINUE
REFECTION TOITURES	INCLUS	1,2	FAIT	ACTION CONTINUE
REFECTION FACADES	INCLUS	6,3	FAIT	ACTION CONTINUE
SOUS TOTAL		16,1 M€		
SOUS TOTAL		28,2 M€		

On constate une consommation budgétaire de **28.2 M€ « déjà réalisés »** (à comparer au budget sur la période de 66M€), **soit 43 %** de l'objectif.

Zoom sur les DPE :

Le programme de réhabilitation des 12 résidences, dont 8 ont déjà été réalisées, permet de constater les effets positifs sur les étiquettes DPE desdites résidences.

Classées E et F, ces logements sont désormais classés en C.

Toutefois la réforme en 2021 des modalités de calcul des DPE nous impose de réévaluer nos résultats. Le patrimoine total de l'établissement est en cours de mise à jour desdits DPE afin d'identifier les effets de cette réforme.

AXE 2 – la création de logements nouveaux :

L'accompagnement du territoire par une offre locative accrue est une des priorités de Var Habitat, Office Public rattaché au Conseil Départemental.

L'objectif ciblé était une production sur la période (2018 – 2026) de 1 870 LLS, soit 187 LLS/an.

Mise en service par année	
Année	NB LLS
2018	569
2019	485
2020	305
2021	435
2022	186
TOTAL	1 980

On constate une forte production de logements neufs sur la première période du PSP, à hauteur de 1 980 LLS, **soit +12%** de l'objectif de la période.

(Prévision : 1 770 LLS sur cette période versus les 1 870 LLS prévus sur la période totale du PSP).

AXE 3 – la vente HLM :

BILAN DES VENTES HLM	
ANNEE	NB VENTE
2017	0
2018	1
2019	0
2020	0
2021	1
2022	2
TOTAL	4

On constate que le nombre de ventes est largement inférieur à l'objectif déterminé.

Toutefois, dans un contexte de pénurie de logements locatifs dans le Var, « *Var Habitat ne souhaite pas gonfler la cible de vente* » cette action a été mise entre parenthèse et fera l'objet de préconisations ultérieures.

II LA CONSOLIDATION DU PSP 2017 - 2026

Fort des chiffres et compte tenu de l'actualité, il est opportun de se poser à nouveau les questions d'orientation stratégique pour Var Habitat.

Faits nouveaux :

- Comme indiqué supra, **la réforme des DPE** nous impose de confirmer en réévaluant la notation excellente de notre patrimoine (DPE : 2 % de EFG). Cette réforme modifie l'algorithme de calcul, modifie également les bornes entre lettres et modifie la notation du patrimoine chauffé à l'électricité, notamment.

Afin de disposer d'une vision éclairée, l'établissement a lancé en 2023, un programme pluriannuel de mise à jour des DPE.

Ainsi, en 2023, 3 500 logements ont été audités et 5 000 le seront en 2024 et ainsi de suite.

Le résultat obtenu permettra d'affiner tant l'impact de nos interventions récentes sur le patrimoine, que les hypothèses prises pour les prochaines interventions.

- La cotation annuelle réalisée avec le personnel en charge de la proximité, permettant de gérer les priorisations des travaux sur le parc, fait apparaître des besoins nouveaux. Fort d'un patrimoine en bon état, la politique d'entretien, conforme au PSP, était établie sur du remplacement de composants.

Nous avons cependant identifié en 2023 le besoin de réaliser **des réhabilitations plus lourdes**, multi-composants et à forte valeur ajoutée en matière de lutte contre la précarité énergétique sur un nombre limité de résidences.

A titre d'exemple, la résidence Le Plan à Ste Maxime, constituée de 63 LLS et dont le DPE est entre E et D, sera notre première réhabilitation lourde comprenant notamment, la réfection de la façade par une isolation thermique par l'extérieure, la remise en état de l'étanchéité, la création d'un système de ventilation adapté et le remplacement des portes de hall.

Cette réhabilitation permettra d'améliorer fortement l'étiquette énergétique – notre objectif est d'être positionné en C/D+.

Enfin, ces investissements seront lourds et nécessiteront, à priori, l'accompagnement financier des locataires (hausse maximum de 5% des loyers).

Une concertation locative sera mise en œuvre pour faire valider le programme de travaux et les modalités financières.

- Enfin, Var Habitat n'est pas concerné par des opérations ANRU. Toutefois 2 résidences, présentent des analogies avec ces patrimoines dont les travaux sont fortement soutenus par l'Etat.

Notre PSP doit intégrer la mise en œuvre de plans d'actions à la hauteur des enjeux afin de permettre à tous nos locataires de jouir d'un cadre de vie agréable et sécurisé.

Ainsi, dès 2024, Var Habitat va débiter ce type de **réhabilitation de type rénovation urbaine** par le Guynemer à Toulon, résidence de 122 logements concentrant de fortes problématiques techniques et sociales.

L'impact ainsi mesuré et l'indispensable adaptation aux nouvelles contraintes (crise de l'énergie, nouveau DPE etc.) permettent d'identifier les évolutions nécessaires de notre PSP d'ici son terme (2026), afin de consolider les orientations stratégiques de l'Etablissement.

Il est donc proposé de consolider le PSP 2017-2026, par la validation des axes 1 à 3, et la création de :

- Axe 4 : réhabilitation lourde thermique avec participation des locataires
- Axe 5 : réhabilitation de type rénovation urbaine

Le Plan Stratégique de Patrimoine restera conforme aux réalités économiques de Var Habitat.