habitat & territoires conseil

Flora THUILLIER
Directeur Stratégies de Patrimoine et économique
01 40 75 50 15
flora.thuillier@habitat-territoires.com

Alice CETTO
Manager de projet Stratégies de Patrimoine et économique
06 63 07 65 87
alice.cetto@habitat-territoires.com

Nouvelles stratégies patrimoniales

>> Améliorer votre stratégie d'accueil, d'adaptation et de loyer

PSP nouvelle génération : Habitat et Territoires Conseil vous accompagne, avec une offre à la carte, adaptée à vos besoins

2 rue Lord Byron – 75008 Paris
Tél. 01 40 75 78 40
contact@habitat-territoires.com

PSP : nouveaux enjeux, nouvelles méthodes, nouveaux outils

1 Conserver la colonne vertébrale du PSP

- Ne pas perdre de vue la **valeur stratégique** et la finalité du PSP : **arbitrer sa stratégie patrimoniale et de développement**
- L'inscrire pleinement et de manière cohérente dans **l'ambition stratégique des groupements** et des rapprochements avec une **ossature commune** et un **cadrage stratégique macro**

2 Faire preuve de pragmatisme

- Prendre la **mesure des contraintes et opportunités** de l'organisme à l'échelle macro
- Répondre aux **besoins opérationnels** des organismes face aux évolutions majeures du secteur
- Prendre la **vague de l'innovation numérique** pour un PSP pérenne et communicant

3 Proposer une approche par modules

- Un module amont de **cadrage général du champs des possibles : contraintes et opportunités économiques, de gouvernance, territoriales**
- Des **modules analytiques thématiques** indépendants les uns des autres mais interdépendants avec la colonne vertébrale du PSP, **activables à la carte**

- Face aux profondes mutations du secteur, HTC a développé une méthodologie innovante d'élaboration des PSP travaillée avec une vingtaine d'organismes, l'USH et les Fédérations pour répondre au mieux aux besoins et attentes des organismes dans ce nouveau contexte.
- En ne remettant pas en cause les objectifs et la finalité du PSP - arbitrer au mieux ses investissements sur l'existant et sur le développement de l'offre pour allouer ses ressources financières au plus juste - en étant souple et agile par une approche modulaire, cette méthodologie s'adapte au mieux à chaque organisme selon ses enjeux propres.

PSP : nouveaux enjeux, nouvelles méthodes, nouveaux outils

HTC vous propose de vous accompagner sur vos nouveaux PSP, ou la mise à jour de vos PSP existants, suivant une méthode qui reprend la trame historique d'élaboration des PSP, enrichie de modules mobilisables à la carte en fonction de vos enjeux.
Nous vous présentons dans une série de publications ces modules, regroupées par thématiques. Dans cette publication, vous trouverez une présentation des modules liées à l'enjeu : « Améliorer votre stratégie d'accueil, d'adaptation et de loyer ».

#1 – Mesurer vos opportunités et vos contraintes

#2 – Optimiser vos arbitrages patrimoniaux, techniques et énergétiques

#3 – Améliorer votre stratégie d'accueil, d'adaptation et de loyer

#4 – Diversifier vos activités, générer des ressources

#5 – Vous doter vous d'un outil PSP numérique agile et communiquant

Module Accessibilité au vieillissement

Mesurer le champ de vos contraintes et opportunités → **Revisiter sa stratégie patrimoniale et de développement** → Diversifier ses activités, générer des ressources → Valider la faisabilité, mesurer les impacts

Pourquoi ce module

L'allongement de l'espérance de vie et l'avancée en âge des générations du baby-boom expliquent le vieillissement de la population.

Cet allongement de la durée de vie ne va pas nécessairement de pair avec un allongement de la vie en bonne santé. En effet, le vieillissement s'accompagne, dans la plupart des cas, de difficultés, d'un certain nombre d'incapacités qui nécessitent des adaptations de l'habitat, tant au niveau du logement, du bâti et des espaces extérieurs qu'à des besoins d'accès facilité aux services, transports et aux équipements de publics.

Ces évolutions de la société conduisent les organismes à intégrer les problématiques qu'elles posent, de plus en plus, dans leur stratégie patrimoniale et leur PSP.

Les outils mis à disposition

Outil d'objectivation des enjeux d'adaptation du parc et d'accueil d'une population vieillissante

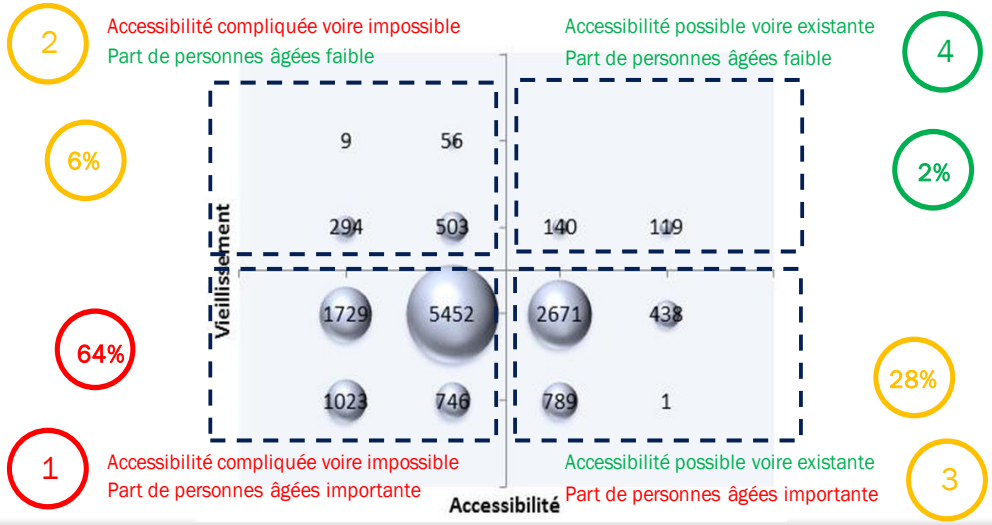
Notre accompagnement méthodologique

L'accessibilité physique au patrimoine et au logement : une analyse du couple accessibilité technique / vieillissement des occupants

Nous vous accompagnons pour identifier les enjeux en matière de vieillissement et d'adaptation du parc, arbitrer les groupes et secteurs prioritaires pour engager des travaux d'adaptation du parc.

La priorisation des interventions se fera au regard de l'accessibilité actuelle et potentielle de la résidence, du vieillissement de ses occupants et de son environnement urbain (desserte proximité des services, des commerces, des équipements, …).

Il s'agira ensuite d'évaluer les bouquets de travaux à réaliser (en grande masse dans le cadre du PSP puis de façon plus détaillée dans le PPE).



Module Accessibilité sociale de la quittance

Mesurer le champ de vos contraintes et opportunités → **Revisiter sa stratégie patrimoniale et de développement** → Diversifier ses activités, générer des ressources → Valider la faisabilité, mesurer les impacts

Pourquoi ce module

La paupérisation de la population, du fait du chômage mais aussi du travail précaire, de la décohabitation (divorce, jeunes actifs) ou de la retraite, interroge en premier lieu le logement social et l'accessibilité financière des logements pour les ménages, par un montant de quittance maitrisée.

Cette dimension peut être étudiée dans le cadre des PSP, afin de préparer les réflexions quant aux enjeux d'accueil de publics précaires, de stratégies de maîtrise des loyers et des charges, mais également pour affiner les enjeux d'amélioration de la performance énergétique de certains groupes immobiliers.

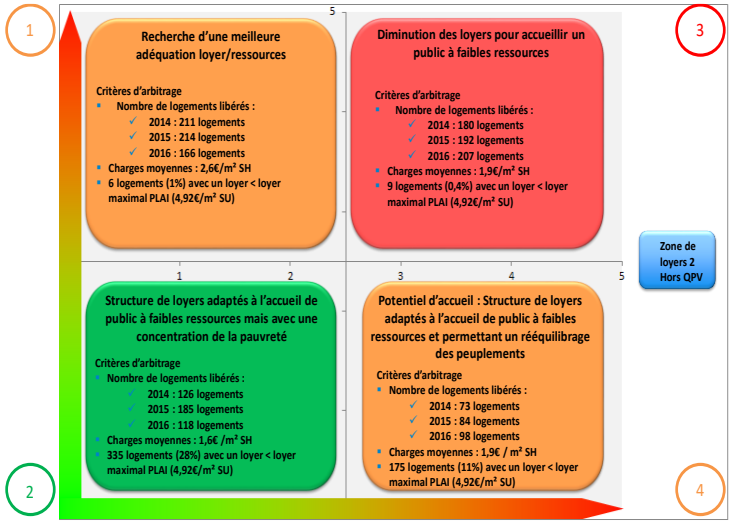
Les outils mis à disposition

Outil d'objectivation des enjeux de qualité patrimoniale, d'accueil des publics à faibles ressources et de niveaux de loyer / charges

Notre accompagnement méthodologique

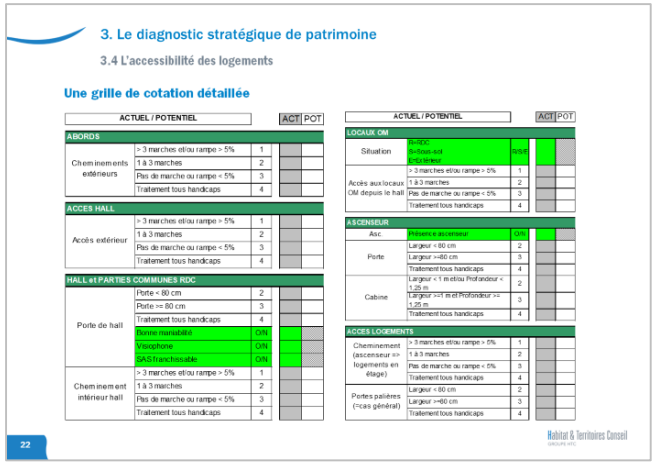
Nous vous aidons à mesurer les enjeux d'accueil des publics précaires et les opportunités d'évolution des loyers et des charges. Plus précisément, il s'agit de :

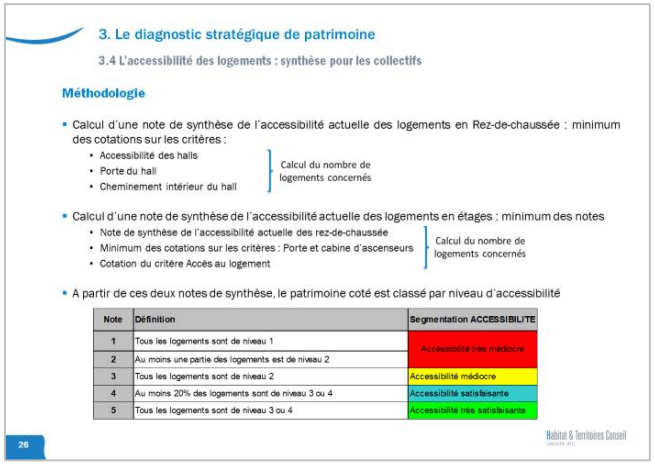
- Objectiver les équilibres de peuplement et les enjeux d'accueil de publics à faibles ressources
- Mesurer l'adéquation loyer et quittance / niveau de ressources / attractivité patrimoniale et territoriale
- Identifier les marges de manœuvre financières
- Mesurer l'opportunité d'une nouvelle politique de loyer en fonction des engagements de mixité sociale
- Favoriser un rééquilibrage des peuplements et une meilleure adéquation entre les ressources et le niveau de loyer

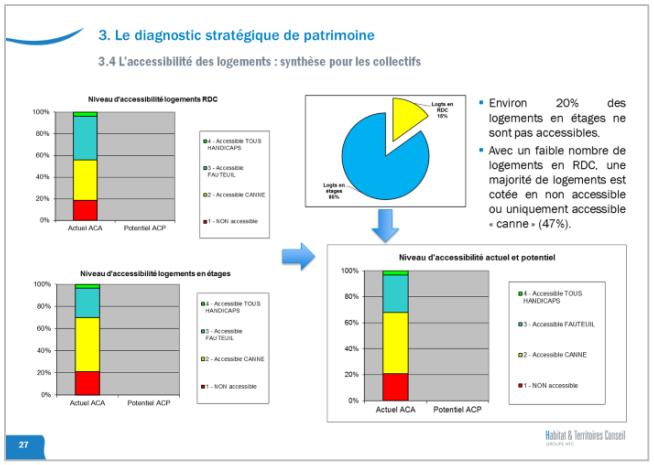


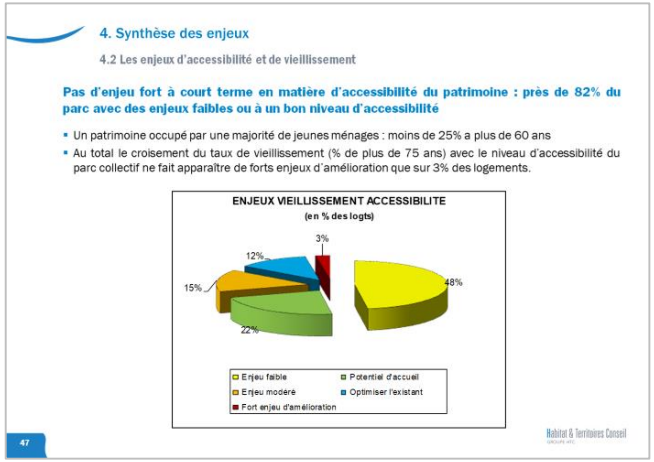
Des outils et modules développés sur mesure

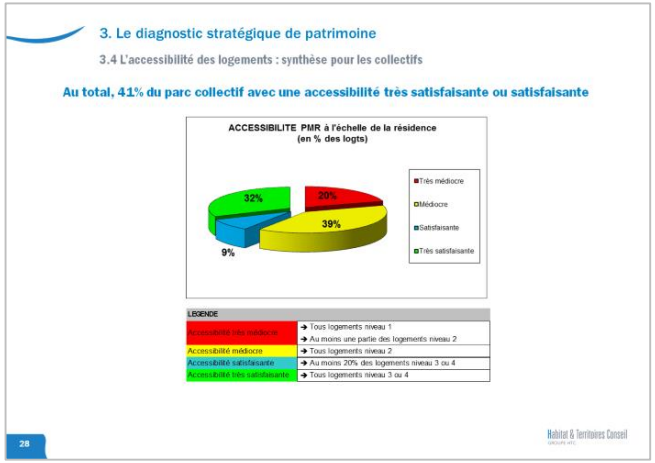
Adaptation du parc au vieillissement : Exemples de visuels issus de notre Outil d'objectivation des enjeux d'adaptation du parc et d'accueil d'une population vieillissante





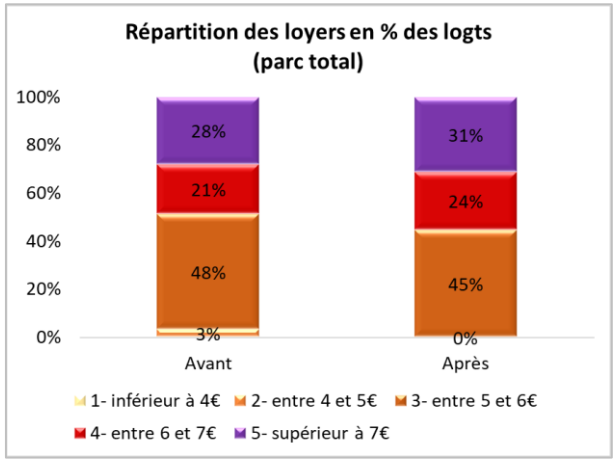


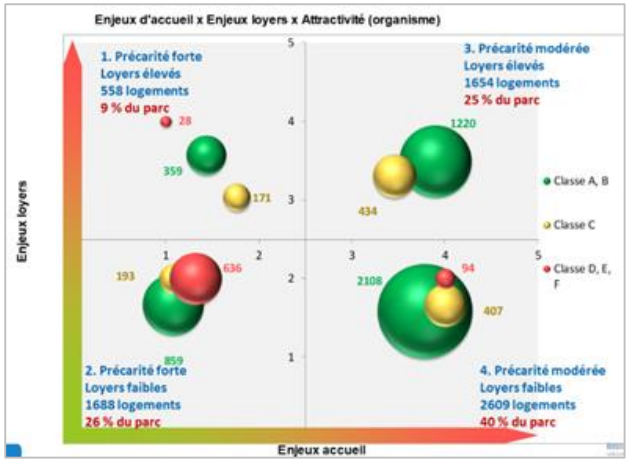




Des outils et modules développés sur mesure

Adaptation du parc au vieillissement : Exemples de visuels issus de notre Outil d'objectivation des enjeux de qualité patrimoniale, d'accueil des publics à faibles ressources et de niveaux de loyer / charges





Objectivation des enjeux d'accueil et loyers

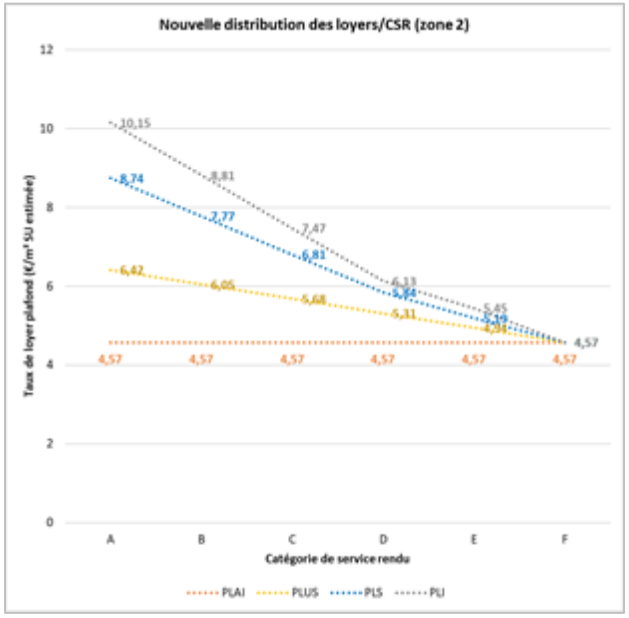
Définition d'une nouvelle politique de loyers

A terme, si les objectifs de rééquilibrage de peuplement sont parfaitement réalisés, l'organisme augmentera sa masse de loyers pratiqués de 12M€ par rapport à sa situation de départ soit peu ou prou ses marges pratiqués / plafonds actuels mais avec une plus grande équité

Distribution peuplement aujourd'hui		
Financement	Nb de Ménages	%
PLAI	16720	51%
PLUS	9664	30%
PLS	3613	11%
PLI	2515	8%
Masse loyers pratiqués annuelles		167 732 823 €

Distribution peuplement demain (objectif cible CUS) **		
Financement	Nb de ménages	%
PLAI	17691	54%
PLUS	8181	25%
PLS	4570	14%
PLI	2533	8%
Masse loyers pratiqués annuelles		180 659 836

Recettes ou pertes	% des loyers pratiqués
12 927 012 €	8%



Une expertise et des références solides

Une expertise et des références solides sur l'ensemble des dimensions transversales nécessaires à la définition des politiques stratégiques et à leur mise en œuvre

Définition des politiques stratégiques

- Plus de 150 références PSP auprès d'ESH, d'OPH et d'EPL
- Analyse financière et impacts loi de finances - opérateurs Ville de Paris et OPH de la Métropole de Lyon
- Estimation des valeurs vénales du patrimoine pour vente en bloc - département 93, Malakoff Habitat, Habitat de l'Ill, Val Parisis Habitat…
- Arbitrage patrimonial et mesure des impacts financiers dans les protocoles ANRU - Habitat Drouais, Erilia, Osica, La Sablière…

Stratégie patrimoniale et financière

Protocole ANRU – arbitrage patrimonial d'opérations complexes en renouvellement urbain

- Plus de 100 références CUS auprès d'ESH, OPH, EPL comprenant au-delà des engagements réglementaires, un accompagnement dans la définition des politiques de peuplement et de loyer : objectivation des équilibres de peuplement, état des lieux des niveaux de loyers, conditions de mise en œuvre d'une politique en faveur de l'accueil des plus démunis
- Accompagnement à la création de CIL et à la rédaction de CIA – Flers Agglomération, Chambéry…

Conventions d'utilité sociale et politique de loyer

Politique de peuplement et attributions / mixité sociale

Définition de l'organisation et des conditions de mise en œuvre des politiques

- USH – dispositif de coopération de la maîtrise d'ouvrage
- FOPH – mettre en œuvre une SAC
- AORIF - remembrement patrimonial
- Plus de 20 projets de rapprochement - Habitat Saint Quentinois, Immobilière Podeliha, HDSH, Elogie – Siemp, XL Habitat, SIA Habitat, Val d'Oise Habitat, Malakoff Habitat…
- Projet d'organisation générale - Paris Habitat, OPHIS, Maisons et Cités
- Organisation de la maîtrise d'ouvrage - Archipel Habitat, Partelios…

Dispositifs de coopération et projets de rapprochement

Projet d'entreprise et organisation des métiers

- Dispositifs de gestion territoriale et évolution du métier de gardiens - Efidis, Alliade, Aquitanis
- Performances de l'exploitation locative et optimisation des process de récupération des charges - Logéo, Ophéor, Résidences de l'Orléannais
- Qualité résidentielle et gestion de la relation client - auditeurs quali'Hlm
- Réflexions stratégiques sur les SI et accompagnements projets numériques notamment AMO BIM – OPUS 67, Logéo promotion, ELH…

Expertise métiers – performance opérationnelle

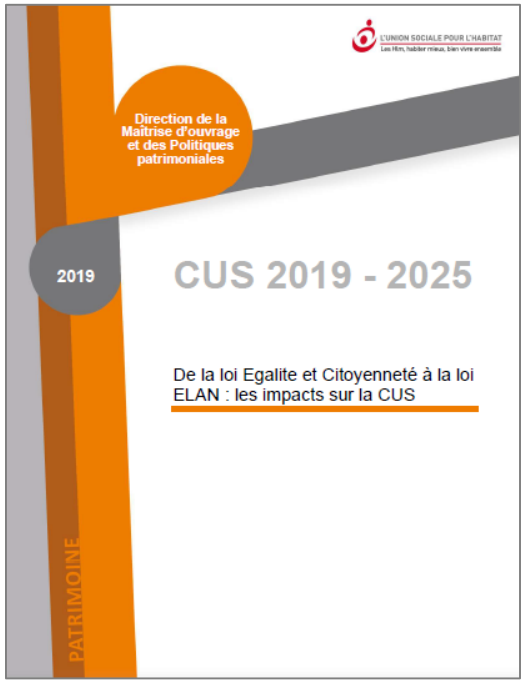
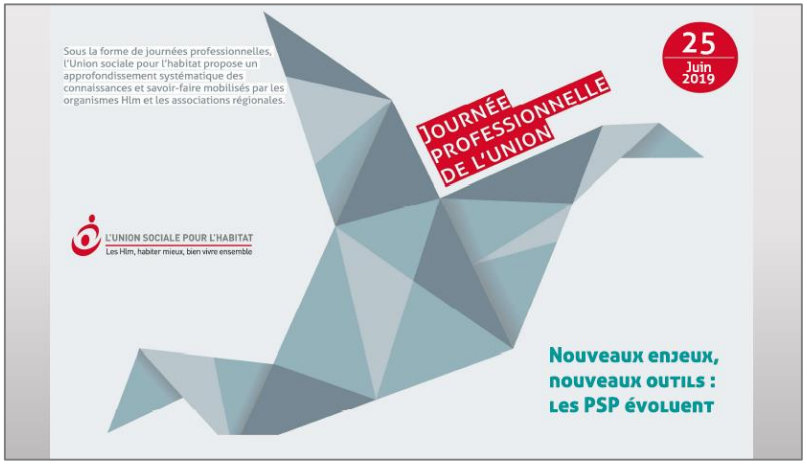
Digitalisation et système d'information

Sur les 3 dernières années, 90 PSP et 70 CUS réalisés par HTC lui conférant une expertise et une hauteur de vue sur les démarches actuelles, leurs avantages et leurs limites

Accompagnement PSP réalisé dans le cadre d'un rapprochement

Quelques références récentes en PSP

Deux-Sèvres Habitat	PAU BÉARN HABITAT	EKIDOM .fr — L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE GRAND POITIERS	XL Habitat — Avancer ensemble, c'est penser à tous	Immobilière Atlantic Aménagement — Groupe ActionLogement
Aube immobilier — office public de l'habitat	Bâtir et Loger — Société anonyme d'HLM	aquitanis	Un toit pour tous	ACM HABITAT
RHONE SAONE HABITAT	MÉSOLIA — TERRITOIRES ET MÉTROPOLES DU SUD-OUEST	ALOGEA — BATIR ET ACCOMPAGNER	Brennus Habitat — Groupe ActionLogement	Coopérative Centre-Alsace Habitat
OPH COURBEVOIE HABITAT — EPT PARIS OUEST- LA DEFENSE	Creusalis — OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE LA CREUSE	GRANDLYON HABITAT	Domial — Groupe ActionLogement	HAUTS-DE-SEINE HABITAT
LMH — LILLE MÉTROPOLE HABITAT	Seine Ouest HABITAT	HABITAT DROUAIS	Grand Périgueux Habitat — Office Public de l'Habitat	FDI HABITAT

Nos références récentes en matière de PSP

Un accompagnement de l'USH à l'élaboration d'un cahier repère sur les PSP
Des interventions dans plusieurs instances professionnelles : associations régionales Hlm, journées professionnelles sur les PSP, la vente, les CUS