H|T|C
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

>> Optimiser vos arbitrages patrimoniaux, techniques et énergétiques

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 : « Optimiser vos arbitrages patrimoniaux, techniques et énergétiques ».

#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 Performance technique

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

Dans le contexte économique actuel, les organismes sont amenés à réinterroger les contenus et les montants de leur programmation travaux. Dans le même temps, ils doivent relever des défis ambitieux en matière d'amélioration du parc de logement (énergétique, santé, sécurité, qualité de service vieillissement,…).

Il devient donc essentiel de disposer d'un PPE permettant d'arbitrer de façon efficace et par priorité d'intervention les montants et la nature des travaux à intégrer dans le PSP. Pour cela, HTC a développé une méthode simplifiée permettant de :

- Connaitre l'état technique des ouvrages et équipements
- Établir une cartographie de l'état technique du patrimoine
- Évaluer les enjeux techniques et les besoins d'interventions avec les coûts prévisionnels, déclinable par territoire, site, …
- Faciliter les arbitrages économiques en lien avec le PSP
- Planifier par période les orientations patrimoniales et les travaux
- Disposer d'une vision globale et consolidée
- Disposer d'un diagnostic technique du patrimoine en s'appuyant sur la connaissance du patrimoine des services concernés du bailleur

Les outils mis à disposition

Outil d'évaluation rapide des besoins de travaux

Notre accompagnement méthodologique

Une démarche d'élaboration du PPE, simplifiée, collaborative et facilitant l'arbitrage du PSP, en 2 étapes :

1 Une évaluation du niveau de vétusté des composants, par visites sur sites ou en groupes de travail collaboratif

10 rubriques

- Espaces extérieurs
- Façade
- Menuiseries Extérieures
- Terrasse Toiture Couverture
- Hall escalier palier
- Sous-sol & locaux divers
- Électricité
- Chauffage / ECS
- Ventilation
- Plomberie / Sanitaire

4 niveaux d'état technique

- **Très dégradé**, *(n'assure plus les obligations minimales)*
- **Dégradé** */ ou par exemple, plus de 15 ans pour les terrasses si état non connu*
- **Moyen** *(état d'usage)*
- **Bon** *(état neuf)*

- 43 interventions types
- Une bibliothèque de prix proposée par HTC, adaptée au cas par cas
- Des ratios proposés pour éviter les métrés longs et fastidieux

2 La planification des besoins de travaux, à partir de l'évaluation de la vétusté, en lien avec le PSP

Les travaux et actions obligatoires

- ceux imposés par la **réglementation**, la sécurité des biens et des personnes

Les travaux et actions de maintenance

- ceux relevant de la **pérennité de l'état des ouvrages** et de la performance des équipements ; ce sont les actions non obligatoires qui vont contribuer à la bonne gestion du patrimoine, à garantir le bon fonctionnement des équipements, et donc la maîtrise et l'optimisation des investissements dans le temps.

Les travaux et actions d'amélioration

- ceux ne relevant pas d'une obligation de réglementation mais qui contribuent à **améliorer la qualité de service**, la fonctionnalité, la performance énergétique du patrimoine.

Module Performance énergétique et environnementale

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 loi n° 2015-992 relative à la transition énergétique et la croissance verte (TECV) introduit des dispositions visant à embarquer un niveau de performance énergétique minimale à atteindre lors de l'exécution de travaux (100% des logements à un niveau BBC rénovation d'ici 2050)

Même si les organismes sont engagés depuis de nombreuses années dans l'amélioration de la performance énergétique de leurs résidences, les bouleversements du modèle économique du logement social rendent plus difficile l'atteinte de ces objectifs ambitieux.

Dans ce contexte, il est nécessaire de cibler au mieux les dépenses à vocation d'amélioration de la performance des bâtiments, en mettant en perspective les dépenses envisagées et les économies d'énergies et de gaz à effet de serre associées.

Jusqu'à aujourd'hui, il n'existait pas d'outil permettant de répondre aux besoins des bailleurs pour l'évaluation rapide et fiable des besoins de travaux énergétiques dans le cadre de leur PSP.

Les outils mis à disposition

Outil PSP-E : évaluation des besoins de travaux énergétiques

Notre accompagnement méthodologique

Nous proposons un accompagnement et un outil dont les fondements sont les suivants :

- Permettre une évaluation rapide des travaux énergétiques pour chaque résidence
- Proposer un large éventail de niveau de détail et de fiabilité s'inspirant de la méthode 3CL (DPE) et ThCEex
- Facilité de prise en main : développement sur une base Excel
- Evolutif et adaptatif pour permettre à chaque bailleur d'y mettre ses propres hypothèses (ratios de montant de travaux, coûts unitaires de l'énergie, etc.)
- Donner une vision énergétique mais aussi environnementale et économique de chaque résidence ainsi qu'une vision consolidée du parc

Une démarche en 6 étapes clés :

1. Descriptif du patrimoine à l'échelle de la résidence
2. Evaluation de sa performance énergétique, environnementale et économique (charges énergétiques)
3. Proposition de différents scénarios de travaux énergétiques
4. Estimation de l'impact de ces travaux sur la performance énergétique, environnementale et économique
5. Choix d'un scénario et d'une date de réalisation
6. Vision consolidée à l'échelle du parc

Module Enjeux territoriaux

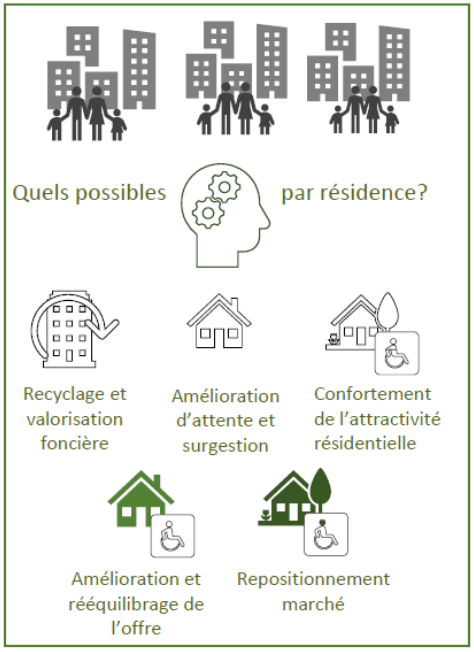
Module Arbitrage patrimonial

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

Dans votre Plan Stratégique de Patrimoine, certaines résidences, ont été identifiées comme des groupes « dilemmes » à enjeux d'arbitrage patrimonial.

Sur ces groupes immobiliers, les besoins techniques peuvent être importants, avec pour certains groupes et bâtiments, des contraintes techniques fortes, une perte d'attractivité et des difficultés commerciales et de gestion.



Il s'agit dans le cadre du module « arbitrage patrimonial » d'une démarche d'aide à la décision dans les choix de programmation,

L'identification des possibles (scénarios y compris de démolition) en vue de s'assurer que les importants investissements nécessaires permettent d'agir durablement sur la commercialité de ces patrimoines.

En effet, des fragilités résidentielles peuvent être identifiées sur certains bâtiments (morphologie et conception des PC, inadéquation marché et déséquilibre typologiques, loyers, etc.), mais des potentialités existent ou sont à révéler en vue de possibles (re)programmation (emplacement des fonciers, présence de fausses typologies, renouvellement générationnel,…).

Notre accompagnement méthodologique

En s'appuyant sur son expertise à 360° des problématiques résidentielles et urbaines, H&TC vous accompagne pour effectuer une analyse multicritères du parc à arbitrer et élaborer une pré-programmation par grandes familles d'intervention :

- Connaitre les potentialités et les fragilités du parc en terme d'attractivité (marché, commercialité, profil urbaine et résidentiel, profil architectural et technique)
- Identifier les niveaux de dureté et d'évolutivité technique, économique, sociale et foncière à prendre en compte
- S'appuyer sur les leviers d'évolution par grandes typologies de résidences pour élaborer une pré programmation soutenable et durable
- Approfondir dans le cadre de faisabilité flash, la pré programmation par groupe ou résidence

Synthèse et résultats de la cotation et orientations

	Note globale	Commercialité	Urbain et résidentiel	Patrimonial et architectural	Conception
Les Lilas	5,1 Modéré +	4,2 Modéré -	5,7 Modéré+	5,3 Modéré +	7,4
Les Mimosas	5,4 Modéré+	5,2 Modéré +	5,0 Modéré+	6,0 Bon	5,1
Oliviers A	4,0 Fragile	2,2 Fragile	4,2 Modéré-	5,6 Modéré +	5,6
Bât bas	4,4 Modéré -	4,8 Modéré -	4,4 Modéré -	4,1 Modéré -	5,5
Gde barre C	4,3 Modéré -	4,7 Modéré +	3,9 Fragile	4,2 Modéré -	5,6
Tour B	4,9 Modéré -	4,9 Modéré -	4,1 Modéré -	4,3 Modéré -	5,6
Bât D et E	4,1 Modéré -	3,9 Fragile	4,6 Modéré -	3,9 Fragile	4,2

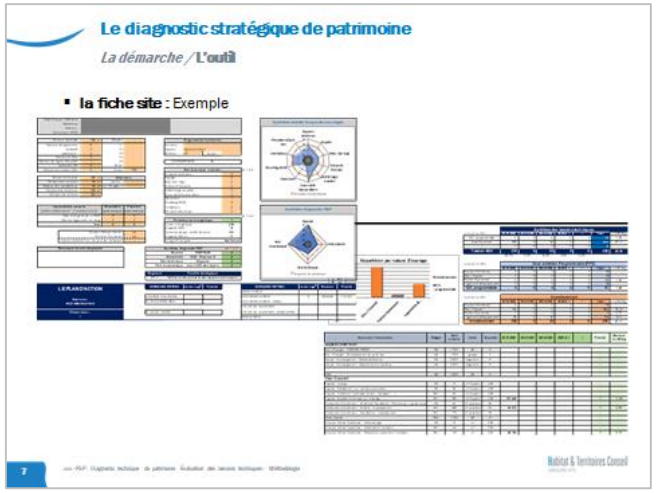
Orientations programmatiques

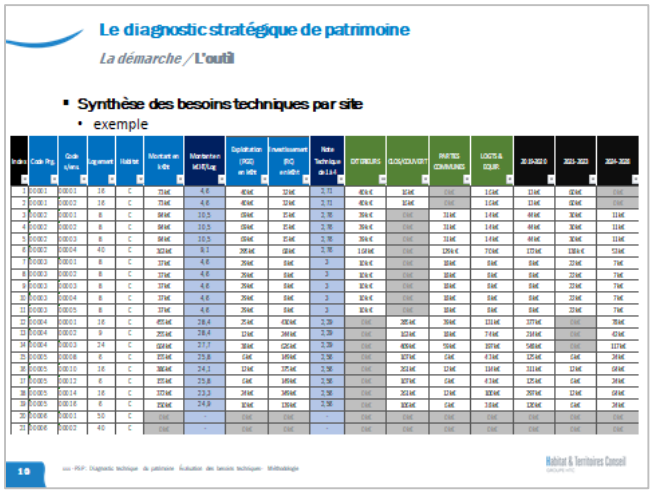
Démolition ou attente	Rééquilibrage Confortement	Repositionnement marché
	Amélioration résidentielle	
	Amélioration résidentielle	Repositionnement marché bât A
Démolition prioritaire		

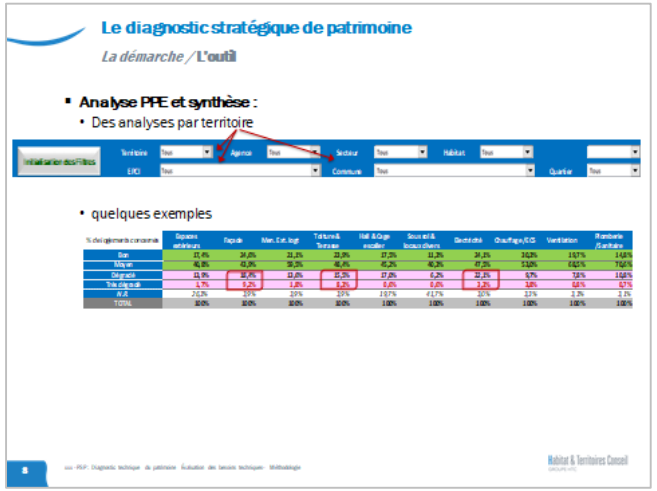
	Rééquilibrage	Repositionnement
Arbitrage	Rééquilibrage?	
Arbitrage	Amélioration?	
Démolition		

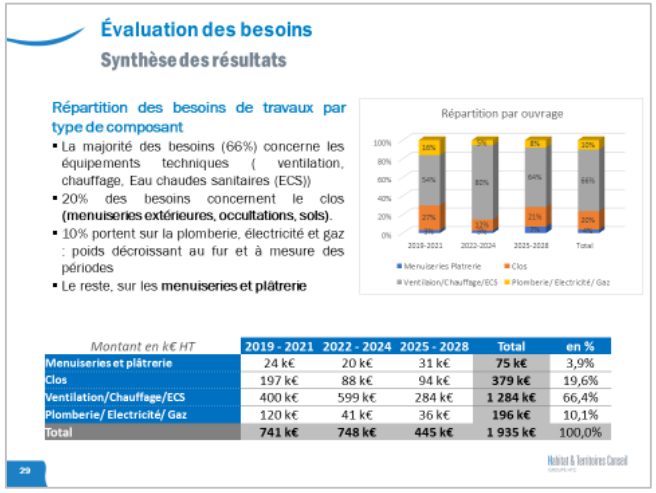
Des outils et modules développés sur mesure

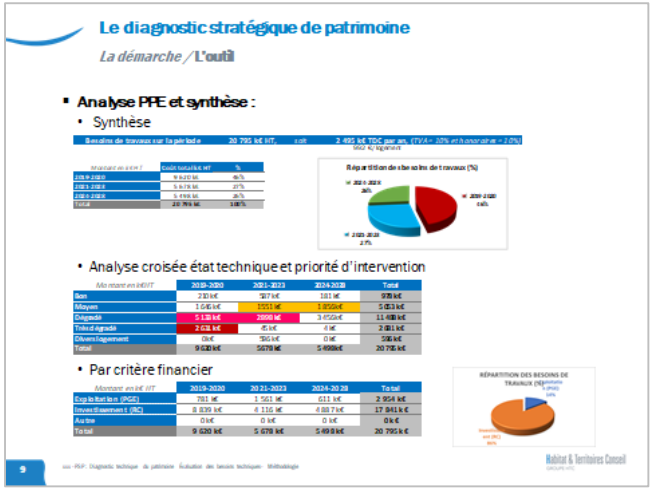
Performance technique : Exemples de visuels issus de notre Outil d'évaluation rapide des besoins de travaux











Des outils et modules développés sur mesure

Performance énergétique et environnementale : Exemples de visuels issus de notre outil d'évaluation d'impact des réhabilitations thermiques OUTIL PSP-E

Elaboration de bouquets de travaux selon le niveau de performance à atteindre

PRECONISATIONS POUR CHAQUE SCENARIO

Préconisations	Réhabilitation légère	Haute performance	Très Haute performance	Très haute performance & solaire
Isolation par l'intérieur			Non	Non
Isolation par l'extérieur			Oui	Oui
Isolation plancher haut	Oui	Oui	Oui	Oui
Isolation plancher bas	Non	Oui	Oui	Oui
Remplacement des menuiseries	Non	Non	Oui	Oui
Changement système de chauffage				
Changement de ventilation				
Isolation réseau et distribution				
Installation solaire thermique				

SYNTHESE DES IMPACTS DES DIFFERENTS SCENARIOS

	Situation initiale	Réhabilitation légère	Haute performance	Très Haute performance	Très haute performance & solaire
Consommation chauffage (kWhEP/an)	544 196	526 520	527 308	205 944	205 944
Ratio consommation chauffage (kWhEP/m².an)	275	255	150	114	114
Emissions GES Chauffage (kg eqCO2/an)	7 075	6 845	6 855	2 677	2 677
Ratio émissions de GES chauffage.(kg eqCO2/m².an)	9,07	8,78	8,79	3,43	3,43
Coût total chauffage (€ TTC/an)	24 489	23 693	23 729	9 267	9 267
Ratio coût chauffage (€ TTC/m².an)	18,60	17,25	10,15	7,71	7,71
Consommation ECS (kWhEP/an)	28 947	28 061	28 061	28 061	11 224
Ratio consommation ECS (kWhEP/m².an)	37	36	36	36	14
Emissions GES ECS (kg eqCO2/an)	6 774	6 566	6 566	6 566	2 627
Ratio émissions de GES ECS (kg eqCO2/m².an)	8,68	8,42	8,42	8,42	3,37
Coût total ECS (€ TTC/an)	2 180	2 113	2 113	2 113	845
Ratio coût ECS (€ TTC/m².an)	2,79	2,71	2,71	2,71	1,08
Coût total électricité des communs (€ TTC/an)	903	903	903	903	903
Ratio coût électricité des communs (€ TTC/lgt.an)	90,31	90,31	90,31	90,31	90,31
Montant des travaux (€ TTC)		19 200	71 000	450 000	675 000
Montant des travaux (€ TTC/lgt)		2 300	7 100	15 650	19 860
Gain sur les consommations CH + ECS (en %)		3%	17%	59%	62%
TRI actualisé (en année)		19	38	67	66
Economie de charges (€ TTC/lgt.an)		86	150	276	341
Etiquette Energie indicative (kWhEP/m².an)	312,11	290,98	185,98	149,98	128,39
Etiquette GES indicative (kg eqCO2/m².an)	17,75	17,19	17,21	11,85	6,80

SCENARIO RETENU	Réhabilitation légère	Année prévisionnelle de livraison de la réhabilitation	2020

Impacts énergétiques, environnementaux et économiques de chaque scénario

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

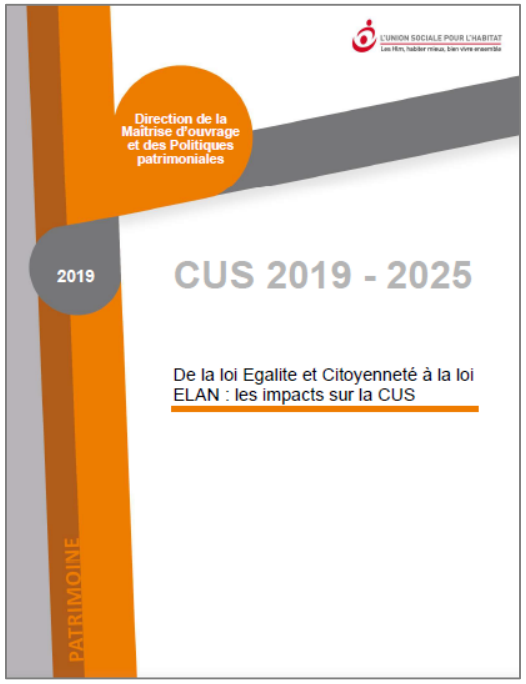
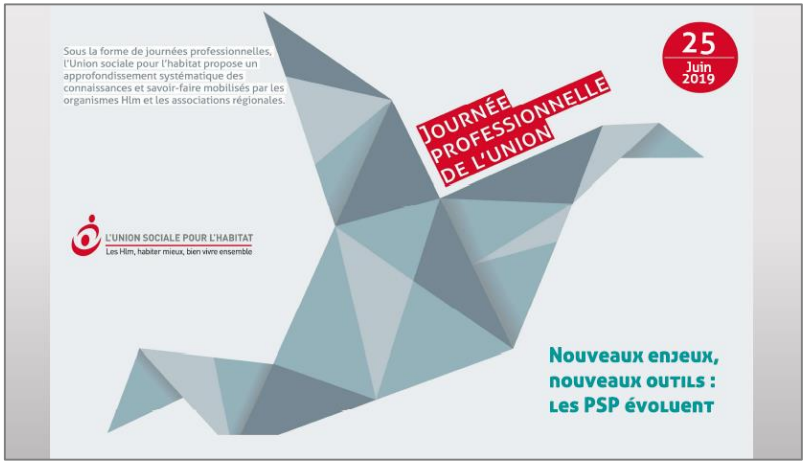
Digitalisation et système d'information

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