



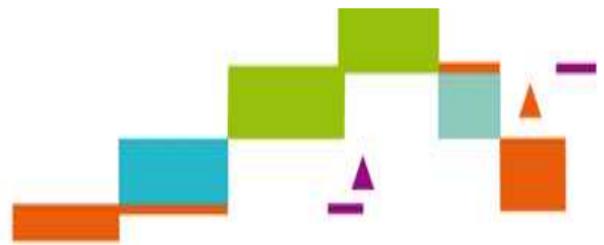
Plan Stratégique de Patrimoine 2009 - 2016



Sommaire

Introduction	p 5
Le bilan d'exécution 2005-2008	p 9
1) La mobilisation des leviers financiers	p 11
2) Les engagements réciproques des partenaires	p 11
Le diagnostic global de 2007-2008	p 13
1) Le volet technique	p 15
2) Le volet attractivité	p 16
3) Les résultats	p 17
Les axes stratégiques	p 19
1) Les axes stratégiques	p 20
2) Les moyens financiers mis en œuvre	p 22
3) La réorganisation de l'Office	p 25
Les actions 2009-2016	p 27
1) Le développement	p 30
2) La requalification	p 34
3) La maintenance	p 37
4) La résidentialisation	p 39
5) La politique d'accession	p 40
6) L'expérimentation « IGLOO »	p 41
7) La démolition	p 41
La finalité	P 42
La territorialisation du PSP	p 43
Conclusion	
Une stratégie au service des habitants et des territoires	p 49
Annexes	p 51
PSP : Programmation annuelle des interventions 2009-2014	p 53
PPM : Programmations budgétaires 2010-2014 (2010 validées)	p 59

Introduction



Nantes Habitat est le bailleur historique de la Ville de Nantes et s'apprête à fêter son centenaire. Le parc aujourd'hui en gestion compte parmi les plus anciens en France avec **une ancienneté moyenne de 38 ans**.

Dès les années 1980, les besoins en réinvestissement sur le patrimoine se sont faits sentir et ont peu à peu pris le pas sur la construction neuve. Comptant plus de 20 000 logements à la fin des années 1990 et disposant d'un parc dont les réhabilitations n'ont pas été à la hauteur des enjeux, l'Office a entamé le XXI^e siècle avec un héritage lourd.

Cet héritage se décline en trois grandes sources d'enjeux :

➔ **Une offre locative vieillissante** ; en 2003, 60% du parc avait été réhabilité, mais il restait 6 700 logements de plus de 20 ans qui n'avaient pas encore subit ce type d'intervention. De plus, les réhabilitations des années 1980 portaient avant tout sur une intervention partielle (traitements extérieurs principalement) qui était insuffisante au regard des besoins. Cela signifie qu'en plus des parties du parc qui n'ont jamais été réinvesties, des bâtiments réhabilités doivent aujourd'hui subir une nouvelle intervention plus exhaustive (traitements des intérieurs et des parties communes) et plus durable dans le temps ;

➔ **Une activité réduite en matière de construction neuve** qui a, de fait, positionné l'Office davantage dans un rôle de *gestionnaire* que de *développeur*, au détriment du renouvellement du parc ;

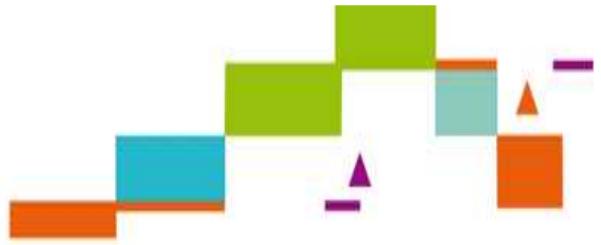
➔ **Des handicaps structurels en matière de gestion et d'exploitation** étant dus principalement à :

- une faiblesse structurelle des niveaux de loyers ;
- des risques locatifs induits par les impayés de loyers et le manque d'attractivité, voire la réputation négative de certaines parties du patrimoine engendrant de la vacance ;
- des charges de fonctionnement non récupérables élevées.

C'est à partir de cette connaissance que ce sont précisés les besoins dans le cadre de l'élaboration du Plan Stratégique de Patrimoine. Le PSP succède à plusieurs générations de « Plans d'Arbitrages Patrimoniaux » qui définissaient les orientations patrimoniales à court et moyen terme.

L'objectif de la démarche PSP est de s'engager dans une réflexion plus exhaustive et prospective en cohérence avec la politique sociale de l'Habitat au niveau local et dans le cadre d'une réglementation incitant de plus en plus les bailleurs sociaux à se munir d'un tel outil. Cependant, en 2009, presque la moitié des bailleurs n'ont pas de PSP alors même que la loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte en date du 25 mars 2009 contre les exclusions les rendent obligatoires. Le PSP est en effet un volet essentiel et sur lequel repose la Convention d'Utilité Sociale.

Introduction



A ce titre, en s'étant engagé dans l'élaboration d'un PSP dès 2003, Nantes Habitat compte parmi les offices précurseurs en la matière. En permettant de se projeter vers l'avenir avec la construction d'une stratégie patrimoniale à moyen et long terme, **le PSP se présente comme un outil de structuration de l'activité de bailleur sur le volet patrimonial** et entretient un double lien :

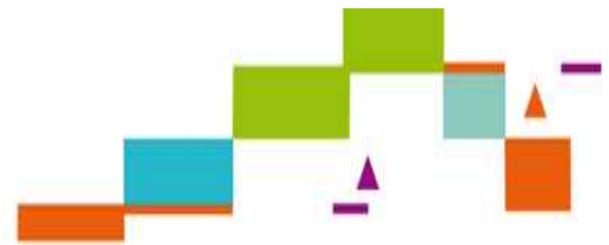
- **Interne** ; la prise en compte des besoins des agences décentralisées, situées aux cœur des quartiers avec une action tournée vers un regain global d'attractivité
- **Externe** ; la cohérence des initiatives conjointes des acteurs de la politique sociale de l'habitat, où Nantes Habitat agit dans le cadre d'un partenariat privilégié avec la Ville de Nantes et Nantes Métropole en tant que principal opérateur, le plus concerné par les problématiques de la Politique de la Ville et de la Rénovation Urbaine.

Cette projection et ces liens entre l'interne et l'externe sont rendus nécessaires par la complexité de l'activité des bailleurs, soumise à des effets de contexte non négligeables :

- Une demande forte de logement locatif social et une faible mobilité dans le parc social ;
- Une sous-production de logements sociaux par rapport aux besoins ;
- Un foncier qui se renchérit, des coûts de production qui augmentent, des obligations réglementaires de plus en plus incitatives en matière des performances énergétiques des bâtiments et le développement de la notion de coût global ;
- Un financement de l'État complexe, fragile et peu aidé ;
- Des aides à la personnes qui se dégradent ;
- Une fragilisation des habitants des quartiers en ZUS liée notamment à une conjoncture économique défavorable mais qui s'inscrit également dans une dynamique plus structurelle de précarisation des ménages les plus modestes.

Tous ces paramètres sont intégrés dans la réflexion d'ensemble pour permettre l'approche prospective de l'action patrimoniale des bailleurs sociaux de sorte que la politique patrimoniale exprimée au travers du PSP soit en phase avec la réalité de l'environnement social, économique et politique.

A ces paramètres s'ajoutent ceux qui sont propres à l'Office, à son histoire et à son territoire d'intervention. Le diagnostic PSP mené en 2007 pour l'actualisation de la stratégie a mis à jour les enjeux patrimoniaux, sociaux, urbains et financiers qui ont été le socle de la réflexion sur la construction de la stratégie.

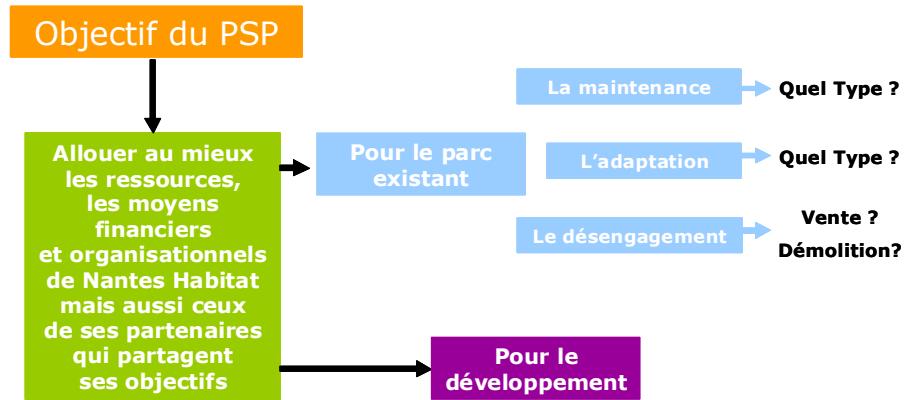


Introduction

Le PSP est à la fois un outil :

- de **planification** à moyen et long terme,
- de **concertation** avec les partenaires Ville de Nantes et Nantes Métropole,
- de **communication** en interne et en externe.

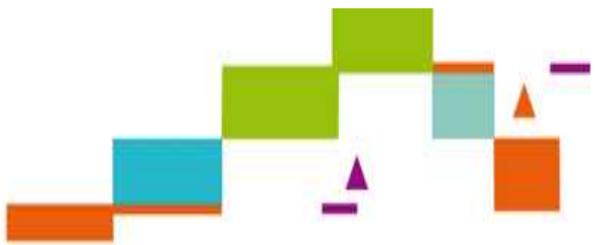
Il permet à l'Office et à ses partenaires de structurer leur activité conjointe sur les territoires, optimiser les ressources et cadencer dans le temps les actions de chacun sur les deux grands volets que sont le réinvestissement sur le parc existant et la construction neuve.



Dans un contexte de contraintes fortes (économiques, réglementaires...), de raréfaction des ressources (foncières, financières, organisationnelle...) et d'évolution constantes (coût de la construction, marché immobilier...), il est vital pour Nantes Habitat de pouvoir faire des choix à moyen et long terme pour son patrimoine, de manière à :

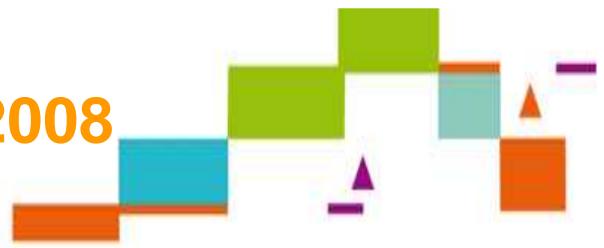
- garantir la pérennité du patrimoine, et la viabilité de l'office;
- maintenir et développer la qualité du patrimoine et de service vis à vis des locataires;
- s'adapter à l'évolution des modes et de cycle de vie;
- répondre de la meilleure façon à une demande par ailleurs toujours croissante.

Le présent rapport a pour objet de revenir sur la genèse, le contenu et la mise en œuvre opérationnelle du PSP de Nantes Habitat sur les territoires, pour les années à venir. Il s'agit d'une capitalisation des contributions, nombreuses, à cette démarche globale et structurante.



Le bilan d'exécution 2005-2008

Le bilan d'exécution 2005-2008



La mise en œuvre de la stratégie opérée à partir de la première génération de PSP, initiée dès 2002 a donné lieu, en 2005, à la signature d'une convention d'objectifs et de moyens entre les trois principaux acteurs de la politique sociale de l'Habitat sur Nantes que sont Nantes Métropole, la Ville de Nantes et Nantes Habitat.

La Convention Tripartite engageait chacun des partenaires dans un plan d'action volontariste, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, pour répondre à trois objectifs majeurs :

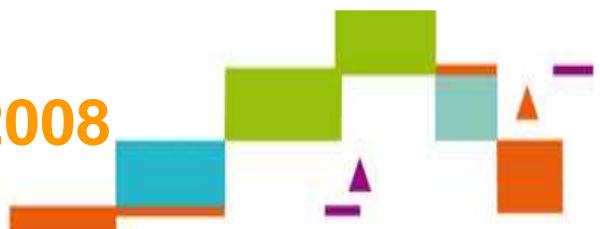
- ➔ **Accroître l'offre nouvelle de logements sociaux**, pour réduire le déficit quantitatif et qualitatif du parc à l'échelle de l'agglomération mais aussi pour répondre à une demande en forte croissance ;
- ➔ **Poursuivre l'effort d'amélioration et de mise à niveau du patrimoine existant** qui constitue le stock principal d'accueil et de mobilité des ménages ;
- ➔ **Renouveler le parc dans le cadre des projets urbains**, repositionner certaines fractions du parc social confrontées à des problèmes d'attractivité, et à des enjeux de mixité sociale et urbaine, en particulier pour le parc situé dans les quartiers de la Politique de la Ville.

Pour l'Office, la traduction formelle de ces objectifs dans l'élaboration de la stratégie patrimoniale correspondait à trois grandes thématiques :

- 1) Participer au renouvellement et au développement de l'offre locative par une relance et un accroissement du rythme des constructions neuves
- 2) Maintenir et renforcer l'attractivité de l'offre par les requalifications, les résidentialisations, les restructurations et la maintenance ;
- 3) Accompagner les projets de restructuration urbaine par des reconstructions-démolitions et des cessions ciblées

A l'issue de la période de conventionnement, fin 2008, un bilan partagé a été produit. Le PSP 2005-2008 marque une relance de l'activité patrimoniale de l'Office. La montée en régime des interventions sur l'existant et en production neuve, qui étaient quasi inexistantes au début des années 2000, a été l'occasion pour Nantes Habitat de questionner ses pratiques et ses dynamiques internes. Dès lors, la réorganisation de l'Office mise en œuvre durant l'année 2008 et finalisée en 2009 devait permettre de conforter les ambitions, suite aux progrès notables qui ont pu être observés ces dernières années, notamment en termes d'ingénierie de production.

Le bilan d'exécution 2005-2008



1) La mobilisation des leviers financiers

Nantes Habitat, dans le cadre de la convention tripartite, s'est engagé sur plusieurs points relatifs à son patrimoine, actuel et futur. Nantes Habitat s'est engagé par ailleurs, à **optimiser son fonctionnement interne**. Il s'agissait là de veiller à la bonne attribution des moyens financiers engagés dans le cadre de la convention. **Le PSP 1 a donc donné lieu à un plan d'action résolument orienté vers une optimisation des marges financières sur cinq grands axes de manière à assurer les obligations de l'Office envers les locataires :**

- **La résorption des risques locatifs**
- **L'optimisation de la politique financière**
- **La maîtrise des frais de structure**
- **L'amélioration du chiffre d'affaires**
- **L'amélioration du résultat d'exploitation**

L'amélioration de la performance économique de Nantes Habitat ces dernières années se présente comme un objectif à part entière du PSP 2005-2008. **Cette amélioration n'a pour autre but que de permettre à l'Office de se mettre à la hauteur de ses ambitions et de participer à l'effort collectif pour la mise en œuvre de la politique sociale de l'Habitat, exprimée au travers du PLH.** La mobilisation des leviers financiers a donc donné lieu à une amélioration très sensible des marges de manœuvre de l'office, avec une optimisation des ressources collectées et une utilisation plus optimale de ces ressources avec un double objectif : **accroître la capacité d'investissement et de réinvestissement d'une part et assurer les obligations du bailleur envers les locataires d'autre part.**

2) Les engagements réciproques des partenaires

Outre le volet financier, contre partie évidente à l'effort consenti par les partenaires, la Convention tripartite engageait chacune des parties prenantes sur les thématiques qui leurs sont propres :

- ➔ Pour **Nantes Habitat** : un objectif de résultat au regard des objectifs partagés.
- ➔ Pour **Nantes Métropole** : un accompagnement financier allant au-delà du droit commun en raison du positionnement spécifique de l'Office, d'un point de vue social, patrimonial et territorial.
- ➔ Pour la **Ville de Nantes** : un accompagnement en termes de foncier constructible pour consolider les objectifs de développement en cohérence avec le principe d'une meilleure répartition de l'offre locative sociale sur la ville-centre.

Le bilan d'exécution 2005-2008

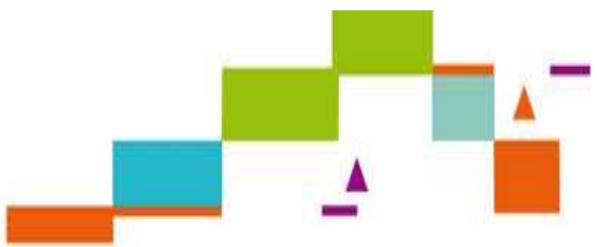


Menée dans un contexte de marché particulièrement tendu, l'action partenariale a porté ses fruits et donne lieu à un bilan qui montre une nette amélioration quantitative et qualitative de la production :

- **L'intégration cohérente des opérations** dans les projets de renouvellement urbain ou de développement urbain pilotés par les collectivités
- **Une relance du développement** : 317 logements livrés, soit près de 80 % de l'objectif initial, 2/3 des retards de livraison relèvent d'abord et avant tout de facteurs externes à Nantes Habitat
- **La requalification très qualitative** de 1 228 logements livrés, soit près de 70 % de l'objectif initial, malgré la complexité des programmes, la hausse significative du coût de la construction et la complexité des procédures ANRU.
- **La résidentialisation** de 800 logements livrés, au-delà de l'objectif initial

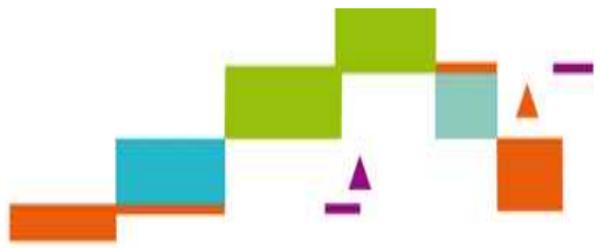
Nantes Métropole et la Ville de Nantes ont honoré leurs engagements en proposant à Nantes Habitat un positionnement privilégié dans les opérations de développement urbain (ZAC Bottière – Chênaie, Erdre – Porterie, Pré Gauchet, Ile de Nantes) soit 930 logements dont 830 positionnés et 409 financés, la mise à disposition par la Ville de terrains dans le tissu urbain pour la réalisation de 205 logements et la mobilisation des financements de Nantes Métropole au titre de sa politique du logement social.

L'issue de cette première impulsion a permis à Nantes Habitat de questionner ses dynamiques et ses processus internes. Les ambitions de l'Office exprimées au travers du PSP 2009 – 2016 sont aujourd'hui affichées suite aux ajustements financiers et organisationnels issus de ce bilan et de ces questionnements. Le bilan partagé de l'exécution du PSP 2005 – 2008 fait partie intégrante du diagnostic global qui a été mené en parallèle.



Le diagnostic global de 2007- 2008

Le diagnostic global



Le Plan Stratégique de Patrimoine est la résultante d'une approche multicritère basée sur l'habitat et non pas seulement le logement. De la même manière, au-delà des aspects techniques, qui sont incontournables, les données d'occupation sociale, le positionnement géographique de l'offre ou encore la dimension économique sont autant d'axes d'étude et de propositions d'actions pour relever les enjeux relatifs au parc existant, à l'offre future et aux besoins des locataires.



Approchant la question patrimoniale dans sa globalité, le PSP prépare l'avenir de l'Office en veillant à ce que l'action d'investissement et de réinvestissement sur le parc soit de qualité et qu'elle garde, au fil du temps, toute sa valeur.

Le diagnostic global mené en 2007 et 2008 pour l'actualisation et la construction de la stratégie couvrant la période 2009 – 2016 est le fruit d'une démarche ascendante. **Démarche ascendante à la fois structurante par son contenu, mais aussi fédératrice autour d'un projet collectif par la méthode adoptée, l'actualisation du PSP a mobilisé, de manière directe ou indirecte, les deux tiers de l'effectif de Nantes Habitat.** Le présent rapport est également l'occasion de saluer toutes celles et ceux qui ont contribué à cet exercice et qui par là même l'ont rendu possible.

Le diagnostic global

1) Le volet technique

La stratégie patrimoniale ne peut se construire sans l'élaboration d'un diagnostic technique complet sur toutes les composantes du parc. La méthode employée a consisté à mobiliser les agents de proximité pour faire un état des lieux exhaustif pour chacun des bâtiments.

Le diagnostic était basé sur un système de cotation :

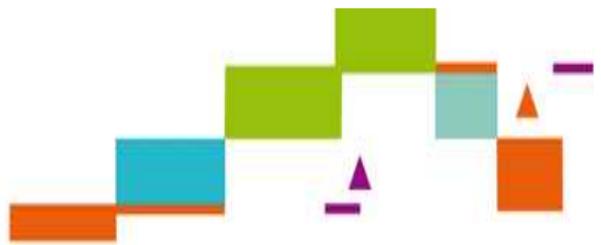
- ➔ 0 = Etat neuf
 - ➔ 1 = Bon état
 - ➔ 2 = Dégradations ponctuelles
 - ➔ 3 = Hors d'usage
 - ➔ 4 = Inexistant avec besoin.

Pour chacun des 745 bâtiments du parc de Nantes Habitat, les agents ont diagnostiqué 46 composants (menuiseries, électricité, colonnes d'eau...) pour identifier de manière extrêmement fine les besoins techniques, quantifiés et chiffrés.

745 lignes et 46 colonnes renseignées : la matrice issue de ce travail colossal comporte donc 34 270 cases renseignées une à une.

C'est à partir de ce diagnostic technique exhaustif, consolidé avec les informations contenues dans les progiciels internes, qu'ont démarré les travaux d'actualisation de la stratégie globale.

Le diagnostic global



2) Le volet attractivité

En parallèle du diagnostic technique, un diagnostic d'attractivité du parc a également été mené. Il avait pour but d'aller au-delà du constat patrimonial, pour mieux appréhender les besoins, notamment en termes d'adaptation (requalification) et de « commercialisation »

Ce diagnostic a lui aussi été réalisé dans une démarche ascendante en réunissant, autour d'un « noyau dur » de représentants du Siège Social de l'Office, les professionnels de la gestion locative et de la gestion patrimoniale des agences de proximité.

A partir d'une méthode rigoureuse conçue avec un prestataire extérieur, par ailleurs garant de sa bonne mise en application, environ 150 personnes ont participé à la cotation « attractivité ».

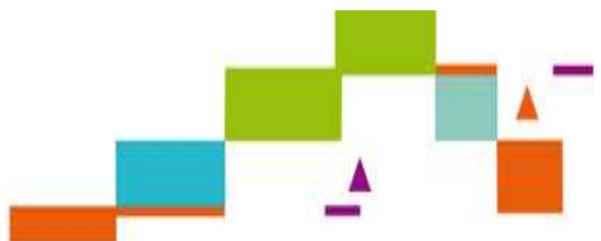
La méthode de cotation a nécessité de mettre en œuvre des réunions collégiales (siège/agence) pour bien cerner tous les enjeux, tout en garantissant une démarche aussi objective que possible :

- ➔ **les agences**, tour à tour, étaient sollicitées pour leur bonne connaissance de la gestion quotidienne du parc, des besoins, des facilités ou des difficultés de mise en location et de leurs raisons ;
- ➔ **Le siège**, dont les représentants se déplaçaient d'agence en agence accompagnés du prestataire, se posait comme animateur des débats, pour harmoniser les pratiques d'une agence à l'autre et garantir le respect de la méthode.

La valeur de la cotation attractivité vient de ces travaux menés collégialement, par les professionnels les plus au fait des enjeux du parc et dans le cadre d'une méthode rigoureuse à l'échelle du bâtiment.

Pour chacun des 745 bâtiments, les groupes de travail ont noté de 0 à 3 les 16 indicateurs retenus. Etaient pris en compte à la fois l'approche patrimoniale et urbaine. A partir de la notation, des coefficients de pondération ont été fixés par le Comité de Direction. Il a été fait le choix de donner davantage d'importance aux indicateurs patrimoniaux qu'aux indicateurs urbains. Le principe est que la cotation attractivité a pour but de mesurer la qualité de service assurée par le bailleur vis-à-vis des locataires. La cotation est donc pondérée de la manière suivante : la dimension urbaine compte pour un tiers de la note ; la dimension patrimoniale compte pour les deux tiers. **Au final, la cotation attractivité répartit le patrimoine sur 7 gammes de qualité, la première étant la meilleure et la septième étant celle où les enjeux patrimoniaux et urbains sont les plus forts.**

Le diagnostic global

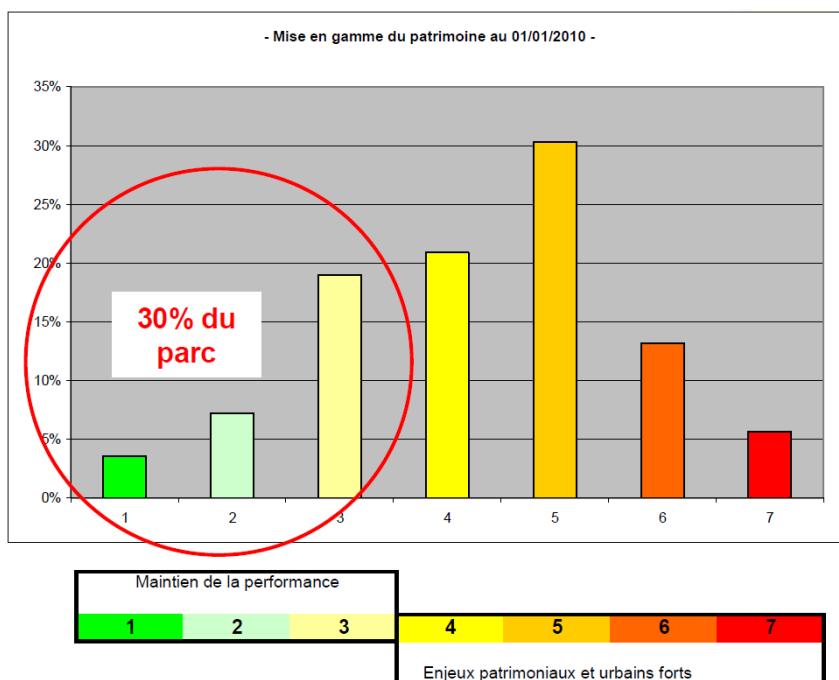


3) Les résultats

Le Plan Stratégique de Patrimoine est donc le fruit de cette double réflexion menée à la fois sur les **besoins patrimoniaux** et sur l'**attractivité de l'offre locative**. A cette réflexion d'ensemble, s'adossent d'autres natures de diagnostic :

- ➔ **Financier** : étude des indicateurs économiques du patrimoine,
- ➔ **Social** : analyse de l'occupation sociale actuelle, projection de l'occupation sociale souhaitable à 5 ans, les objectifs de peuplement ont été construits pour avoir une meilleure lecture des besoins patrimoniaux en lien avec les publics à accueillir sur le parc à terme.

Avant la construction de la stratégie patrimoniale, ces travaux ont permis de produire un diagnostic global quantitatif et qualitatif du patrimoine. **Le constat général est que, malgré les investissements gérés entre 2003 et 2007, l'attractivité du parc a globalement décliné notamment à cause d'un déficit de maintenance cumulé sur trois décennies. Un constat difficile pour Nantes Habitat, qui doit plus que jamais mobiliser tous les leviers pour rénover le parc existant et redéployer l'offre locative sociale dans toute la ville :**

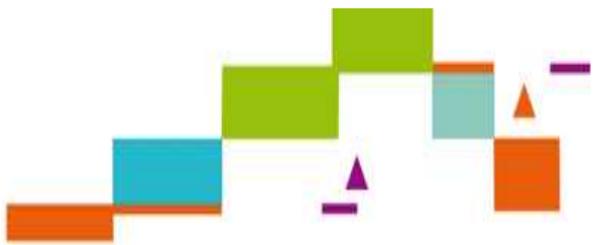


➔ **242 millions de besoins techniques à résorber de manière urgente** (à satisfaire si possible dans les 5 ans)

➔ **Un glissement vers des enjeux plus importants d'un point de vue urbain et patrimonial** et à plus forte raison patrimonial

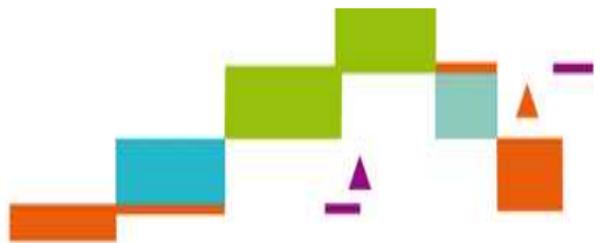
➔ **Une aggravation de la situation entre 2003 et 2007** avec 17% des logements concernés par une obsolescence urbaine et 14% par une obsolescence patrimoniale (contre 12% et 10% en 2003).

➔ **Une déclinaison de la part de logements attractifs** avec 18% des logements bénéficiant d'un environnement urbain correct (contre 22% en 2003) et 11% de patrimoine attractif contre 17% en 2003, soit 6 points de moins en 4 ans. Ces résultats combinés et pondérés donnent la mise en gamme du patrimoine.



Les axes stratégiques

Les axes stratégiques



1) Les axes stratégiques

A partir de ce diagnostic global et exhaustif, les orientations patrimoniales ont été construites pour répondre aux enjeux majeurs que connaît l'Office aujourd'hui. Au-delà du caractère ambitieux des orientations retenues, **il s'agit bien de répondre à un besoin objectif constaté et partagé par l'ensemble des partenaires.**

La stratégie élaborée pour les dix prochaines années peut être exprimée ainsi : investir pour proposer une offre de logements adaptés en quantité et en qualité aux besoins du territoire et de tous ses habitants, par trois leviers :

1) Réinvestir sur le patrimoine qui connaît les plus forts enjeux

- ➔ Requalifications : 7 383 logements
- ➔ Résidentialisations : 2 398 logements
- ➔ Restructurations : 30 logements (hors requalifications)
- ➔ Maintenance : 18 000 logements.

2) Accroître et rééquilibrer l'offre par le développement

- ➔ Construction de 2 800 logements locatifs sur Nantes en référence aux objectifs du Programme Local de l'Habitat :

- Sur les 25% de logements sociaux à construire sur la commune 70% seront construits par Nantes Habitat
- Ce volume de 2 800 logements comprend également la reconstitution du patrimoine démolи dans le cadre des projets urbains

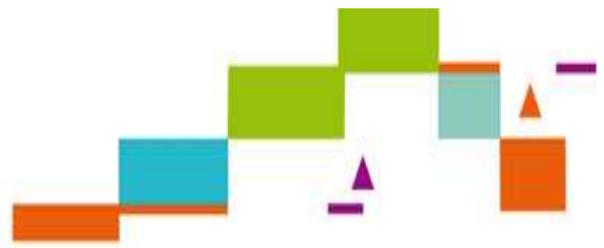
- ➔ Objectif pour le centenaire de l'Office :

- 25 000 logements en 2013
- 250 logements en projet hors Nantes et le double en étude préalable

3) Maîtriser le désinvestissement

- ➔ Démolitions ciblées en projet urbain ou pour obsolescence manifeste, et plafonnées à 1% du patrimoine, soit environ 250 logements.
- ➔ Vente à l'occupant, de la même manière, plafonnée à 1% du patrimoine et avec le principe systématique du *un pour deux* : un logement vendu permet l'apport des fonds propres nécessaires à la construction de deux logements.

Les axes stratégiques



Ces grands volumes, qui ont du sens au regard des besoins, n'expriment pas à eux seuls la politique à mener dans les années à venir. Office Public de l'Habitat de la Ville de Nantes et principal opérateur de l'agglomération (48% de l'offre locative sociale sur Nantes Métropole), la mission de Nantes Habitat est de mettre en œuvre et de promouvoir la politique sociale de l'habitat sur l'agglomération nantaise, au-delà de son rôle historique de bailleur de recours. D'où les thématiques CLE de la mise en œuvre du PSP :

→ Composition : Répondre à la pluralité de la demande

- Agir comme garant de la mise en œuvre du droit au logement (logements PLAI, habitat spécifique),
- Garantir aux locataires un droit à la mobilité, favoriser le parcours résidentiel (maintien d'une offre attractive et familiale, diversification de l'offre).

→ Localisation : Etendre et diversifier l'offre sur toute l'agglomération nantaise ; deux stratégies complémentaires et menées conjointement

- La stratégie en projet urbain : restaurer l'attractivité du territoire et du patrimoine, miser sur la mixité sociale et la mixité des statuts d'occupation (logements locatifs en PLUS, vente à l'occupant et accession sociale)
- La stratégie hors projet urbain : redéployer l'offre à vocation très sociale, sur la ville centre, dans les ZAC, et permettre à terme un parcours résidentiel sur toute l'agglomération.

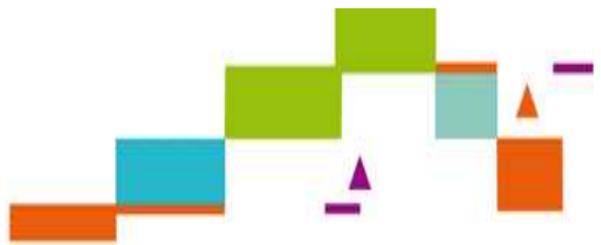
→ Evolution : Investir pour apporter une meilleure qualité de service et pérenniser l'attractivité du parc

- Renouveler l'offre patrimoniale par la construction neuve
- Réinvestir pour revitaliser l'attractivité du parc grâce aux requalifications
- Garantir une qualité de service auprès des locataires par le Plan Pluriannuel de Maintenance
- Réintégrer le patrimoine dans le tissu urbain par les résidentialisations
- Régénérer et densifier par le biais de démolitions limitées et très ciblées.

Dans le cadre d'une approche globale qui intègre les besoins de gestion à court, moyen et long terme, la PSP vise à rééquilibrer l'offre en quantité et en qualité sur tout le territoire. Par ce levier, l'Office entend pouvoir mobiliser l'ensemble du parc pour l'ensemble des locataires, notamment là où la rotation des locataires est trop faible et où les remises en location sont rendues complexes par le manque d'attractivité que connaissent certains sites.

En somme, mobiliser le parc existant, lui redonner la qualité qui est la sienne par sa situation et sa conception, et déployer une offre nouvelle sur toute l'agglomération donnant à tous les locataires la possibilité d'un choix de leur lieu de résidence tout en garantissant la continuité d'un service de proximité de qualité.

Les axes stratégiques



2) Les moyens financiers mis en œuvre.

De tels objectifs nécessitent la mobilisation de tous les leviers qu'ils soient financiers ou organisationnels. L'accroissement de l'activité patrimoniale de Nantes Habitat pour les années à venir est une nécessité au regard des enjeux.

La stratégie financière élaborée par Nantes Habitat pour garantir la faisabilité du Plan Stratégique de Patrimoine actualisé tout en assurant la pérennité économique de l'Office, a deux caractéristiques majeures : elle est à la fois volontariste et sécurisée.

→ Une stratégie financière volontariste

Il s'agit de garantir le portage financier du Plan Stratégique de Patrimoine programmé sur la période 2009-2014, qui peut être qualifié de très ambitieux : avec un volume total d'interventions sur le patrimoine devant passer de 50 M€ par an, selon le rythme 2008, à plus de 120 M€ par an, en moyenne dans la période qui s'ouvre. Ces ambitions valent tant sur le patrimoine existant (plus de 55% de l'effort global) que dans la stratégie de développement du parc (soit près de 45% de l'effort global).

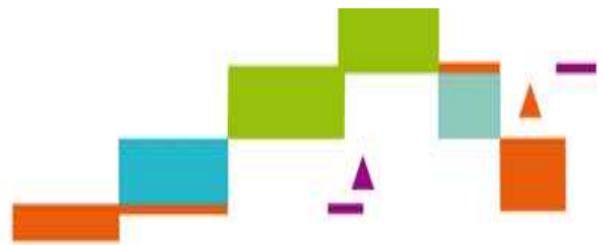
Le portage de cette stratégie financière ambitieuse se traduit, dès lors, par :

- **une mobilisation très significative de la capacité d'endettement de l'Office**, le taux d'endettement (annuités d'emprunts/loyers) de l'Office étant susceptible de progresser de 38% actuellement à 48% (limite d'endettement fixé en interne), au cours de la période décennale qui s'ouvre,
- **un prélèvement très important sur les fonds propres accumulés depuis 2003**, ce qui est bien leur vocation, leur disponible bilantiel étant susceptible de baisser de 48 M€ à 10 M€ (plancher fixé en interne), à l'issue de la période décennale à venir.

→ Une stratégie financière également sécurisée

Cet effort financier très significatif tant sur la dose d'endettement supplémentaire à supporter que sur la mobilisation des fonds propres, est validé dans l'analyse financière prospective, et en conséquence, proportionné aux capacités contributives futures de l'Office. **En outre, la synthèse de l'analyse financière prospective a déjà fait l'objet d'un partage avec les principaux prêteurs, la Caisse des Dépôts et Consignations et DEXIA, qui souhaitent accompagner fortement l'Office.**

Les axes stratégiques



La sécurisation de la stratégie financière volontariste de Nantes Habitat s'opère en effet, par deux mécanismes :

→ **Un mécanisme de plafonnement prudentiel des engagements financiers envisagés**, dans la logique de « limites d'endettement » et de « limites de mise de fonds propres » :

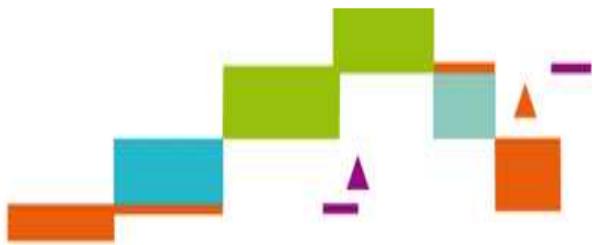
- Le taux d'endettement-limite de 48% est effectivement un taux fort prudentiel (bien qu'il représente une progression de 10 points de notre taux d'endettement, dans les 10 ans qui se profilent) : la dernière médiane nationale des Offices se situe à 41,1% tandis que la dernière médiane des ESH à disposition, fait état d'un ratio proche de 49%. L'enjeu pour Nantes Habitat est donc juste de faire partie des Offices fortement mobilisés dans le développement et le renouvellement patrimonial et de se rapprocher du niveau d'effort moyen des SAHLM, déjà marqué (notamment sur le développement).
- Par ailleurs, le plancher incompressible de fonds propres de 10 M€ est également très prudentiel, puisqu'il correspond à la mise de fonds propres totale dans un projet aussi lourd que le GPV Malakoff, sachant que Nantes Habitat applique déjà une règle prudentielle très inégalement respectée dans le secteur : n'engager que des fonds propres disponibles et constitués au dernier Bilan. Des limites de mise de fonds propres forfaitaires par logement viennent compléter ce dispositif prudentiel : avec un plafond d'apports de 15 k€/logement neuf et de 10 k€/logement requalifié.

→ **La mobilisation, en parallèle, de leviers financiers puissants, permettant la maîtrise et l'absorption des efforts à consentir.**

Il faut souligner que la stratégie financière prévoit la mobilisation de tous les leviers internes et externes qui permettront de préserver les marges, et par suite, la rentabilité, la liquidité et l'indépendance financière de l'Office. L'absorption de cette montée de l'endettement et la reconstitution majoritaire des fonds propres ainsi prélevés, sont bien à ce prix.

L'ensemble des indicateurs-clés de la situation financière (déjà suivis dans les procédures actuelles de pilotage) feront l'objet d'un suivi renforcé et approfondi, d'ici la fin de l'année 2009, à travers la mise en place d'un observatoire permanent des risques et potentiels financiers de l'Office. Ce dernier fera l'objet d'une communication régulière aux diverses instances de décision. Avec ce dispositif, il sera beaucoup plus aisément de valider des mesures correctives, amenant par exemple à une accélération du programme en cas de conjoncture favorable ou à un ralentissement du rythme des opérations et un étalement du plan d'investissement, si l'examen des marges l'exige.

Les axes stratégiques



En résumé, les moyens financiers doivent être à la hauteur du défi patrimonial de l'Office :

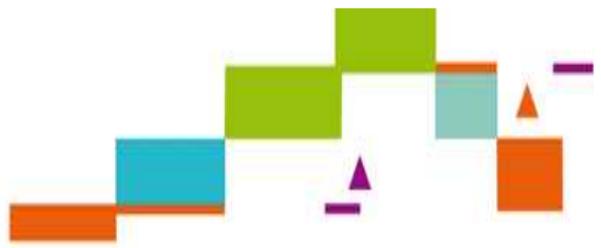
- ➔ Une capacité d'endettement fortement mobilisée, jusqu'à un seuil plafond de 48% (au lieu de 38% actuellement).
- ➔ Une mobilisation des fonds propres jusqu'à un seuil plancher de 10 millions d'euros (au lieu de 50 millions d'euros aujourd'hui)
- ➔ Des investissements à hauteur de 120 millions d'euros par an en moyenne à partir de 2009 – 2010 de manière durable contre à peine 50 millions en 2008.

Les investissements visés dans le cadre du PSP (tout investissement confondu sur le parc existant) s'élèvent à 2 490 € par logement et par an, contre 900 € en 2000 et 1 370 € en 2008 :

- **25 M€/an dans le cadre du Plan Pluriannuel de Maintenance** qui concerne 15 000 logements d'ici 2014 (contre à peine 10 M€/an en 2000 et 19 M€/an en 2008) ;
- **28 M€/an de réinvestissements lourds** (renouvellement du patrimoine) de type **requalification** (ex-réhabilitation), **restructuration** et **résidentialisation** avec au total 7143 logements concernés (4 643 en requalification et résidentialisation, et 2 500 en résidentialisation uniquement) contre des réinvestissements à hauteur de 6,1M€/an en 2000 et 10,1 M€/an en 2008 ;
- **55 M€/an d'investissements dans la construction neuve**, contre moins de 1M€ en 2000 et moins de 20 M€ en 2008 avec un objectif de production de 280 logements en moyenne par an pendant 10 ans.

De ce point de vue, outre le rôle majeur que joue l'Office dans la politique sociale de l'Habitat, ce dernier agit véritablement comme un moteur de l'économie locale en engageant des moyens colossaux sur le long terme.

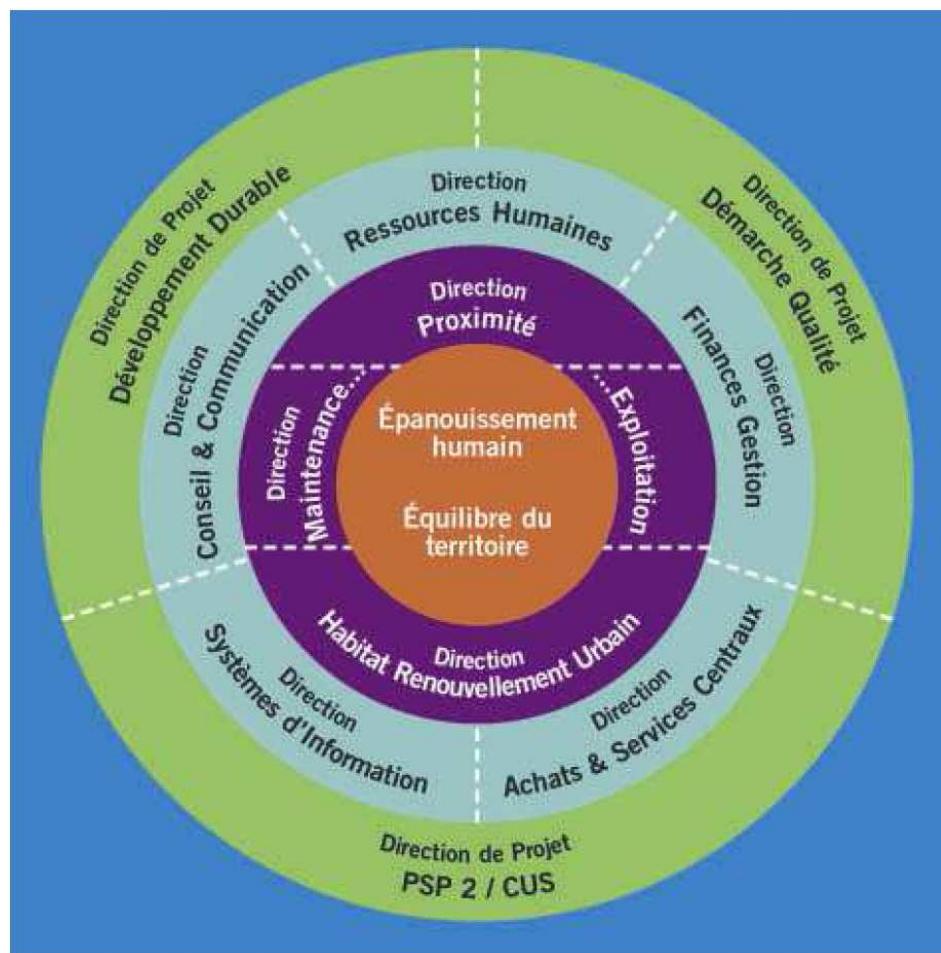
Les axes stratégiques



3) La réorganisation de l'Office

La réorganisation de l'Office du premier semestre 2009 dans le cadre du Projet d'Entreprise vient appuyer cette politique patrimoniale et de gestion de Nantes Habitat qui fera l'objet d'engagements dans le cadre de la CUS-RS.

Autour des deux finalités du Développement Durable que sont **l'épanouissement humain** et **l'équilibre du territoire**, cœur de cible de l'activité de l'Office, les services et directions ont été structurés pour répondre aux enjeux sociaux environnementaux et patrimoniaux.



Les axes stratégiques



La mise en œuvre de la stratégie est portée par les directions opérationnelles :

→ **La Direction Maintenance Exploitation (DME)**

En charge de la mise en œuvre du **Plan Pluriannuel de Maintenance**, composante de la stratégie globale du PSP, elle conduit les travaux de maintenance du parc, participe à la conception des constructions neuves et est interpellée en tant qu'expert dans les projets de renouvellement urbain (réseaux de chauffage par exemple) et les projets de requalifications.

→ **La Direction Habitat et Renouvellement Urbain (DHRU)**

Elle réunit trois pôles complémentaires de compétences et de savoir-faire : le **Service Renouvellement Urbain** qui veille à l'intégration urbaine des projets d'habitat de l'Office en cohérence avec les projets de renouvellement urbain pilotés par la Ville de Nantes et Nantes Métropole ; le **Service Maîtrise d'Ouvrage** dont les effectifs de chargés d'opérations et de management ont doublé pour répondre aux ambitions du PSP et qui est force de proposition dans l'innovation dans les procédés constructifs ; le **Service Ingénierie Socio Urbaine** qui produit les études sociales et urbaines et assure l'accompagnement social nécessaire à la bonne mise en œuvre des projets d'habitat en intégrant toutes les dimensions sociales et les besoins des habitants dans la réflexion globale du projet, dans le cadre d'une *maîtrise d'ouvrage complexe*.

→ **La Direction de la Proximité (DP)**

Elle reste le levier de la **politique de proximité** impulsée à la fin des années 1980 à laquelle les locataires sont extrêmement sensibles et attachés. Cette direction se positionne aujourd'hui comme la « Direction Clienté » de la DME et de la DHRU. Chargée de la gestion locative et sociale au quotidien, c'est la direction la plus au fait des enjeux territoriaux et la plus à même d'exprimer un besoin auquel la DME et la DHRU doivent répondre (besoins en maintenance, définition des programmes de requalifications et de production neuve, actions de gestion sociale et technique...).

A ces directions opérationnelles s'ajoutent les directions fonctionnelles et les directions de projet. Dans une approche globale et complémentaire, les directions opérationnelles mettent en œuvre leurs moyens et leurs savoir faire au service des territoires avec l'appui des directions fonctionnelles, et avec pour double finalité l'épanouissement humain et l'équilibre du territoire.



Les actions 2009 - 2016

Projets Habitat situés en périphérie de projets urbains

Projets ANRU

- 1 – Bout des Landes – Bruyères
- 2 – Vallon des Dervallières
- 3 – Malakoff – Pré Gauchet

Projets de renouvellement urbain et d'Habitat (actuels ou en devenir)

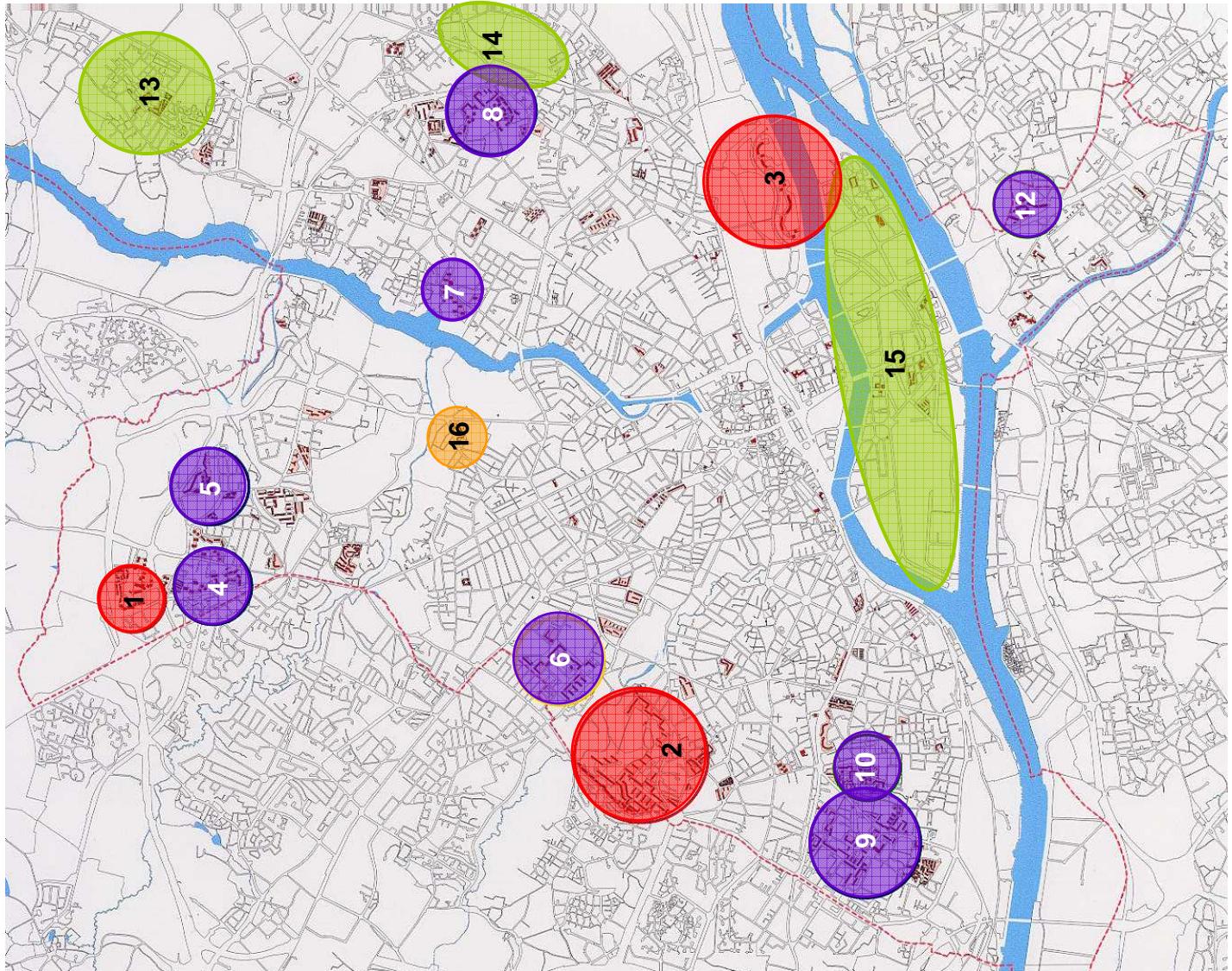
- 4 – Bout des Pavés
- 5 – Petite Sensive
- 6 – Breil
- 7 – Port Boyer
- 8 – Bottière
- 9 – Bellevue
- 10 – Bourderies
- 12 – Clos Toreau

ZAC ou CPA (Convention Publique d'Aménagement)

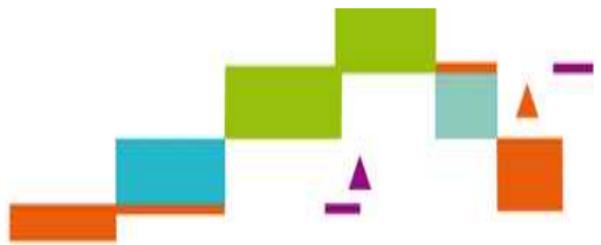
- 13 – St Joseph de Porterie
- 14 – Bottière – Chênaie
- 15 – île de Nantes

Projets Habitat Complexes

- 16 – Morhonière



Les actions 2009 - 2016



« L'avenir des organismes logeurs et notamment des bailleurs sociaux est conditionné par la qualité intrinsèque de leur patrimoine, et son aptitude à répondre aux besoins actuels et futurs ».

Au travers des actions patrimoniales prévues dans le cadre du PSP, l'Office assume son historique et prépare l'avenir. La stratégie patrimoniale qui s'engage de manière durable à Nantes Habitat amène le bailleur à considérer les projets d'habitat sous l'angle d'une **maîtrise d'ouvrage complexe**, qui comprend les notions de maîtrise d'usage et de maîtrise de gestion. :

- La **maîtrise d'usage** intègre la nécessité d'une action **d'investissement** (logements neufs) ou de **réinvestissement** (requalification, résidentialisation, restructuration, maintenance) qui réponde aux **besoins du territoire et de ses habitants**, de manière pérenne et, par là même, possiblement adaptable dans le temps. Elle intègre également et de manière indissociable toutes les actions de **développement des territoires** et de **dynamisation sociale**.
- La **maîtrise de gestion** invite à se questionner sur la notion de **coût global** d'une action patrimoniale, ou comment l'action patrimoniale permet une gestion optimale durable, que ce soit en termes de maintenance, de gestion locative, de gestion des risques ou d'attractivité.

Au regard de l'implication de Nantes Habitat dans la mise en œuvre du droit au logement, de son positionnement sur les quartiers prioritaires et de son rôle d'Office Public de l'Habitat, la stratégie patrimoniale doit nécessairement être complétée d'une approche sociale et de territoire. **La vocation d'une maîtrise d'ouvrage complexe est d'aborder l'action de l'Office sur les projets d'habitat de manière globale et avec les habitants.**

L'Office est engagé sur de nombreux projets répartis sur toute la Ville de Nantes. La notion de maîtrise d'ouvrage complexe conforte cette approche et construit le lien entre la dimension patrimoniale et la dimension locative et sociale du bailleur, notamment sur les 16 sites faisant l'objet d'une action volontariste en termes d'habitat.

Le Plan d'actions patrimoniales pour 2009 – 2016 s'inscrit donc dans cette dynamique générale avec, à terme, la perspective d'un regain d'attractivité du parc et un redéploiement de l'offre locative sociale.

Les actions 2009 – 2016

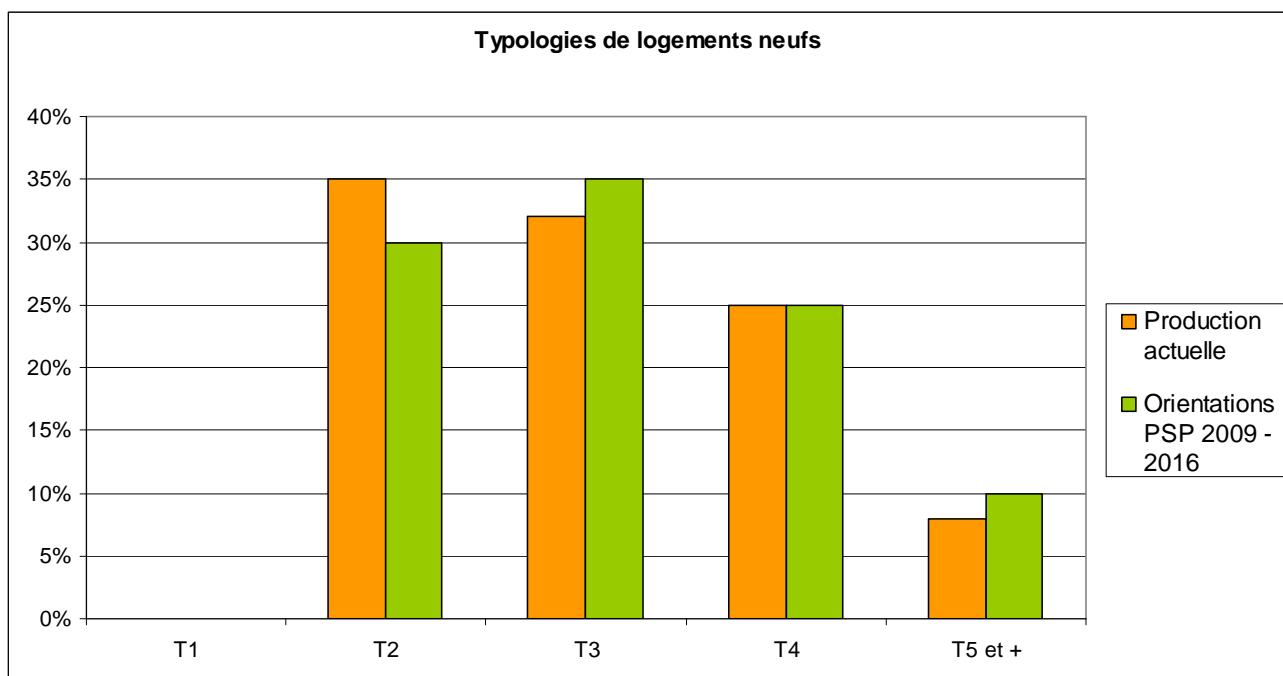
Le développement



1) Le développement

L'ambition de Nantes Habitat est d'afficher en 2013, un bilan de 25 000 logements en gestion ou en projet (MOE désignée). L'objectif de la stratégie de développement est de pouvoir répondre à la pluralité de la demande ainsi qu'à la demande de parcours résidentiel.

→ Les typologies de logements



La typologie des logements est un enjeu important au regard d'une double tendance :

- **le déficit d'une offre en grands logements** (T5 et plus) sur la commune de Nantes et une offre avant tout centrée sur deux agences (Jamet et Watteau concentre 50% de l'offre répartie sur sept agences), principalement en ZUS ;
- **la tendance à une demande de plus d'espace dans le logement** exprimée par les demandeurs (fortes difficultés de mise en location des T1 et T2 par exemple)

A partir de ce constat basé sur une approche à la fois sociale et territoriale, la production de logements neufs va s'attacher à développer une offre en adéquation avec ces besoins : davantage de logements familiaux, modulation des typologies et meilleure répartition de l'offre.

Les actions 2009 – 2016

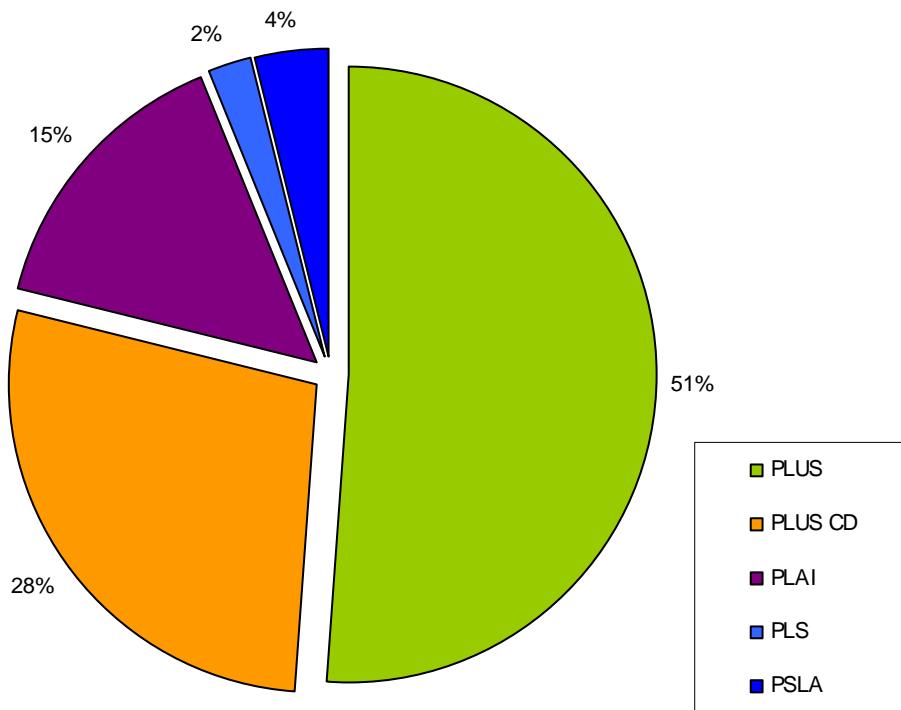
Le développement



→ Les modes de financements

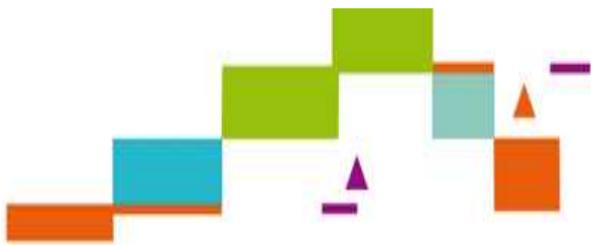
Les financements d'origine ont un impact certain sur l'occupation sociale, notamment dans les constructions neuves. Agir comme garant du droit au logement et permettre que se développe une offre à vocation très sociale sur toute l'agglomération suppose de mobiliser des financements permettant l'accueil des populations les moins solvables. L'objectif est donc, d'ici 2016, que 15% des logements neufs produits par Nantes Habitat soient en financement PLAI (10% aujourd'hui).

Structure de financement de la construction neuve visée dans le PSP :



Les actions 2009 – 2016

Le développement



→ Les procédés constructifs

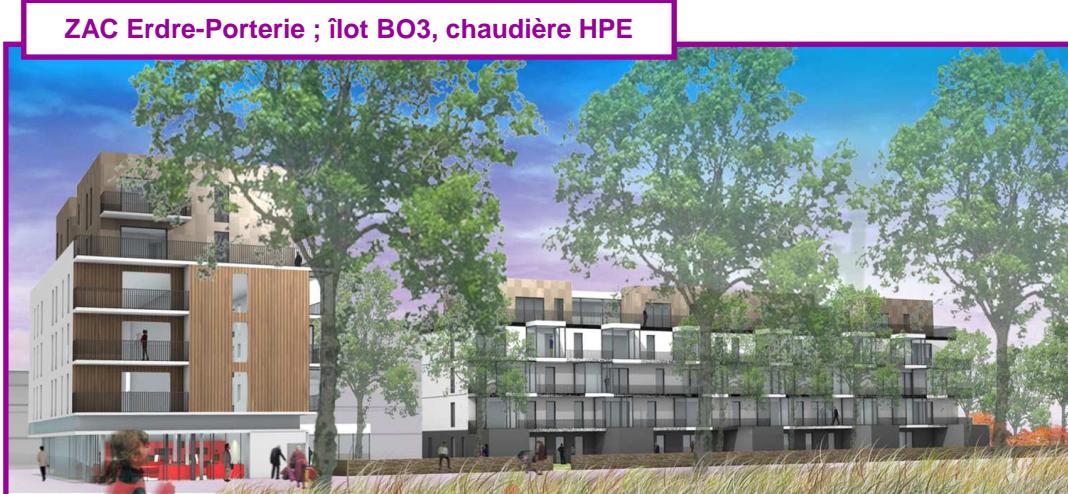
La stratégie de développement durable à laquelle s'adosse le PSP implique nécessairement des procédés constructifs plus innovants qui puissent à la fois s'inscrire dans la durée, intégrant la notion et coût global et, plus concrètement, viser à une constante maîtrise de la quittance à la charge du locataire.

Les questions de précarité énergétique des locataires les plus en difficulté et de maîtrise du coût environnemental de l'Habitat et de ses usages, sont une composante à part de la stratégie patrimoniale que Nantes Habitat déploie aujourd'hui.



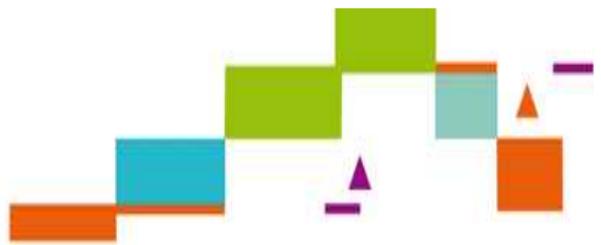
Sur plus de 50 programmes aujourd'hui identifiés ce qui représente environ 1 500 logements :

- 72 % seront munis de terrasses végétalisées et/ou de système de récupération d'eau de pluie
- 57 % mobiliseront l'énergie solaire, notamment pour l'eau chaude sanitaire
- 3 programmes auront recours aux procédés issus de la filière bois
- Environ 30 % bénéficieront du label THPE et environ 30% du label BBC



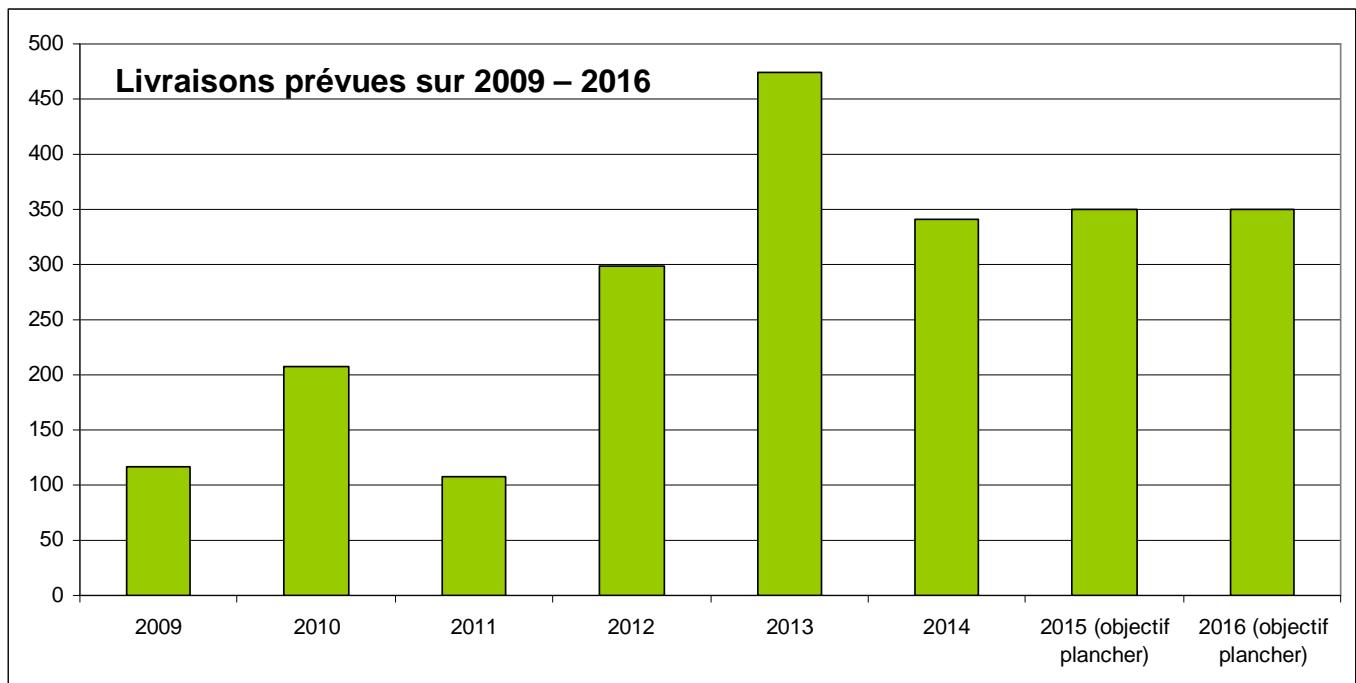
Les actions 2009 – 2016

Le développement



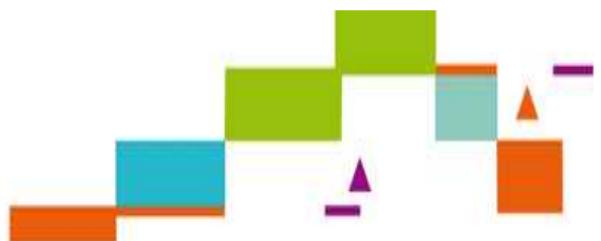
→ Les objectifs 2009 – 2016

- **2 800 logements locatifs sociaux construits à 10 ans sur la Ville de Nantes soit, 280 logements par an en moyenne**
- **240 logements en accession sociale répartis sur 8 sites**
- **500 logements au titre de la reconstitution du patrimoine vendus à l'occupant (objectif de 250 cessions avec pour principe intangible : 2 logements construits pour 1 logement vendu)**
- **25 000 logements en gestion ou en projet (maîtrise d'œuvre désignée) à l'horizon 2013 pour le centenaire de l'Office**
- **250 logements hors Nantes en projet en 2013 et le double en études préalables**



Les actions 2009 – 2016

La requalification



2) La requalification

Le patrimoine de Nantes Habitat est une richesse, que ce soit du point de vue quantitatif ou qualitatif : l'office se donne aujourd'hui les moyens de le valoriser, notamment grâce à la requalification. C'est bien évidemment par le patrimoine existant que passe principalement la réponse aux attentes croisées liées au droit au logement et au parcours résidentiel.

Etude de faisabilité pour projet de requalification et densification aux Dervallières (Degas)



La requalification est une intervention globale qui s'attache à répondre aux enjeux spécifiques du territoire. Elle a pour objet de traiter le clos et le couvert, la cellule logement et les parties communes. Elle intègre également, pour chaque opération, un travail sur les liaisons espace privé/espace public dont le périmètre s'étend des abords d'immeubles à la porte palière. Ces travaux sont aujourd'hui enrichis d'une réflexion sur la performance énergétique du bâtiment et les moyens de l'améliorer ainsi que la possibilité de maîtriser voire de diminuer les charges des locataires.

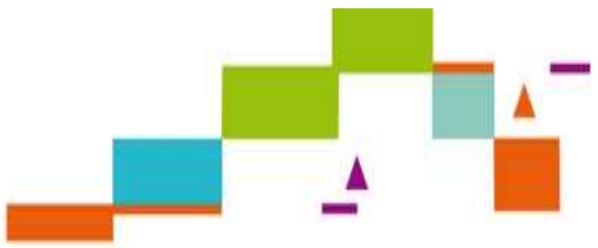
Les requalifications viennent appuyer une démarche globale en termes d'habitat, dans toutes ses composantes. Que le patrimoine se situe dans un périmètre de projet urbain piloté la Ville de Nantes ou Nantes Métropole ou non, le projet d'habitat intègre de multiples savoir-faire au service du territoire et de ses habitants.

Projet de requalification à Malakoff (linéaire Tchécoslovaquie)



Les actions 2009 – 2016

La requalification



La requalification prend le contrepied de la déqualification du patrimoine au regard de sa qualité, de la demande actuelle et future et du positionnement géographique de l'offre proposée par le bailleur. Développant une action qui va au-delà de la réhabilitation, la requalification a pour finalité de redonner au bâtiment sa valeur intrinsèque et par là même de corriger son défaut d'attractivité.

➔ **Les objectifs 2009 – 2016 : environ 750 logements requalifiés en moyenne par an.**



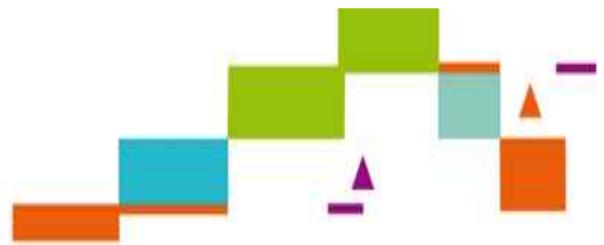
Projet de requalification à Bottière (Grande Noue Nord)

Ce type d'intervention mobilise les trois directions opérationnelles sur toute la durée du projet, que ce soit au niveau des diagnostics sociaux, urbains et patrimoniaux, de la conception technique ou de l'accompagnement social des locataires.

Nantes Habitat a développé un réel savoir-faire dans la requalification en site occupé qui revêt une complexité toute particulière compte tenu des situations de précarité, de fragilité sociale, économique ou psychologique que peuvent connaître les locataires. L'Office prend en charge les ménages pour qui les travaux peuvent représenter une difficulté, assure une présence constante via les agents de développement, les chargés d'opérations, l'agence de proximité et la permanence de chantier et met en œuvre tous les dispositifs nécessaires à la bonne marche des travaux dans des conditions satisfaisantes pour les locataires.

Les actions 2009 – 2016

La requalification



Projet de requalification à Nantes Nord (rue de Brest)



Les diagnostics réalisés en amont des opérations ont vocation à anticiper l'ensemble des besoins en termes techniques mais aussi en termes d'usage. Ils ont aussi pour but d'identifier des besoins plus ponctuels (« logements de repos » pour les travailleurs de nuit par exemple). Chaque opération de requalification a sa spécificité qui nécessite une approche particulière.

D'autre part la requalification doit permettre aux bâtiments qui ont fait l'objet d'un déficit de maintenance ou dont la conception n'entre plus dans les standards actuels, de retrouver une réelle qualité d'usage.

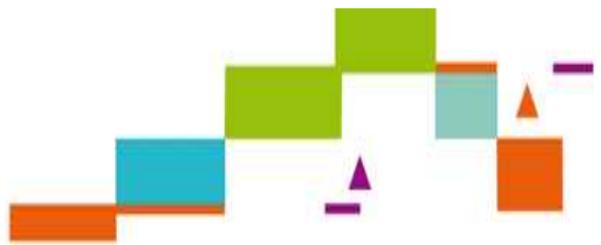
Les projets actuels s'inscrivent dans une dynamique ambitieuse sur le plan énergétique avec l'objectif de s'approcher du standard BBC qui existe dans la production neuve. Partant d'expérimentations significatives sur cette question, les requalifications vont de plus en plus intégrer la nécessité d'une approche énergétique et de coût global plus avancée, permise notamment par la création d'un *référentiel coût global*.

De la même manière, l'adaptation du parc aux besoins actuels et futurs passe par des démarches plus abouties sur les questions de localisation et de mobilité. A titre d'exemple, les projets de requalifications vont de plus en plus s'attacher à intégrer des initiatives nouvelles, en lien avec la politique de mobilité de Nantes Métropole. Directement interpellé par l'axe 4 du plan de mobilité 2009 – 2014, « *Dans les quartiers d'habitat collectif, Encourager le développement des stationnements sécurisés en relation avec les bailleurs sociaux et syndics* », Nantes Habitat devra adapter son patrimoine à ce nouveau type de besoins.

Enfin, les requalification sont l'occasion d'adapter les logements aux personnes en situations de handicap et aux personnes âgées. A titre d'exemple, Nantes Habitat et la Ville de Nantes ont initié la démarche « Logement Bleu » avec un objectif de 1 000 logements labellisés. Cette démarche est une réponse à la demande de maintien à domicile des personnes âgées, chose qui nécessite que le logement s'adapte. Le label comprend à la fois la nécessaire adaptation du logement mais aussi les services de proximité proposés dans le cadre de la démarche. Valorisant une approche de « sur mesure de masse », ce dispositif fait partie intégrante de la démarche globale de réinvestissement sur le parc existant.

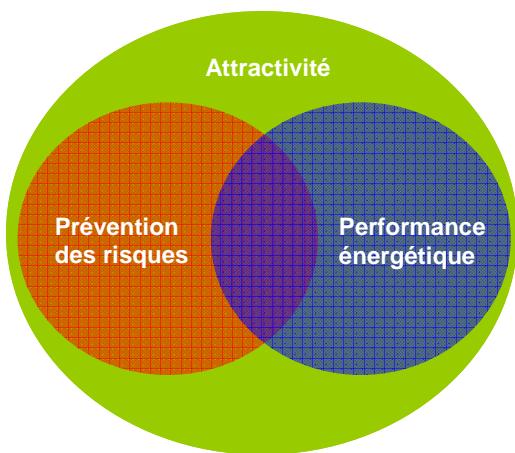
Les actions 2009 – 2016

La maintenance



3) La maintenance

La finalité des opérations de maintenance est de répondre aux besoins techniques du parc qui ne bénéficiera pas de réinvestissements lourds. Le Plan Pluriannuel de Maintenance (PPM) qui couvre la période 2009 – 2014 se décline en trois grands axes thématiques :



- Maintenir ou améliorer l'attractivité du patrimoine en préservant sa qualité
- Améliorer la sécurité des personnes et des biens dans une logique de prévention des risques
- Poursuivre et renforcer la stratégie de Développement Durable dans une logique d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments et de préservation des ressources, visant à la maîtrise des charges pour les locataires, la diminution des émissions de gaz à effet de serre, la limitation de la consommation d'eau, l'amélioration de la qualité de l'air ainsi qu'à une meilleure gestion des déchets

Le plan pluriannuel de maintenance a été construit en prenant en compte :

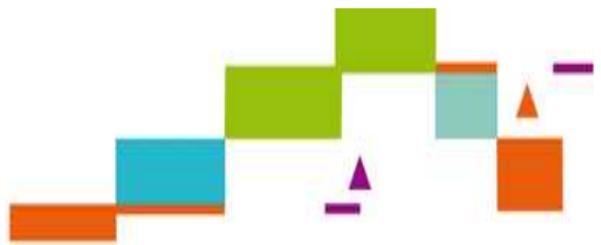
- Le diagnostic technique de 2007
- La programmation des requalifications et démolitions du PSP 1^{ère} et 2^{ème} période
- Les demandes spécifiques des agences liées :
 - Aux évolutions de l'état du bâti depuis le diagnostic de 2007
 - Aux décisions prises suite aux concertations avec les locataires et leurs associations.
 - A l'urgence de pallier des déviations d'usage (trafics...)

Mis en œuvre par la Direction Maintenance et Exploitation, le PPM est un outil de planification des interventions et d'anticipation des besoins techniques des bâtiments. La DME comprend deux services principaux :

- Le service **Exploitation** qui prend en charge les travaux de chauffage (chaudières collectives et individuelles, chauffe-bain, régulations, radiateurs, réseaux...) d'entretien des ascenseurs et d'enfouissement des Ordures Ménagères (pôle Ateliers)
- Le service **Maintenance** prend en charge tous les autres travaux.

Les actions 2009 – 2016

La maintenance



→ La prévention des risques

Presque **19 millions d'euros** seront consacrés à la prévention des risques avec la prise en charge de **12 400 logements**. Les interventions porteront sur les domaines suivants :

- Le traitements des problèmes d'amiante (via les revêtements sols, les bardage de façades etc.)
- La mise en sécurité et l'amélioration des réseaux électriques des logements
- La sécurisation de caves ou gaines technique, l'enfouissement des cuves pour les ordures ménagères (soit 317 cuves pour 8900 logements d'ici 2014)
- La préservation des biens (contrôle d'accès aux immeubles, sécurisation des caves, remplacement des portes palières...)
- L'anticipation des risques d'accidents (traitement des façades et balcons, pose de main courante...)
- La sécurité des intervenants (mise en sécurité des toitures terrasse...)

→ L'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Ce sont de plus de **45 millions d'euros** qui seront investis au titre de l'amélioration de la performance énergétique de **12 300 bâtiments** dont :

- 3 000 logements dits énergivores, c'est-à-dire en classe E, F et G issues du Diagnostic de Performance Energétique (DPE)
- 5 400 logements en classe D

Les travaux réalisés dans cet axe concerteront principalement l'isolation thermique des façades, l'isolation des combles et des toitures terrasse, le remplacement de chaudières (collectives ou individuelles), le remplacement de menuiseries, l'installation de V.M.C., l'installation de chauffe-eau solaires ou encore la réfection des réseaux de chauffage.

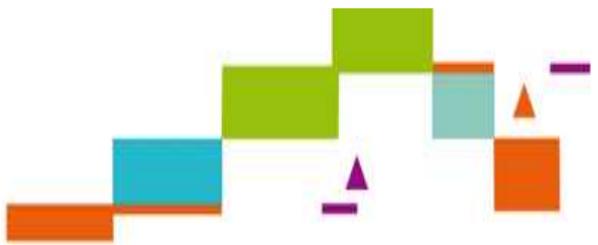
→ Le maintien de l'attractivité

L'ensemble des travaux prévus au Plan Pluriannuel contribueront au maintien ou à l'amélioration de la qualité et de l'attractivité de **18 400 logements** ; quelques exemples :

- La réfection des revêtements de sol dans les logements avec plus de 10 millions d'euros prévus sur 5 ans (soit 2 110 K€/an contre 760 K€/an en moyenne en 2006,2007 et 2008)
- L'embellissement des parties communes (Halls, cages d'escalier) avec environ 4 millions d'euros sur 5 ans pour 8456 logements
- L'étanchéité des terrasses et la réfection des couvertures soit huit millions sur 5 ans
- Le remplacement d'équipements sanitaires des logements soit plus de huit millions d'euros sur 5 ans.

Les actions 2009 – 2016

La résidentialisation



4) La résidentialisation

Nantes Habitat a engagé depuis quelques années une mise en œuvre de la résidentialisation dans une perspective élargie puisqu'il s'agit de **faciliter une appropriation partagée, contrôler l'accès aux parties communes, tranquilliser les locataires et notamment les plus fragiles, et ce par une intervention qui traite dans une cohérence globale le pied d'immeuble jusqu'à la porte palière.**

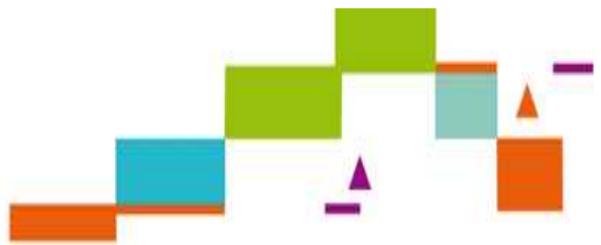
→ Les objectifs 2009 – 2016 : environ 2 500 logements résidentialisés sur la période.



La résidentialisation est un levier essentiel du maintien ou du regain d'attractivité du parc en offrant aux locataires des parties semi privatives, réservées à l'immeuble. En cela, cette intervention est un appui aux projets urbains car elle permet, par ce regain d'attractivité de diversifier l'occupation sociale et de satisfaire les locataires en place, tout en redonnant une place à part entière au bâtiment dans le tissu urbain.

Les actions 2009 – 2016

La vente à l'occupant



5) La politique d'accession

La cession de patrimoine à ses occupants et l'accession sociale sont pensées comme des leviers importants pour répondre aux sollicitations nombreuses de locataires désireux d'acquérir leur logement. Elles permettent la poursuite du **parcours résidentiel** dans des conditions optimales en évitant aux ménages qui souhaitent devenir propriétaire de leur logement sans avoir à s'expatrier en deuxième voire en troisième couronne.

Cet axe d'intervention patrimoniale a pour but de promouvoir la possibilité pour tous d'acquérir un logement dans la ville-centre et de favoriser une mixité des formes et des statuts d'occupation dans les quartiers prioritaires.

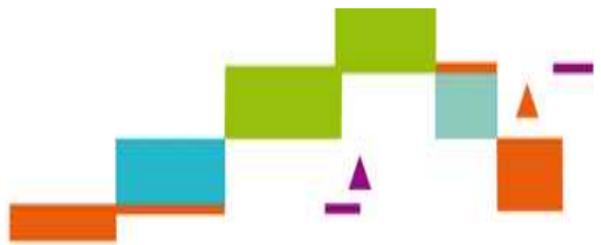
➔ Les objectifs 2009 – 2016 :

- **250 logements vendus à l'occupant**
- La vente de 10% de pavillons et 90% de logements collectifs afin de respecter l'actuelle typologie du patrimoine, soit environ 25 pavillons et environ 225 logements collectifs ;
- 500 logements locatifs sociaux construits au titre de la reconstitution du patrimoine vendu selon le principe du 1 pour 2 (un logement vendu permet l'apport des fonds propres nécessaires à la construction de deux logements) avec 220 logements individuels ou maisons de ville et de 230 logements sous forme de petits collectifs.
- 240 logements en accession construits sur 8 sites répartis sur toute la ville de Nantes

Le dispositif fera, en tout premier lieu d'une expérimentation avant sa pleine mise en œuvre. Il fera l'objet d'une évaluation complète, systématique et contradictoire qui associera l'ensemble des parties prenantes et les associations représentatives des locataires.

Le logements qui seront proposés à la vente seront de qualité puisqu'ayant fait l'objet de travaux de réhabilitation ou de remise aux normes (sécurité clos et couvert) afin de se prémunir contre l'émergence de copropriétés dégradées. L'acte de vente comprendra une clause "anti-spéculation" et les locataires accédants seront sécurisés financièrement et accompagnés dans leur démarche d'accession.

Les actions 2009 – 2016



6) L'expérimentation IGLOO

IGLOO est un dispositif visant à promouvoir une démarche de retour à l'emploi et de permettre l'accession à un logement pérenne. Partant de la famille qui souhaite s'engager, cette démarche permet de créer une impulsion et d'aider la famille à s'affranchir d'un accompagnement social qui s'inscrit dans la durée. Les résultats déjà obtenus par cette initiative au niveau national en 2007 encourage Nantes Habitat à tenter l'expérience :



- 280 logements construits soit près de 560 personnes logées
- les bénéficiaires sont dans leur logement, l'entretiennent, et pour la très grande majorité, n'ont plus besoin d'un accompagnement social.
- 36 % des chefs de famille sont aujourd'hui en CDI et 62 % se sont inscrits dans un parcours professionnel.

➔ Les objectifs 2009 – 2016 : 10 logements IGLOO construits.

La démarche se caractérise par la participation active de la famille, un partenariat fort et engagé des décideurs et des acteurs de l'habitat, de l'accompagnement social et de l'insertion professionnelle et **un mode de production du logement au service du projet de l'insertion professionnelle de l'habitant.**

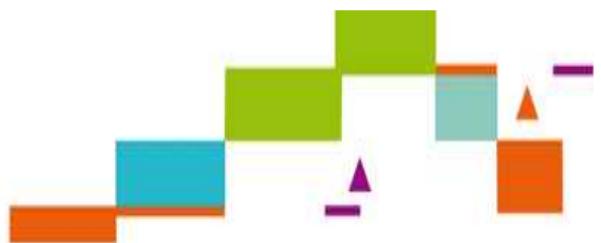
7) La démolition

Les vagues de démolitions des projets urbains sont de moins en moins nombreuses. Compte tenu de la demande, le PSP s'ouvre sur une réduction drastique des démolitions. Celles-ci participent tout de même au renouvellement du parc et, à ce titre, sont un axe d'intervention à part entière. Elles se justifient soit par une obsolescence manifeste du patrimoine identifié, soit pour pouvoir multiplier le nombre de logements sur le foncier libéré, soit dans le cadre des projets urbains.

➔ Les objectifs 2009 – 2016 : environ 1% du parc démolé.

Nantes Habitat, au regard de la rareté de l'offre en logements locatifs sociaux veille à ce que chacune des démolitions ne provoquent de déficit de logements par le principe de reconstruction / démolition, où l'offre est reconstituée avant la démolition.

Les actions 2009 – 2016

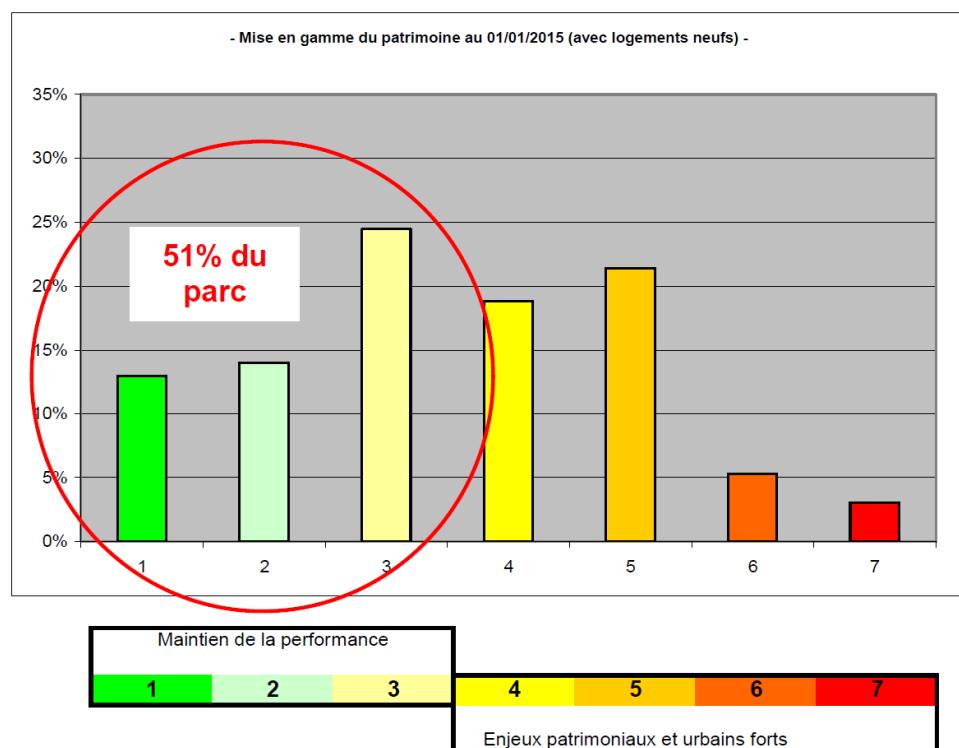


La finalité

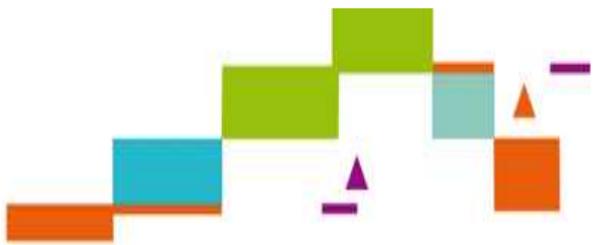
Pouvoir proposer une offre diversifiée en terme de typologie et de localisation nécessite de pouvoir faire appel à l'ensemble du parc locatif dans toutes ses composantes. Le Plan Stratégique de Patrimoine a pour objet de **consolider la qualité de service rendu** aux locataires et conjointement de **gagner en attractivité patrimoniale** pour se porter garant du droit à un logement décent et favoriser le parcours résidentiel.

L'ensemble des actions du Plan Stratégique de Patrimoine contribuent à trois natures de résultats :

- ➔ Gagner en attractivité grâce aux réinvestissements lourds
- ➔ Maintenir l'attractivité et améliorer la performance énergétique des bâtiments grâce au Plan Pluriannuel de Maintenance
- ➔ Améliorer la qualité de service sur l'ensemble du parc



L'objectif est donc d'inverser la tendance actuelle où seulement 30% du parc se situe sur les trois meilleures gammes de qualité : plus de 50% du parc sur les gammes les plus attractives (1, 2 et 3) d'ici à 2014.



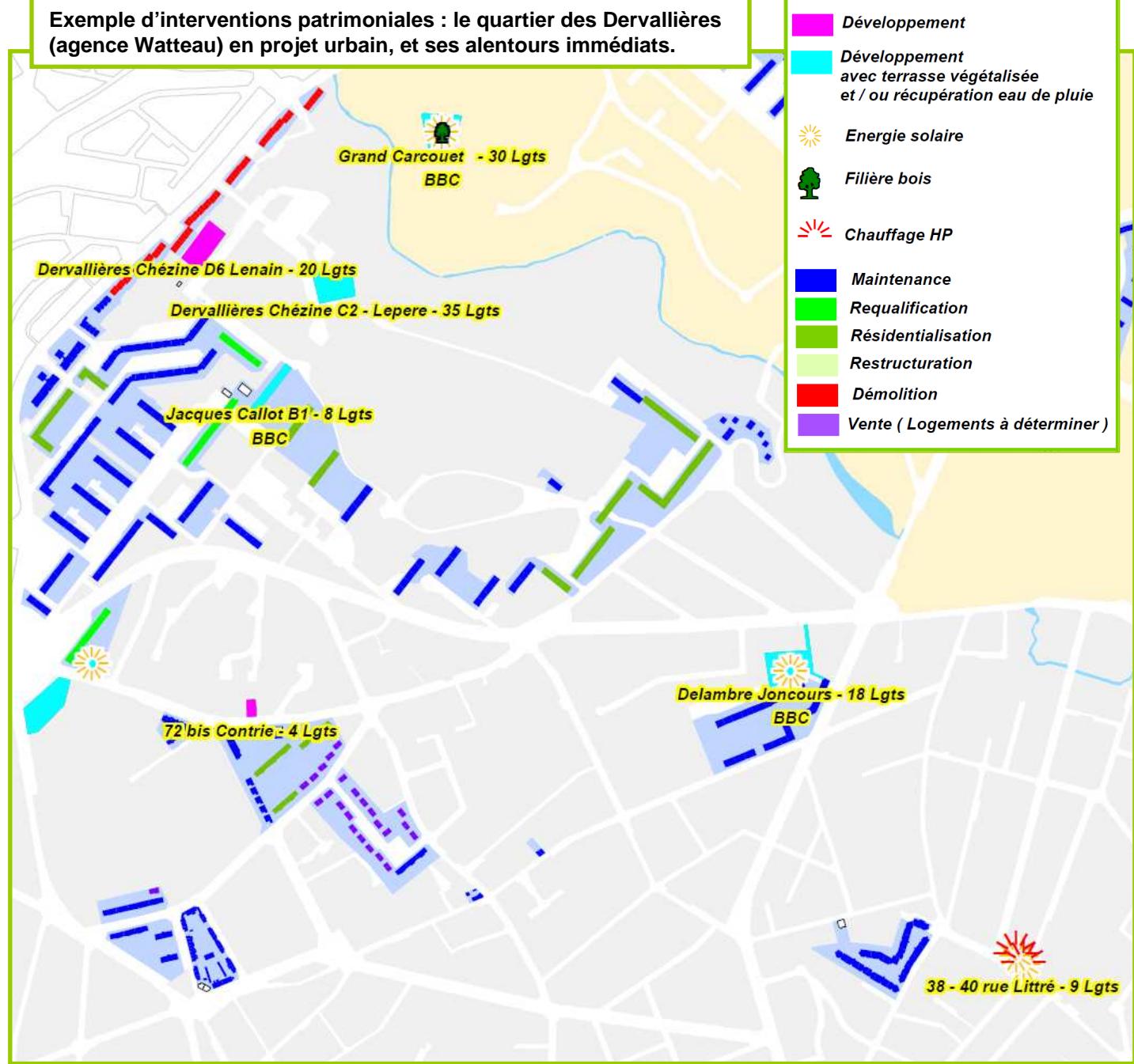
La territorialisation du PSP

La territorialisation du PSP



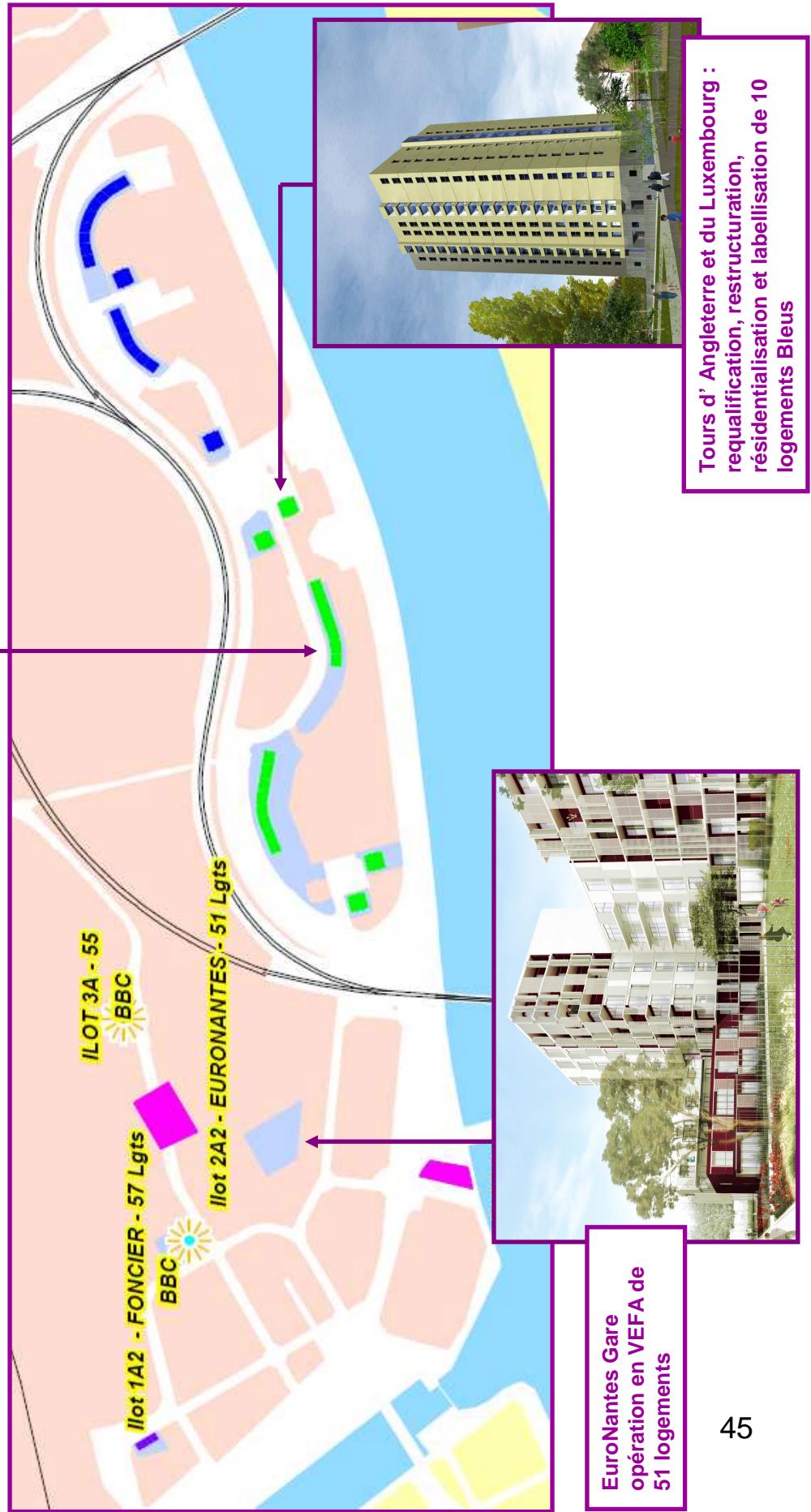
La consolidation du PSP est passée par une **approche territorialisée** de manière à prendre en compte à la fois les besoins des habitants, du patrimoine mais aussi ceux du territoire. Intégrant de fait la notion de maîtrise d'ouvrage complexe, la territorialisation du PSP permet de donner une lecture fine des interventions de Nantes Habitat localement par bâtiment, dans chaque quartier et micro quartier. **Les quelques exemples à suivre sont autant de « zooms » issus d'une cartographie qui recense l'ensemble des interventions patrimoniales prévues pour les années à venir sur l'ensemble des thématiques.**

Exemple d'interventions patrimoniales : le quartier des Dervallières (agence Watteau) en projet urbain, et ses alentours immédiats.



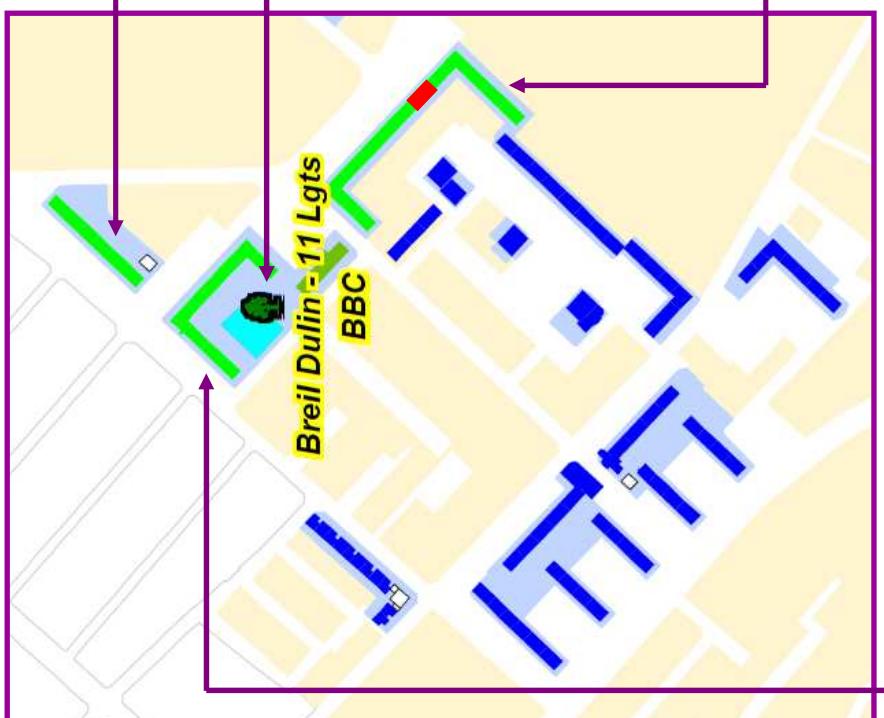
Le GPV Malakoff

Linéaire Angleterre :
réqualification,
restructuration,
résidentialisation et
construction neuve
en extension pour
des locaux d'activité
(Conseil Général) et
accession



EuroNantes Gare
opération en VEFA de
51 logements

Le projet urbain du Breil (phase 3)



Résidence Méliès :
réqualification avec
résidentialisation



Résidence des Plantes :
réqualification avec
résidentialisation



Breil Dullin : construction neuve en
densification, label BBC, terrasse
végétalisée, système de
récupération d'eau de pluie et
recours à la filière bois.



Résidences Raimu et Pagnol :
Démolition
partielle (18 logements), réqualification des
deux bâtiments et résidentialisation

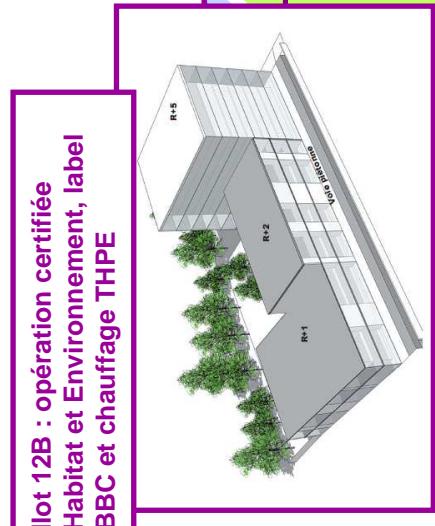
La ZAC Bottière Chênaie

Bourdaine : opération certifiée
Habitat et Environnement



Canopia : opération certifiée
Habitat et Environnement avec
mobilisation de l'énergie solaire

Lot 12B : opération certifiée
Habitat et Environnement, label
BBC et chauffage THPE



Bottièr Chênaie Lot 13 (Marignan) - 30 Lgts
H&E

Bottièr Chênaie Lot 12B - 39 Lgts
H&E-BBC

Bottièr Chênaie Lot 9 Bourdaine - 70 Lgts
H&E

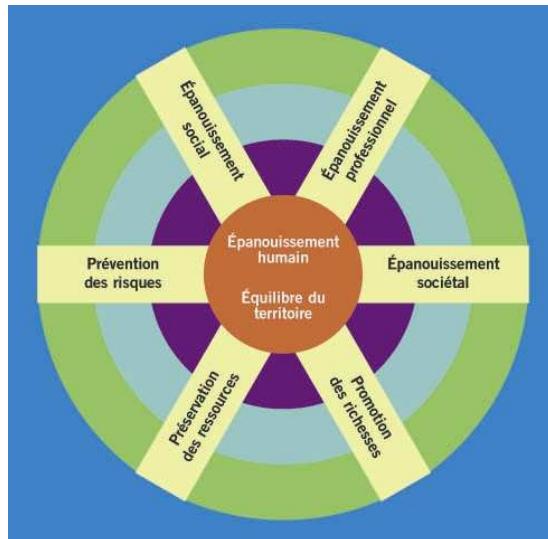
LOT 17 CANOPIA - 51 Lgts
H&E

Bottièr Chênaie Lot 6 (VEFA Bouygues) - 25 Lgts
H&E

Bottièr Chênaie Lot 22 - 41 Lgts
THPE



Naturalie : opération certifiée
Habitat et Environnement,
mobilisation de l'énergie solaire.



Conclusion

Une stratégie au service de l'équilibre du territoire et de l'épanouissement humain

Epanouissement humain et équilibre des territoires, la stratégie patrimoniale de Nantes Habitat n'a de sens qu'à travers ces deux finalités. Elles se concrétisent, aujourd'hui plus que jamais, avec la consolidation d'approches de plus en plus fines de l'Habitat telles que le montrent les notions de coût global, de projet d'habitat complexe ou de maîtrise d'ouvrage complexe, au service des habitants et au cœur des territoires.

S'appuyant sur une stratégie financière volontariste et sécurisée, l'Office conforte la dynamique impulsée il y a quelques années avec le PSP 2005-2008 et s'engage vers une activité durablement soutenue. Nantes Habitat a structuré son organisation en vue de répondre à des défis patrimoniaux et territoriaux majeurs. Le PSP qui couvre la période 2009-2016 est le point de passage d'une offre insuffisante en quantité et en qualité vers une dynamique de réponse globale et pérenne à une demande plurielle.

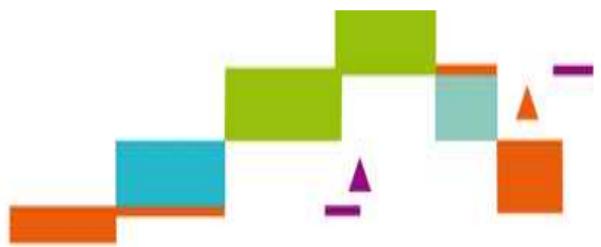
Dans le cadre de la politique sociale de l'Habitat que définissent la Ville de Nantes et Nantes Métropole, l'Office déploie tous ses moyens, ses compétences et savoir-faire : de l'expérimentation de nouveaux dispositifs d'accompagnement des locataires dans le cadre des requalifications, au développement de nouvelles activités telles que l'accession sociale à la propriété, en passant par la mise œuvre de procédés constructifs innovants.

Outre le rôle, incontournable, d'acteur majeur de la mise en œuvre du droit au logement, la vocation d'un Office Public de l'Habitat est également de contrebalancer les effets pervers du marché immobilier qui tendent à contraindre les ménages les plus en difficulté dans leur trajectoire résidentielle. C'est dans cette perspective que Nantes Habitat construit et met en œuvre sa stratégie patrimoniale, de manière à donner aux habitants la possibilité de devenir acteurs de leur parcours.

Laurent Melet
Chef de projet PSP - CUS



Annexes



Plan Stratégique de Patrimoine

Programmation annuelle prévisionnelle des interventions

Programming annuelle prévisionnelle de la construction neuve pour 2009-2014.

Année de livraison prévisionnelle	Site	Localisation	Nombre de logis prévus	Année de livraison prévisionnelle	Site	Localisation	Nombre de logis prévus
2009		10 rue Francis Jammes 4 rue de la Boulonnerie Châtaigners (logis instit) L'enchanterie - EHPAD Villa Palladia (VEFA FONTA)	1 4 83 28	2013	Bottière Chênaie Erdre Porterie	Ilot 12 B B0 Ilot 9a BCT Ilot 11 (Acc) BCT Ilot 1 (logis et Foyer étape)	55
Total 2009				Pré Gauchet		Ilot 1A2 Ilot 9 (VEFA)	57
2010	Bottière Chênaie Île de Nantes Pré Gauchet Bellevue Bout des Landes	Ilot 6 Naturelle (VEFA Bouygues) Habiter les quais 2 (VEFA Aiguillon) Ilot 2A2 (VEFA Aiguillon - EuroNantes Gare) 13 rue de Bellevue Albert Londres (Cassin)	17 25 27 51 1	Bottière Chênaie Bourderières Bellevue Bourderières Courville Delessert Gourmalon Hervais Jean Marie de la Mennale Ponvic	Bottière Chênaie Bourderières Bellevue Bourderières Clos Toreau Clos Toreau Dervallières Dervallières Degas (densification) Malakoff Angleterre (Acc)	Ilot 12 B B0 Ilot 9a BCT Ilot 11 (Acc) BCT Ilot 1 (logis et Foyer étape) Ilot 9 (VEFA)	45 35 30 39 5 1 2 2
Total 2010				122 28 rue des Roches 4 rue Ribot 6 et 17 rue René Guy Cadou Amandiers 2 Champollion 2 rue Valenciennes Fantaisie (multisite 2) Guy Mollet (multisite 2) Orangerie (23 rue Ponceau) Ouches de Versailles (VEFA CISN) Serpette (logis instit)	1 1 1 2 10 4 7 3 12 18 4	14/16 Rue Moulin Lambert 16 bd Pasteur/19 rue Vaucanson 3/5 rue Joliot Curie 38/42 rue Littré 5/7 rue Firmin Colas Armor (VEFA Brémond) Delambre Jondcours	11 7 7 9 2 16
2011	Bottière Chênaie Bellevue Dervallières	Ilot 9 Bourdaine 14 rue Ribot Dervallières - Lenain -	70 1 36	Total 2013	2014	Bottière Chênaie Île de Nantes Pré Gauchet Bellevue	Ilot 22 Prairie au Duc A (avec crèche) Ilot 3A Bottière 2
Total 2011						Bottière Bottière (1/2) Bottière (2/2)	65 32 68 12
2012	Bottière Chênaie Erdre Porterie Clos Torreau Dervallières	Ilot 13 (VEFA Marignan) Ilot 17 Canopée B0 Ilot 3 Bonne Garde Dervallières - Lepere- 104 Gambetta (logts, résidence sociale, commerces) 23 rue Paul Bert Fontaine Barbin - maison relais	31 51 45 45 35 70 6 15		Bourderières Bourderières Bourderières Bourderières Bourderières Bourderières Bourderières Bourderières	26/28 Bourderies 1 26/28 Bourderies 2 Bard Sud Fer à Cheval Brel Brel Dulin Dervallières Jacques Callot (reconstruction B1) EHPAD Pirmil Grand Carcquet	4 2 17 16 7 80 25
Total 2012							358
Total 2014							1575

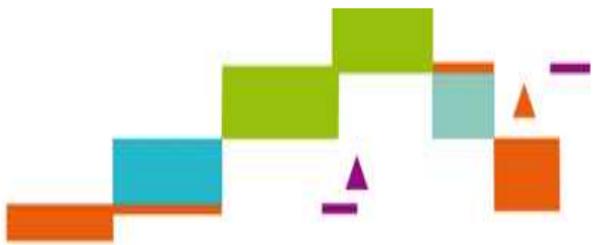
Programmation annuelle prévisionnelle en requalification, résidentialisation et restructuration, pour la période 2009-2014, dans et hors projet urbain.

Année de livraison prévisionnelle													
Nom du projet	N° de groupe	Nom du programme	Nom de l'Unité d'Habitat	N° de bâtiment	Localisation	Nature de l'intervention	Nombre de logements	2009	2010	2011	2012	2013	2014
								2009	2010	2011	2012	2013	2014
Bellevue	310 BOIS HARDY A	Bois Hardy	Bois Hardy	01	RUE DU RHONE	réqualification	18						18
				02	RUE DU RHONE	réqualification	18						18
				03	RUE DU RHONE	réqualification	20						20
				04	RUE DE LA DROME	réqualification	28						28
				05	RUE DE LA DROME	réqualification	20						20
				06	RUE DE LA SAONE	réqualification	51						51
				07	RUE DE LA SAONE	réqualification	33						33
				08	RUE DE LISERE	réqualification	83						83
				09	RUE DE LISERE	réqualification	70						70
				10	RUE DU RHONE	réqualification	44						44
311 BOIS HARDY B	Bois Hardy			01	RUE DE LA SAONE	réqualification	8						8
				02	RUE DE LA SAONE	réqualification	5						5
				03	RUE DE LISERE	réqualification	8						8
				04	RUE DE LISERE	réqualification	7						7
				05	RUE DU RHONE	réqualification	10						10
312 BOIS HARDY C	Piots Bois Hardy			01	RUE DU RHONE	réqualification	13						13
				02	RUE DU RHONE	réqualification	13						13
				03	RUE DU RHONE	réqualification	13						13
				04	RUE DE LISERE	réqualification	13						13
				01	RUE JEAN OLIVESI	réqualification	20						20
				02	RUE JEAN OLIVESI	réqualification	20						20
				03	RUE DU LOT	réqualification	105						105
				04	RUE DU LOT	réqualification	32						32
				08	RUE DE LA DORDOGNE	réqualification	34						34
				09	RUE DE LA DORDOGNE	réqualification	38						38
Bottière	390 BOTTIERE BASINERIE 1	Bottière Mairie	Bottière Mairie	01	RUE FEUILL MENETRIER	réqualification	30						30
				02	RUE DE LA BOTIERE	réqualification	72						72
				03	RUE DE LA BOTIERE	réqualification	30						30
				01	RUE DE LA BOTIERE	réqualification	65						65
				02	RUE DE LA BOTIERE	réqualification	10						10
				04	RUE HENRI BECOURTEL	réqualification	65						65
				01	RUE FEUILL MENETRIER	réqualification	24						24
				02	RUE FEUILL MENETRIER	réqualification	24						24
				03	RUE DE LA BOTIERE	réqualification	24						24
				04	RUE FEUILL MENETRIER	réqualification	24						24
				01	RUE DU CROISSANT	réqualification	24						24
				02	RUE DU CROISSANT	réqualification	24						24
				08	RUE DE THARON	rénovation	11						11
				09	RUE DE THARON	rénovation	11						11
				10	RUE DE THARON	rénovation	11						11
			Jean-Marie de la Mennais	00	RUE JEAN MARIE DE LA MENNAIS	restructuration	13						6
Bout des Landes	520 BOUT DES LANDES	Bout des Landes Brest	Bout des Landes Brest	06	RUE DE BREST	réqualification	47						65
				07	RUE DE BREST	réqualification	42						65
				08	RUE DE BREST	réqualification	54						65
				09	RUE DE BREST	réqualification	40						65
			Bout des Landes Camaret	11	RUE DE CAMARET	réqualification	64						64
			Bout des Landes La Pointe	10	RUE DE BREST	réqualification	65						65
			Concarneau	01	RUE DE CONCARNEAU	rénovation	23						23
				02	RUE DE CONCARNEAU	rénovation	22						23
				03	RUE DE CONCARNEAU	rénovation	23						23
				04	RUE DE CONCARNEAU	rénovation	23						23
				05	RUE DE CONCARNEAU	rénovation	23						23

Année de livraison prévisionnelle							
Année	2014	2013	2012	2011	2010	2009	Nombre de logements
Nom du projet urbain	N°de groupe	Nom du programme	Nom de l'Unité d'Habitat	N°de bâtiment	Localisation	Nature de l'intervention	
	522 ROUTE DE LA CHAPELLE 1	Douamenec La Chapelle	01 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	33
			02 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	44
			03 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	39
	523 ROUTE DE LA CHAPELLE 2	Pont-Aven	04 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	34
			01 RUE DE PONT-AVEN		RUE DE PONT-AVEN	rénovation	18
			02 RUE DE PONT-AVEN		RUE DE PONT-AVEN	rénovation	22
			03 RUE DE PONT-AVEN		RUE DE PONT-AVEN	rénovation	18
	524 ROUTE DE LA CHAPELLE 3	Douamenec Cassin	04 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	22
			01 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	24
			02 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	24
			03 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	24
			04 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	24
			05 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	24
			06 RUE DE DOUARNEZ		RUE DE DOUARNEZ	rénovation	24
Bout des Pavés	450 BOUT DES PAVÉS	Québec 1	03 RUE DE QUÉBEC		requalification	96	
		Québec 3	02 RUE DE QUÉBEC		requalification	109	
		Winnipeg	15 RUE DE WINNIPEG		requalification	24	
			16 RUE DE WINNIPEG		requalification	24	
			17 RUE DE WINNIPEG		requalification	24	
Briol	260 BREIL MALVILLE 1	Malèes	01 RUE DES PLANTES		requalification	61	
	261 BREIL MALVILLE 2	Malèes	02 PLACE EMILE COHL		requalification	95	
	263 BREIL MALVILLE 3H	Cohl	02 RUE DE LA MAISON BLANCHE		requalification	140	
Clos Torreau	480 CLOS TORÉAULM	Pays Basque	01 PLACE EMILE COHL		rénovation	67	
			01 RUE DE BIARRITZ		requalification	141	
			02 RUE D'HENDAYE		requalification	40	
			03 RUE D'HASPARREN		requalification	76	
			04 RUE D'ASCAIN		requalification	44	
			05 RUE DE SAINT JEAN DE LUZ		requalification	137	
			01 RUE DE BIARRITZ		requalification	71	
			02 RUE DE SAINT JEAN DE LUZ		requalification	96	
Dervallières	240 DERVALLIÈRES 1	Degas	04 RUE EDGAR DEGAS		requalification	84	
	241 DERVALLIÈRES 1'	Callot (B1)	02 RUE JACQUES CALLOT		requalification	92	
		Immeuble Watteau	01 RUE ANTOINE WATTEAU		requalification	248	
	243 DERVALLIÈRES E1/2	Le Nain	04 RUE LOUIS LE NAIN		requalification	50	
			02 RUE CHARLES TERRON		requalification	75	
	244 DERVALLIÈRES E2	Lancet	09 RUE NICOLAS LANCRET		rénovation	52	
		Le Château	05 RUE JEAN MARC NATTIER		rénovation	30	
			06 RUE JEAN MARC NATTIER		rénovation	48	
			07 RUE ERNEST MEISSONNIER		rénovation	93	
			08 RUE AUGUSTE RENOIR		rénovation	43	
Malakoff	380 MALAKOFF	Malakoff Centre Aval Linéaires	04 RUE DE TCHÉCOSLOVAQUIE		requalification	176	
			05 RUE D'ANGLETERRE		requalification	144	
		Malakoff Centre Aval Tours	01 RUE DU LUXEMBOURG		requalification	64	
			02 RUE D'ANGLETERRE		requalification	62	
			06 RUE D'ANGLETERRE		requalification	71	
			07 RUE D'ANGLETERRE		requalification	64	
			08 RUE CONAN MERIADEC		requalification	150	
			09 RUE EMILE CHEVALLIER		requalification	30	
			03 RUE DE LA MARRIERE		requalification	144	
			04 RUE EMILE CHEVALLIER		requalification	64	
			05 RUE EMILE CHEVALLIER		requalification	62	
			06 RUE EMILE CHEVALLIER		requalification	71	
			07 RUE ALEXANDRE RIBOT		requalification	64	
			08 RUE CONAN MERIADEC		requalification	150	
			09 RUE EMILE CHEVALLIER		requalification	30	
			10 RUE CONAN MERIADEC		requalification	4	
			03 RUE CHEVALLIER THIERCELIN		requalification	8	
			04 RUE CHEVALLIER THIERCELIN		requalification	4	
			05 RUE JULIENNE DAVID		requalification	38	
			06 RUE JEAN DE CRABOSSE		requalification	51	
			07 RUE JEAN DE CRABOSSE		requalification	46	
			08 RUE JEAN DE CRABOSSE		requalification	4	
			09 RUE JEAN DE CRABOSSE		requalification	8	
			10 RUE JEAN DE CRABOSSE		requalification	4	
			11 RUE JEAN DE CRABOSSE		requalification	30	
			12 RUE JEAN DE CRABOSSE		requalification	29	
			13 RUE JEAN DE CRABOSSE		requalification	29	

Nom du projet urbain	N°de groupe	Nom du programme	Nom de l'Unité d'Habitat	N°de bâtiment	Localisation	Nature de l'intervention	Année de livraison prévisionnelle				
							2009	2010	2011	2012	2013
	111 HERMITAGE	Hermitage		01	RUE CHEVALIER THIRCEIN	requalification	6	6			
				02	RUE ALEXIS GRASSIN	requalification	12	12			
				03	SQUARE COMMODORE GUINE	requalification	32	32			
				04	SQUARE COMMODORE GUINE	requalification	32	32			
				05	RUE JULIENNE DAVID	requalification	12	12			
				06	RUE JEAN DE CRABOSSE	requalification	12	12			
160 CONTRIE	Contrie Fraternité			01	RUE DU BOUILLOU	rénovation	16	16			
				02	RUE MARCEL PLANOL	rénovation	24	24			
				03	RUE DE LA CONTRIE	rénovation	24	24			
226 BOISSIERE 345	Mérinée			01	RUE PROSPER MERIMEE	rénovation	73	73			
	Paul Claudel			04	RUE PAUL CLAUDEL	rénovation	97	97			
241 DERVALLIERES 1'	Callot - Daumier			13	RUE AUGUSTE RENOIR	rénovation	46	46			
				14	RUE AUGUSTE RENOIR	rénovation	48	48			
244 DERVALLIERES E2	Lancré			10	RUE NICOLAS LANCRET	rénovation	32	32			
270 BOISSIERE 100	Résidence Jacquard			01	RUE JOSEPH MARIE JACQUARD	rénovation	40	40			
				02	RUE JOSEPH MARIE JACQUARD	rénovation	30	30			
				03	RUE JOSEPH MARIE JACQUARD	rénovation	30	30			
284 PAUL BERT	Paul Bert - Laënnec			01	RUE PAUL BERT	rénovation	20	20			
330 GRANDE GARENNE HLM	Grande Garenne			01	RUE AUGUSTIN FRESNEL	rénovation	70	70			
				02	RUE AUGUSTIN FRESNEL	rénovation	100	100			
331 GRANDE GARENNE HLN	Grande Garenne			01	RUE JEAN FRANCOIS CHAMPOLLION	rénovation	30	30			
430 PERRAY	Le Perray			01	RUE DU PERRAY	rénovation	40	40			
				02	RUE FREDERIC MISTRAL	rénovation	24	24			
				03	RUE FREDERIC MISTRAL	rénovation	24	24			
				04	RUE FREDERIC MISTRAL	rénovation	24	24			
				05	RUE FREDERIC MISTRAL	rénovation	24	24			
				06	RUE DU PERRAY	rénovation	23	23			
				07	RUE DU PERRAY	rénovation	24	24			
525 LES ROCHES	Résidence Les Roches			01	RUE PAUL THIERY	rénovation	24	24			
				02	RUE D'AUDIERNE	rénovation	24	24			
				03	RUE D'AUDIERNE	rénovation	24	24			
				04	RUE D'AUDIERNE	rénovation	24	24			
				05	RUE D'AUDIERNE	rénovation	24	24			
550 PIRMIL 1 PLR	Pirmil			01	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	29	29			
				02	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	35	35			
551 PIRMIL 1 HLM	Pirmil			01	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	39	39			
				02	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	19	19			
552 PIRMIL	Pirmil			01	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	44	44			
				02	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	39	39			
				03	AVENUE LAURENT BONNEVAY	requalification	54	54			
				04	AVENUE LAURENT BONNEVAY	requalification	19	19			
553 PIRMIL	Pirmil			01	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	23	23			
				02	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	14	14			
				03	RUE GABRIEL GOUZY	requalification	20	20			
				04	RUE HENRI SELLIER	requalification	14	14			
				05	RUE HENRI SELLIER	requalification	14	14			
				06	RUE HENRI SELLIER	requalification	7	7			
595 LES MARINS	Marins			01	RUE DES MARINS	rénovation	25	25			
				02	RUE DE L'HERONNIERE	rénovation					

Nom du projet	N°de	Nom du programme	Nom de l'Unité d'Habitat	N°de	Localisation	Nature de	Année de livraison prévisionnelle				
							2009	2010	2011	2012	2013
Cité Communales (sous réserve)	1 010 BABONEAU	CITES COMMUNALES	01	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	5					5
			02	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	9					9
			03	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	18					18
			04	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	18					18
			05	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	9					9
			06	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	9					9
			07	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	5					5
			08	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	7					7
			09	RUE URSULE CHEVALIER	requalification	19					19
1 020 PITRE-CHEVALIER	CITES COMMUNALES	01	RUE PITRE CHEVALIER	requalification	23						23
			02	RUE PITRE CHEVALIER	requalification	15					15
			03	RUE HENRI OLLIVIER	requalification	7					7
			04	RUE HENRI OLLIVIER	requalification	7					7
			05	RUE HENRI OLLIVIER	requalification	7					7
2 010 MOULIN DES CARMES	CITES COMMUNALES	01	RUE ANTOINE DE ST EXUPERY	requalification	22						22
			02	RUE ANTOINE DE ST EXUPERY	requalification	22					22
			03	RUE ANTOINE DE ST EXUPERY	requalification	10					10
			04	RUE ALEXANDRE GOSELLIN	requalification	18					18
			05	RUE ALEXANDRE GOSELLIN	requalification	22					22
			06	RUE ALEXANDRE GOSELLIN	requalification	18					18
2 030 LA MICHAUDIERE	CITES COMMUNALES	01	RUE DONATIEN BAHAUD	requalification	5						5
			02	RUE DONATIEN BAHAUD	requalification	8					8
			03	RUE DONATIEN BAHAUD	requalification	6					6
			04	RUE DONATIEN BAHAUD	requalification	8					8
			05	RUE DONATIEN BAHAUD	requalification	6					6



Plan Pluriannuel de Maintenance

Programmations budgétaire 2009-2014 (2010 validées)

PPM par « localisation » et « famille de travaux »

	nbre logts	2010	2011	2012	2013	2014	TOTAL
Clos couvert							
Etanchéité et couvertures	3353	2 346 310	3 675 187	1 274 532	453 392	296 244	8 045 665
Isolation thermique	4751	4 437 773	5 500 264	6 538 046	3 894 322	12 084 392	32 454 797
Menuiseries extérieures	2464	2 986 682	1 306 939	123 416	488 623		4 905 660
Réfection des façades	2657	1 065 814	2 654 454	375 833	348 614	925 783	5 370 478
Total Clos couvert	10 836 579	13 136 844	8 311 827	5 184 951	13 306 399	50 776 600	
Logements							
Portes pallières	925	438 986	206 042	46 397	91 152	65 832	848 409
Equipements chauffage individuel	3632	1 355 728	1 002 303	694 190	71 846	527 817	3 651 884
Électricité intérieur logements	2135	389 823		2 131 100	3 286 853	1 971 795	7 779 571
Equipements sanitaire	1737	1 343 543	318 083	2 297 790	2 943 450	1 462 230	8 365 096
Revêtements de sol logements	2696	1 325 489	1 584 386	2 224 728	3 629 988	1 784 793	10 549 384
VMC	895	611 056	82 712	260 796	34 182	152 764	1 141 510
Total logements	5 464 625	3 193 526	7 655 001	10 057 471	5 965 231	32 335 854	
Parties Communes							
Ascenseurs	369	-	37 536	-	-	-	37 536
Colonnes (EF/EC - Chauffage - EU/EV...)	2931	2 465 008	2 310 155	1 952 489	1 149 950		7 877 602
Embellissements des parties communes	8456	1 154 936	794 957	742 087	808 541	270 629	3 771 150
Portes de parkings et locaux communs	1687	526 867					526 867
Sécurisation caves	4611	1 831 849	1 232 609	469 897	1 666 162	6 330	5 206 847
Sécurisation parties communes	2483	1 320 272	114 190	94 950	48 425		1 577 837
Suppression VO	230	19 729	4 220	22 155			46 104
Total Parties Communes	7 318 661	4 493 667	3 281 578	3 673 078	276 959	19 043 943	
Réseaux divers							
Aménagements extérieurs	155	296 729	10 550				307 279
Equipements chauffage collectif	4482	729 955	30 331	272 718	192 538	51 220	1 276 762
Réseaux de chauffage	1074	852 440	474 750	295 400		84 400	1 706 990
Réseaux divers	11	5 697					5 697
Total Réseaux divers	1 884 821	515 631	568 118	192 538	135 620	3 296 728	
ENFOUISSEMENT O.M.	6651	890 000	780 000	610 000	750 000		3 030 000
Gros Entretien non programmé		1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000		5 000 000
TOTAL	27 394 686	23 119 668	21 426 524	20 858 038	20 684 209	113 483 125	

dont 1 000 000 € /an de GE agence non programmé