

Approbation du Plan Stratégique du Patrimoine 2021 – 2031

Délibération N° CA 2023 M12 61

Conseil d'Administration du 19 décembre 2023

Membres délibérants présents :

Mesdames Françoise AUBIN , Marie-France BOMMERT, Marie-Thérèse CHERIAUX-GOUBIN, Blandine DONNET, Sylvie GUIGNARD, Martine HUBERT, Nicole LECLERC, Marie-Chantal NACIRI, Gaëlle ROUTIER, Valérie RUMIANO.

Messieurs Daniel BARON, Jean-Yves GATHIGNOL, Jean-Claude GUILLOT, Guillaume HAMON, Paul LE BIHAN, Jean-Jacques LE GUERN, Loïc LENOUVEL, Thierry SAVIDAN.

Membres excusés ayant donné pouvoir :

Mme Fanny CHAPPE donne pouvoir à Mme Gaëlle ROUTIER

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à M. J Claude DAUPHIN

M. Bruno BEUZIT donne pouvoir à Mme Martine HUBERT

Mme Véronique CADUDAL donne pouvoir à Mme Valérie RUMIANO

Membres excusé :

Mme Sandra LE NOUVEL

Membres consultatifs présents :

M. Jean-Denis MEGE, Directeur Général

Mme Céline SALLE, Représentante du CSE

Mme Gwenaël HERVOUET, Représentante de M. Le Préfet

Assistaient à la séance :

M. François AUSSANAIRE, Directeur de la Clientèle et des Territoires

Mme Anne GIRAUD, Directrice des ressources internes et la politique RSE

Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine

M. François BRACQ, Contrôleur de gestion

Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

Vu la Loi 2009-323 du 25 février 2009 de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MOLLE),

Vu la loi 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Égalité et la Citoyenneté (LEC),

Vu la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN),

Vu l'article L.411-9 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu l'article L.445-1 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Introduction

Le PSP est un document obligatoire que chaque organisme HLM doit être en mesure de présenter aux autorités de tutelle. Cette obligation, d'abord posée par les circulaires de programmation depuis 2001, a été introduite dans le Code de la Construction et l'Habitation par la loi MOLLE du 25 mars 2009.

Le PSP se définit comme suit :

« Les organismes d'habitations à loyer modéré élaborent un plan stratégique de patrimoine qui définit leur stratégie pour adapter leur offre de logements à la demande dans les différents secteurs géographiques où ils disposent d'un

patrimoine, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat. Le plan comprend une analyse du parc de logements existants selon sa qualité, son attractivité et son positionnement sur les marchés locaux de l'habitat. Il définit l'évolution à moyen et long terme des différentes composantes de ce parc, ainsi que les choix d'investissement et de gestion qui en résultent. Il présente les perspectives de développement du patrimoine de l'organisme. »

Le PSP est un prérequis de la Convention d'Utilité Sociale (CUS).

L'objectif de la démarche PSP est de s'engager dans une réflexion plus exhaustive et prospective en cohérence avec les politiques locales et sociales de l'habitat des différents territoires d'intervention sur le département des Côtes d'Armor.

Au-delà du cadre réglementaire de la Loi MOLLE (2009), le PSP est le document de référence de notre politique patrimoniale. Il définit à 10 ans les orientations patrimoniales de l'organisme (en lien avec le Visial) avec une approche globale pour chaque résidence, ainsi qu'un **volet qui concerne la politique de développement**. Il s'inscrit dans une démarche tout à la fois utile et nécessaire puisqu'il permet de par sa dimension stratégique de mesurer le risque patrimonial de l'office, d'effectuer des arbitrages objectifs, de dessiner une feuille de route claire et partagée par les équipes (lien interne) et de disposer d'une base d'échanges et de négociation avec nos partenaires (lien externe) dans le cadre de leur PDH/PLH/PLUHI, en adéquation avec les capacités de TAH tout en préservant ses équilibres économiques et financiers pérennes.

Le Plan Stratégique du Patrimoine est le document de référence de la politique patrimoniale du bailleur social. Il comprend donc traditionnellement trois grands volets :

- 1) Le diagnostic patrimonial,
- 2) La définition des orientations patrimoniales de l'organisme à 10 ans, globalement et pour chaque bâtiment,
- 3) Un volet spécifique qui définit la politique de développement de l'organisme.

L'environnement interne

La fusion de Côtes d'Armor Habitat (OPH Départemental) et de Terre d'Armor Habitat (OPH SBAA) est intervenue au 1^{er} janvier 2022, aussi chacun des deux organismes a établi une CUS pour l'année 2021. Au global, les deux conventions ont porté sur un patrimoine total de près de 16.000 logements et près de 5.000 lits et places en établissements spécifiques, rentrant dans le champ de la CUS. (Voir délibération CA n° 2023 M12 60 - Projet définitif de Convention d'Utilité Sociale).

À l'identique, les deux Plans Stratégiques du Patrimoine (PSP) 2021 ont été validés et transmis aux services de l'État en annexe des CUS.

Depuis la fusion, un travail très important a été mis en œuvre afin d'harmoniser les bases patrimoniales et techniques des deux offices. Bien que disposant du même système d'information, les différences notables dans la qualification des données patrimoniales notamment dans la description technique des logements a rendu l'opération complexe. À ce jour, des écarts persistent mais n'empêchent pas la production d'une 1^{ère} version du PSP permettant de répondre au cadre réglementaire en lien avec la CUS.

Celui-ci sera actualisé courant de l'année 2024 grâce à l'amélioration du paramétrage en cours d'un nouvel outil de pilotage, en lien étroit avec le VISIAL.

Le phasage de l'élaboration du premier PSP de TAH constitue un outil de structuration de nos activités de bailleur sur le volet patrimonial et son entretien. L'utilisation d'un outil numérique (Le HAB) pour son élaboration et son pilotage opérationnel répond au besoin de disposer à terme d'un **PSP agile et communicant**, en renforçant sa vocation stratégique.

Après avoir entendu l'exposé des motifs, les remarques et les questions des administrateurs, la Présidente sollicite les membres du Conseil d'Administration pour :

Approuver le Plan Stratégique Patrimonial 2021-2031 (reprise de l'antériorité de 2021 et 2022, pour les actions déjà engagées).

Le Conseil d'Administration
Après en avoir délibéré

Approuve le Plan Stratégique Patrimonial 2021-2031 (reprise de l'antériorité de 2021 et 2022, pour les actions déjà engagées).

Vote :

1 abstention – M. HAMON Guillaume

