



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Séance du : 26 juin 2019

Délibération n° 2019-15

Étaient présents :

Administrateurs présents :

Max Roustan – Bernard Saleix – Jacques Foulquier - Alain Pialat – Bernard Hillaire - Anne-Lyse
Messenger – Gilbert Albini – Jean-Claude Auribault - Daniel Canal – Antoine Vinhas – Lucile Pialat
Eric Maubernard - Pierrette Paez - William Balez – Jean-Paul Schmid - Jean-Marie Bridier –
Max Bordary – Marie-Christine Peyric

Absents excusés :

Cédric Marrot pouvoir à Max Roustan
Michèle Veyret pouvoir à Bernard Saleix
Jean-Louis Raymond
Bernard Pialot
Rachid Nekaa
Sous-Préfet d'Alès

Assistaient à la séance avec voix consultative :

Philippe Curtil - Directeur Général
Arnold Bargeton - Secrétaire du CSE
William Allemand – Consultant Odigo Conseil

Assistaient également à la séance :

Alexia Debornes – Camille Bary – Cyril Laurent – Didier Barthélemy

Secrétariat assuré par : Brigitte Abitabile

**ADOPTION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE ET DU PROJET DE
CONVENTION D'UTILITE SOCIALE**

Le Conseil d'Administration après avoir pris connaissance du rapport n° 2019-15 ci-annexé et après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

-D'approuver le Plan Stratégique de Patrimoine 2019-2028.

-De valider le projet de Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019-2024 et d'autoriser sa transmission à Monsieur le Préfet dans les délais prévus par la réglementation.

LE DIRECTEUR GÉNÉRAL

Philippe CURTIL

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2019

Application agrée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20190628-CR_26_06_19

**CONSEIL D'ADMINISTRATION****Séance du 26 juin 2019****Rapport n° 2019-15**

Direction Générale

**ADOPTION DU PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE
ET DU PROJET DE CONVENTION D'UTILITE SOCIALE****Pièce jointe :** Plan Stratégique de Patrimoine 2019-2028
Projet de Convention d'Utilité Sociale**PLAN STRATEGIQUE DE PATRIMOINE**

Dans sa séance du 20 décembre 2017, le Conseil d'Administration avait approuvé le Plan Stratégique de Patrimoine de Logis Cévenols 2018-2026 avec les objectifs suivants :

- La réalisation de 50M€ de travaux sur le patrimoine, dont la restructuration d'une centaine de logements, ainsi que l'adaptation de 5% du parc dans le cadre du Label Habitat Senior Services,
- La réalisation de 2115 logements supplémentaires (dont l'acquisition de 164 logements),
- La démolition de 500 logements, dont 371 actés dans le cadre du NPNRU,
- La vente de 35 logements.

Depuis cette délibération, la Loi de finances 2018 et la Loi ELAN ont été votées.

Compte tenu de l'impact majeur qu'ont la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS) et le relèvement de la TVA de 5,5% à 10%, sur les capacités financières de l'office, il est indispensable de réactualiser notre PSP en prenant en compte ces nouveaux paramètres.

D'autre part, les avancées dans l'élaboration du projet NPNRU sur les plans technique et financier contribuent à affiner la projection à moyen terme des choix d'orientations stratégiques, ainsi que leur soutenabilité financière pour Logis Cévenols.

Pour la période 2019-2028, Logis Cévenols confirme une forte ambition de rénovation de son patrimoine, et maintient malgré les nombreuses contraintes un volume de production très significatif.

Le Plan Stratégique de Patrimoine 2019-2028 prévoit en particulier :

- 83M€ de travaux sur le patrimoine sur 10 ans
 - dont 54,5M€ au titre de l'opération NPNRU, et concernant 1836 logements
- La construction de 1492 nouveaux logements sur la période dont 300 au titre de la reconstitution de l'offre. L'objectif annuel de production sera limité à 100 logements à partir de 2022
- La démolition de 494 logements
- La vente de 49 logements, par un léger accroissement du rythme annuel à partir de 2023.

A fin 2029, le patrimoine de Logis Cévenols devrait se situer au-delà des 7000 logements.
Les arbitrages de l'ANRU attendus pour la fin de l'année 2019 sur le projet NPNRU, pourra impacter le périmètre global de ce PSP.

CONVENTION D'UTILITE SOCIALE

Conformément à la Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de MOBilisation pour le Logement et la Lutte contre les Exclusions (MOLLE), les organismes de logement social ont obligation d'établir, sur la base des PSP, une Convention d'Utilité Sociale (CUS).

Celle-ci définit pour une période de 6 ans les engagements du bailleur en matière de politique patrimoniale, de développement de l'offre, de politique sociale et de qualité de service rendu aux locataires.

Le calendrier initial d'élaboration des CUS de deuxième génération a récemment été repoussé par la Loi ELAN selon les modalités suivantes :

- **avant le 1er juillet 2019, les organismes transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale** et associent les collectivités locales concernées à son élaboration
- **avant le 1er janvier 2020, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet le 1er juillet 2019.** A cette date d'effet, l'organisme devra disposer d'un plan stratégique de patrimoine approuvé ou actualisé moins de 3 ans auparavant, soit après le 1er juillet 2016. S'il appartient à un groupe, l'organisme devra également s'appuyer sur le cadre stratégique de patrimoine (CSP) et le cadre stratégique d'utilité sociale (CSUS).

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- d'approuver le Plan Stratégique de Patrimoine 2019-2028
- de valider le projet de Convention d'Utilité Sociale pour la période 2019-2024, et d'autoriser sa transmission à Monsieur Le Préfet dans les délais prévus par la réglementation



Au coeur du management du patrimoine

ACTUALISATION DU PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Conseil Administration 26 juin 2019



REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2019

Application agréée E-Inégalité.com

99_DE-030-490075645-20190628-CR_26_06_19

Contexte]



Objectifs du PSP : planifier les investissements d'un organisme HLM en fonction de sa situation financière, des enjeux de société auxquels il est confronté, de l'état de son patrimoine et des orientations politiques par le CA

- ✓ LOGIS CEVENOLS a déjà établi en 2017 un PSP portant sur la période 2018-2026
- ✓ Compte-tenu des évolutions réglementaires récentes (RLS ,loi Elan...) et de l'intégration de nouveau patrimoine sur Nîmes notamment, LOGIS CEVENOLS a souhaité réviser son PSP
- ✓ ODIGO CONSEIL accompagne donc LOGIS CEVENOLS dans:
 - La mise à jour du diagnostic « attractivité » de son patrimoine, sur les résidences nouvelles acquises
 - Le calibrage d'un plan de travaux d'entretien pluriannuel
 - L'analyse des enjeux patrimoniaux et la définition avec LOGIS CEVENOLS de la stratégie à retenir
- ✓ L'analyse des dimensions financières est effectuée par SEMAPHORES
- ✓ Les foyers ne sont pas intégrés dans la réflexion. Les besoins en travaux seront identifiés manuellement pour chaque foyer et sont déjà prévus comme étant négligeables par rapport au reste des dépenses.

[Démarche]



Attractivité :

- ✓ Offre patrimoniale telle qu'elle était au **31/12/2018** : **6 005 logements** répartis en **105 résidences**, plus les 82 équivalents logements des foyers, **soit au total 6 087 logements**
- ✓ Cotation de plusieurs critères répartis en 3 axes :
 - Qualité urbaine
 - Etat et conception du produit (bâti)
 - Fonctionnement social
- ✓ Chaque critère est noté de 1 à 4, 4 étant la meilleure note
- ✓ Moyenne de tous les critères pour chaque axe. La note de l'axe permet ensuite de classer le bâtiment en famille :
 - Famille 1 : note moyenne de l'axe entre [1 et 1,74]
 - Famille 2 : note moyenne de l'axe entre [1,75 et 2,49]
 - Famille 3 : note moyenne de l'axe entre [2,50 et 3,24]
 - Famille 4 : note moyenne de l'axe entre [3,25 et 4]
- ✓ Cotation effectuée par les équipes techniques de LOGIS CEVENOLS
- ✓ La cotation et le PSP sont effectués au bâtiment et non à la résidence

Diagnostic attractivité]

ultats diagnostic :



Qualité urbaine		
ville urbaine	Logements	% Logements
1	63	1.0%
2	1 218	20.3%
3	2 804	46.7%
4	1 888	30.7%
Sans objet	76	1.3%
Total général	6 005	100.0%

Conception et état du produit		
Famille produit	Logements	% Logements
1	64	1.1%
2	849	14.1%
3	2 740	45.6%
4	2 228	37.1%
Sans objet	124	2.1%
Total général	6 005	100.0%

Fonctionnement social			
Famille sociale		Logements	% Logements
1		267	4.4%
2		737	12.3%
3		2 657	44.2%
4		1 893	31.5%
Sans objet		451	7.5%
Total général		6 005	100.0%

- ✓ La qualité urbaine est plutôt bonne, seuls 21,3% des logements sont situés dans des quartiers présentant des défauts majeurs.
- ✓ La conception et l'état des résidences sont bons : 15,2% des logements présentent des défauts techniques (surtout sur les parties communes)
- ✓ De même la situation est assez bonne concernant le fonctionnement social

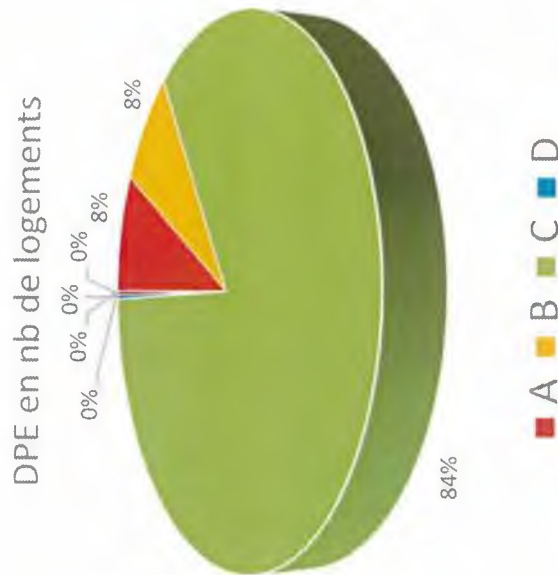
[Energétique / amiante]



DPE :

- ✓ On considère que tous les logements d'une même résidence sont de la même classe DPE

DPE		
Famille	Nb lgts	%
A	472	8%
B	468	8%
C	5 032	84%
D	16	0%
E	17	0%
F	0	0%
G	0	0%
Total Général	6 005	100%



Amiante :

- ✓ LOGIS CEVENOLS a lancé une campagne de cartographie de l'ensemble de son patrimoine, couvrant la majorité des travaux d'entretien qui peuvent être menés dans les logements
- ✓ D'après les premiers résultats, on constate que les matériaux susceptibles de faire l'objet de travaux ne sont en général pas amiantés
- ✓ Idem pour les parties communes
- ✓ Pour pallier au risque amiante, des aléas ont été prévus dans les chiffrages par LOGIS CEVENOLS

Scénario final]

Synthèse :

plan de travaux programmé s'élève à **83 019 248,59 € TTC** sur 10 ans.

Pour rappel, il concerne 6 087 logements (dont les foyers), répartis en 236 bâtiments ; soit :

- **13 638,78 € par logement**
- 354 783,11 € par bâtiment

Par corps d'état	Total budget	%
Ascenseur	1 533 200,00 €	2%
Chauffage	5 916 120,00 €	7%
Couverture	6 424 757,00 €	8%
Démolition	10 515 154,95 €	13%
Désenfumage	1 447 200,00 €	2%
Désordre structurel	600 000,00 €	1%
Electricité	1 463 500,00 €	2%
Etudes	7 787 999,49 €	9%
Façades - isolation thermique	20 542 730,02 €	25%
Gros Œuvre	1 160 023,48 €	1%
Menuiseries	4 753 822,00 €	6%
Plomberie	3 605 400,00 €	4%
Réhabilitations	350 000,00 €	0%
Restructuration	3 677 850,40 €	4%
Revêtements sol/murs	5 055 052,50 €	6%
Ventilation	2 035 890,00 €	2%
VRD	6 150 548,75 €	7%
TOTAL GENERAL	83 019 248,59	100%

Travaux par corps d'état :



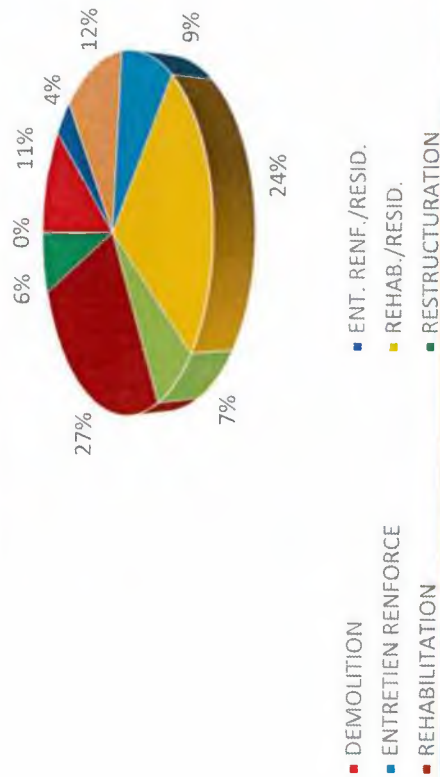
[Scénario final]



Travaux par type d'intervention :

Type intervention	Montants (€ TTC)	%	Type intervention	Nb bât.	Nb lgts
DEMOLITION	9 007 460,21 €	11%	DEMOLITION	9	444
ENT. RENF./RESID.	3 198 147,40 €	4%	ENT. RENF./RESID.	6	196
ENTRETIEN	9 799 030,00 €	12%	ENTRETIEN	97	2691
ENTRETIEN RENFORCE	7 708 170,00 €	9%	ENTRETIEN RENFORCE	17	540
REHAB./RESID.	19 759 789,05 €	24%	PAS DE TRAVAUX	45	536
REHAB./RESID./DEMOL.	5 552 147,02 €	7%	REHAB./RESID.	13	525
REHABILITATION	22 664 358,99 €	27%	REHAB./RESID./DEMOL.	1	112
RESTRUCTURATION	5 194 480,92 €	6%	REHABILITATION	35	744
VENTE	135 665,00 €	0%	RESTRUCTURATION	5	168
TOTAL GENERAL	83 019 248,59	100%	TOTAL GENERAL	234	6 005

Scénario final - montants par type d'intervention



Scénario final]

Instructions :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Constitution de l'offre NPNRU	0	0	0	52	52	52	0	0	0	0	156
Opérations Hors ANRU	0	0	0	48	48	48	100	100	100	100	544
Opérations identifiées	414	192	186	0	0	0	0	0	0	0	792
TOTAL	414	192	186	100	100	100	100	100	100	100	1492

✓ 792 logements neufs prévus entre 2019 et 2021 plus 700 autres au travers d'opérations non identifiées

Ventes :

✓ 49 logements vendus

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Logement cédés	3	3	3	3	6	6	6	6	7	6	49
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	173	173	173	173	308	308	308	308	353	280	2557
Produit de cession moyen / logement	58	58	58	58	51	51	51	51	50	47	52

Projets ANRU :

✓ 42 bâtiments concernés par le projets ANRU pour un total de 1 836 logements et représentant 54,5 METTC

Type intervention	Montants (€ TTC)	%	Type intervention	Nb bât.	Nb lgts
DEMOLITION	9 007 460,21 €	17%	DEMOLITION	9	444
ENT. RENF./RESID.	3 198 147,40 €	6%	ENT. RENF./RESID.	6	196
ENTRETIEN RENFORCE	658 520,00 €	1%	ENTRETIEN RENFORCE	1	48
REHAB./RESID.	19 759 789,05 €	36%	REHAB./RESID.	13	525
REHAB./RESID./DEMOL.	5 552 147,02 €	10%	REHAB./RESID./DEMOL.	1	112
REHABILITATION	11 196 237,09 €	21%	REHABILITATION	7	343
RESTRUCTURATION	5 194 480,92 €	10%	RESTRUCTURATION	5	168
TOTAL GENERAL	54 566 781,69 €	100%	TOTAL GENERAL	42	1836

[Scénario final]

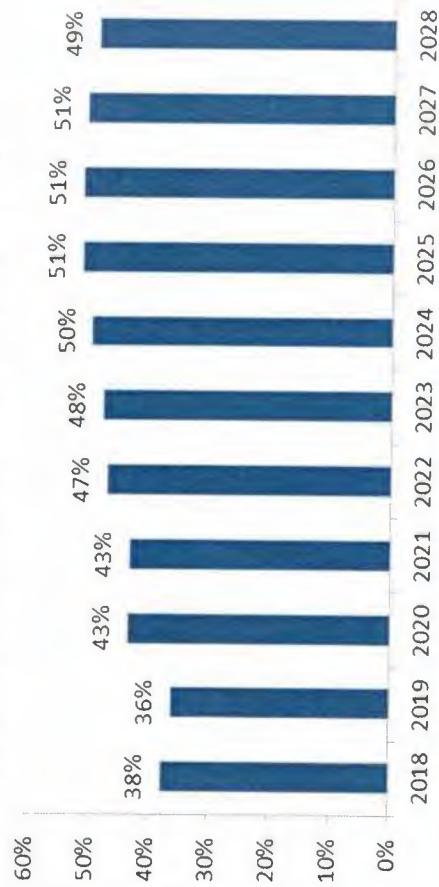


Récapitulatif financier :

En K€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Réhab V1	3 210	13 920	6 990	13 590	12 540	6 210	5 460	660	1 050	1 590	65 220
Coût des démolitions	1 293	5 638	3 584		0	0	0	0	0	0	10 515
Renforcement Remise en Etat logements	300	300	0	0	0	0	0	0	0	0	600
GE Remise en Etat des Logements	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	10 000
GE Divers	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	5 000
GE Programmé (PSP)	589	364	214	865	1 362	488	426	1 035	373	661	6 377
Maintenance courante du patrimoine de référence (dont régie)	636	636	636	636	636	636	636	636	636	636	6 360
TOTAL	7 528	22 358	12 924	16 591	16 038	8 834	8 022	3 831	3 559	4 387	104 072

- ✓ L'enveloppe travaux (encadrés rouges) est de **82 millions d'euros**
- ✓ L'enveloppe pour le neuf est d'environ **190 millions d'euros** (dont 25 millions d'euros en propres)
- ✓ Pas d'autre augmentation de loyer prévue autre que l'Indice de Référence des Loyers (IRL)

Taux d'endettement en % des loyers



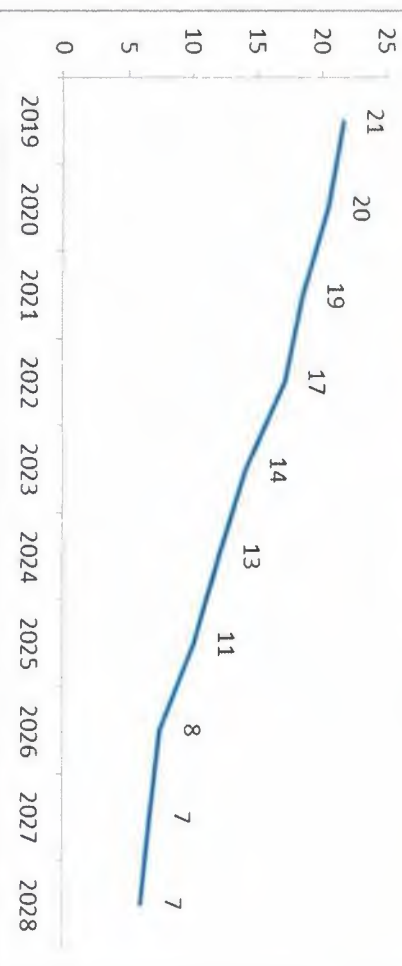
Scénario final]



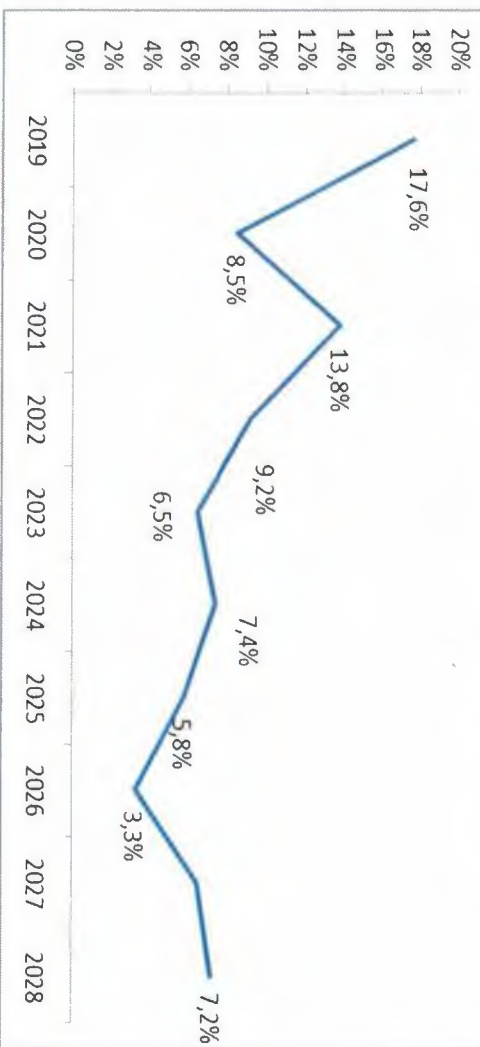
FONDS DE ROULEMENT LONG TERME /logement



POTENTIEL FINANCIER fin d'exercice à la livraison en M(€)



Taux autofinancement HLM net global



[Nous contacter]



Au coeur du management du patrimoine



ODIGO CONSEIL

180-182 Avenue du Prado
13008 Marseille
Tél.: 06 59 58 87 36

810 514 554 RCS Marseille

REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20190628-CA_26_06_19



REÇU EN PREFECTURE

le 28/06/2019

Application agréée E-legalite.com

99_DE-030-490075645-20190628-CR_26_06_19