



Au coeur du management du patrimoine

Actualisation du Plan Stratégique de Patrimoine

Logis Cévenols



OPH ALÈS AGGLOMÉRATION

Version Définitive

Le 26 juin 2019

SOMMAIRE

CONTEXTE	3
1 DEMARCHE	4
1.1 DESCRIPTION DE LA METHODE	4
1.2 SOURCES D'INFORMATIONS.....	5
2 DIAGNOSTIC	6
2.1 AXES ET CRITERES.....	6
2.2 RESULTATS	7
2.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ANALYSE DES ENJEUX.....	8
3 SCENARIO DE BASE	9
3.1 PLAN DE TRAVAUX INITIAL.....	9
3.1.1 Plan de travaux total.....	9
3.1.2 Travaux par an	10
3.1.3 Travaux par corps d'état	10
3.1.4 Travaux par type d'intervention	12
3.2 AMIANTE.....	13
3.3 DPE.....	14
3.4 ANALYSE	15
4 PSP	17
4.1 PREAMBULE.....	17
4.2 SCENARIOS PROPOSES	17
4.2.1 Scénario 1 : complément au scénario de base.....	17
4.2.2 Scénario 2 : les travaux les plus urgents uniquement.....	19
4.2.3 Scénario 3 : énergétique	21
5 PREVISIONNEL FINANCIER INTEGRANT DE NOUVEAUX PLANS DE TRAVAUX	24
6 PSP FINALISE	31
4.3 SCENARIO FINAL.....	31
4.3.1 Objectifs du scénario final.....	31
4.3.2 Hypothèses	31
4.3.3 Chiffrage.....	32
4.3.4 Travaux par corps d'état	33
4.3.5 Travaux par type d'intervention	34
4.3.6 Projets ANRU.....	37
7 ANNEXES	39

CONTEXTE

Le Plan Stratégique de Patrimoine permet de 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 choisies par son Conseil d'Administration.

Le PSP est donc structuré pour objectiver cette planification sur la base :

- D'un diagnostic de l'offre patrimoniale,
- De l'évaluation des attentes environnementales relatives à l'Office, c'est-à-dire les besoins de ses différents partenaires,
- Et de l'évaluation de la faisabilité financière des orientations découlant des étapes de diagnostic.

Les enjeux du PSP résident donc dans une prise en compte de ce qui est financièrement réalisable en fonction de l'état du patrimoine et des attentes des différents donneurs d'ordre du territoire.

LOGIS CEVENOLS a déjà établi en 2017 un Plan Stratégique de Patrimoine portant sur la période 2018-2026. Cependant, compte-tenu des évolutions réglementaires récentes (RLS, loi Elan...) et de l'acquisition de nouveau patrimoine, LOGIS CEVENOLS souhaite remettre à jour son PSP pour pouvoir formaliser sa CUS en 2019.

Dans ce cadre, ODIGO CONSEIL accompagne LOGIS CEVENOLS dans :

- la mise à jour du diagnostic « attractivité » de son patrimoine,
- le calibrage méthodologique avec les équipes techniques pour réaliser un plan de travaux d'entretien pluriannuel adapté aux besoins,
- l'analyse des enjeux patrimoniaux qui en découlent et la définition avec LOGIS CEVENOLS de la stratégie patrimoniale à retenir.

Le positionnement de LOGIS CEVENOLS sur le marché local de l'habitat ainsi que l'analyse des dimensions financières du PSP sont traités par le cabinet SEMAPHORES.

1 DEMARCHE

1.1 Description de la méthode

Le présent rapport va exposer le diagnostic « attractivité », suivi de l'analyse de ses résultats et des enjeux pour LOGIS CEVENOLS. L'analyse de l'offre patrimoniale porte sur le patrimoine tel qu'il était au **31/12/2018**, composé de **6 005 logements** répartis en **105 résidences**, auxquels s'ajoutent **82 équivalents logements** situés dans des **foyers**, soit un total de **6 087 logements**. Il s'agit dans ce volet de l'étude, de déterminer les forces et faiblesses actuelles du patrimoine existant. Cette méthode permet de déterminer les patrimoines qui présentent le plus d'enjeux et qui, donc, doivent bénéficier de la plus grande attention dans la stratégie de LOGIS CEVENOLS.

Le diagnostic comprend 3 axes, eux-mêmes constitués de critères :

- Qualité urbaine, qui porte sur le quartier
- Etat et conception du produit, qui porte sur le bâti
- Fonctionnement social

Chacun des critères est noté de 1 à 4, 4 étant la meilleure note. On fait ensuite la moyenne de tous les critères d'un axe pour obtenir une note par axe et par résidence. Cette moyenne arithmétique des critères pour chaque résidence permet les tris et les classements. En fixant des fourchettes de valeur, elle permettra aussi de rassembler les résidences par **famille** pour faciliter la réflexion stratégique et garantir une mise en œuvre plus aisée et cohérente du PSP.

Avec un système de notation de 1 à 4, la moyenne des notes de chaque sous-critère est de 2,5. Nous réaliserons donc des catégories de la façon suivante, pour chaque axe :

- Famille 1 : Qualité du patrimoine faible, pour une note moyenne comprise entre [1 et 1,74]
- Famille 2 : Qualité du patrimoine moyenne, pour une note moyenne comprise entre [1,75 et 2,49]
- Famille 3 : Qualité du patrimoine forte, pour une note moyenne comprise entre [2,50 et 3,24]
- Famille 4 : Qualité du patrimoine exceptionnelle, pour une note moyenne comprise entre [3,25 et 4]

Les foyers seront traités séparément. Ils ne seront pas intégrés à la cotation et à la prévision de nouveaux travaux car :

- Vu leur nombre limité (85 équivalents logements), la prévision des travaux en étudiant manuellement la situation au cas par cas est plus judicieuse
- Le traitement des foyers dans un PSP nécessite une grille de cotation spécifique car, bien souvent, c'est la relation de l'organisme avec le gestionnaire qui va être prépondérante dans l'arbitrage et la prévision de travaux

Le PSP prévoira une provision pour les travaux à mener sur les foyers d'environ 1,5 million d'euros.

1.2 Sources d'informations

La cotation est effectuée en interne par l'organisme, suivant la grille de cotation de LOGIS CEVENOLS. Des techniques d'objectivisation des cotations sont mises en œuvre. Pour les critères dont la note est inférieure ou égale à 2, la note technique est complétée par des observations : services manquants dans le quartier, nuisances rencontrées, problèmes des logements, parties communes ou équipements...

Les notations sont de plus croisées avec d'autres éléments factuels (DPE, diagnostics amiante...) et permettent de détecter d'éventuelles incohérences.

2 DIAGNOSTIC

2.1 Axes et critères

L'analyse de l'offre patrimoniale se fonde sur 3 axes qui regroupent 14 critères. Un axe concerne l'état du quartier, un autre examine la conception et l'état du bâti et un dernier se focalise sur le fonctionnement social des résidences :

- Axe A : Qualité urbaine :
 - Image du quartier : réputation extérieure du quartier
 - Equipements et services publics : proximité, diversité et qualité de l'offre d'équipements et services au public
 - Equipements commerciaux : proximité, diversité et qualité de l'offre commerciale
 - Qualité environnementale : qualité de l'environnement immédiat du groupe, présence de nuisance
 - Accessibilité du quartier : qualité de la desserte du quartier et des liaisons avec les centres urbains et les centres d'activités

- Axe B : Conception et état du produit :
 - La résidence / les extérieurs : organisation et équipement des espaces extérieurs de la résidence, perception de l'état général d'entretien des espaces extérieurs
 - Stationnement : disponibilité et qualité de l'offre de stationnement résidentiel
 - Bâti : perception de l'aspect général du groupe
 - Parties communes : équipement et conception des parties communes, perception de l'état d'entretien des parties communes
 - Caves : équipement et conception des caves
 - Ascenseurs : présence, qualité de conception et d'usage des ascenseurs
 - Confort thermique
 - Les logements : configuration et équipement du logement et de ses annexes, perception de l'état intérieur des logements et de leurs équipements

- Axe C : Fonctionnement social
 - Fragilité sociale : appréciation du niveau de précarisation sociale sur le site (minima sociaux, famille monoparentale, chômage...)

Comme expliqué ci-dessus, le système de cotation a été normalisé et **l'ensemble des critères est noté de 1 à 4**, 4 étant la meilleure note. Une moyenne par axe est ensuite effectuée.

2.2 Résultats

Axe A : qualité urbaine

Famille 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%

21,3% du patrimoine se situe dans les classes défavorables. En revanche seulement 1,1% des logements présentent un environnement urbain de très mauvaise qualité. Les items les plus mal notés sont les équipements commerciaux et les équipements et services publics.

46,9% des logements ont un environnement urbain de bonne qualité et pour 31,6% des logements, le quartier est même de très bonne qualité.

Axe B : qualité de la conception et l'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%

De même, la conception et l'état des résidences sont plutôt bons. Seulement 1,1% des logements sont situés dans des résidences qui présentent des défauts techniques majeurs. Pour 14,1% des logements, la situation reste assez mauvaise ; tandis que 45,6% des logements sont en bon état, et 37,1% en très bon état.

Les défauts principalement rencontrés portent sur la conception et l'état des parties communes.

Axe C : 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%

16,7% du patrimoine se situent dans les 2 classes défavorables. Pour 44,2% des logements, la situation est bonne, et même très bonne pour 31,5% des logements.

2.3 Synthèse du diagnostic et analyse des enjeux

D'après la cotation, la situation actuelle est **plutôt satisfaisante** concernant le **volet urbain**. Plus des trois quarts des logements sont situés dans des quartiers présentant de nombreux atouts. En revanche, pour le reste des résidences, l'environnement urbain est plus défavorable. Les défauts les plus fréquemment rencontrés sont l'absence des services publics ou d'équipements commerciaux.

La conception et l'état actuel des résidences sont bons. 15% des logements sont tout de même situés dans des résidences présentant des défauts techniques (notamment concernant les parties communes).

Enfin, sur l'aspect social, encore une fois la situation est assez bonne. Seuls 17% des logements sont situés dans des résidences potentiellement fragiles.

3 SCENARIO DE BASE

3.1 Plan de travaux initial

Le plan de travaux réalisé à ce stade par LOGIS CEVENOLS comporte l'ensemble des travaux programmables sur les résidences. Il consolide les travaux de Gros Entretien, les remplacements de composants ponctuels, les programmes de réhabilitation et les démolitions. Le plan n'inclut pas les travaux à la relocation, les travaux de gros entretien non programmés, les travaux d'entretien courant et les constructions neuves.

Chaque opération est décrite par :

- Un ouvrage, objet des travaux
- Un libellé
- Un corps d'état
- Un poste budgétaire de financement (Investissement ou GE)
- Un montant en € TTC à une date donnée (avril 2019)

Le plan de travaux est établi initialement par les équipes de LOGIS CEVENOLS. L'ensemble des travaux sont ensuite compilés par ODIGO CONSEIL dans un fichier de travail, qui regroupe tout le plan, bâtiment par bâtiment, ce qui permet d'éviter au maximum les redondances de programmation et assure une plus grande cohérence d'actions.

Les programmations sont ensuite mises en relation avec l'attractivité des groupes et la cohérence des enveloppes budgétaires est analysée au regard de la qualité des groupes. Il est ainsi possible de s'assurer que les groupes aux plus fortes carences sont aussi ceux qui bénéficient de travaux. Les écarts qui apparaissent au cours de cette comparaison permettent un ajustement de la programmation vers une plus grande cohérence.

Le fichier de travail de LOGIS CEVENOLS listant les démolitions, réhabilitations et restructurations est établi avec des montants en € HT. Cependant, chacun de ces montants provisionne un aléa de 20% pour couvrir la TVA notamment. Il a donc été décidé par LOGIS CEVENOLS de considérer comme les montants TTC à utiliser dans le PSP.

Les dimensions « énergétique » et « amiante » bénéficient d'un traitement particulier plus détaillé.

3.1.1 Plan de travaux total

Le plan de travaux s'élève au total à **82 669 248,59 € TTC**, sur 10 ans.

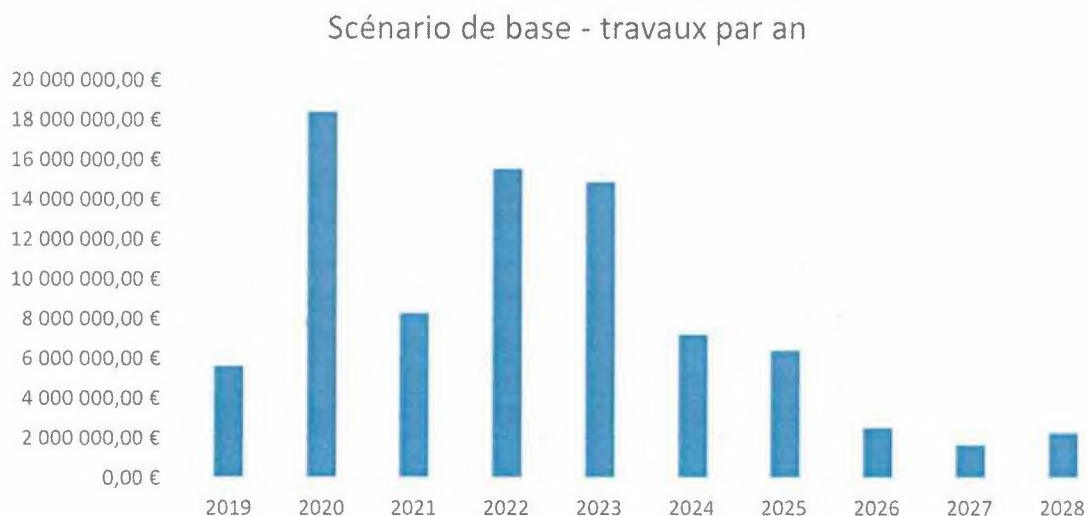
Pour rappel, il concerne 5 973 logements, répartis en 236 bâtiments. Les dépenses moyennes par logement et par bâtiment sont donc respectivement de **13 581,28 € par logement** et **353 287,39 € par bâtiment**.

3.1.2 Travaux par an

Travaux par an	2019	2020	2021	2022	2023
		5 595 942,34 €	18 407 048,12 €	8 273 619,14 €	15 525 019,58 €
	2024	2025	2026	2027	2028
	7 205 499,35 €	6 396 406,81 €	2 510 436,62 €	1 640 081,62 €	2 256 050,00 €
TOTAL			82 669 248,59 €		

La répartition annuelle des travaux est assez hétérogène. En effet, les montants annuels varient de 1 640 081,62 € (en 2027) à 18 407 048,12 € (en 2020). Les années 2020, 2022 et 2023 sont beaucoup plus importantes que les autres. Les dépenses moyennes par an sont de 8 266 924,86 €. Sur ces années, beaucoup de démolitions, réhabilitations et restructurations sont prévues dans le scénario de base.

Les 3 dernières années du plan de travaux sont bien moins importantes que les autres.



3.1.3 Travaux par corps d'état

Toutes les interventions ont été réparties en fonction du corps d'état qu'elles affectent.

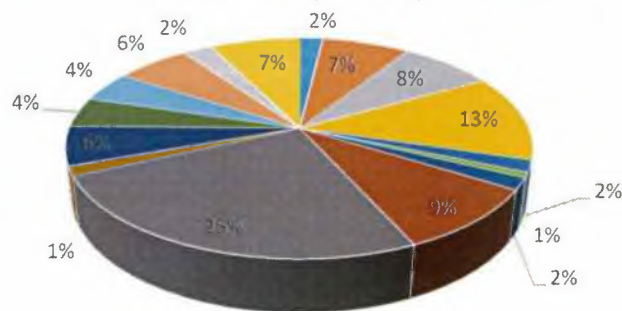
Certaines opérations n'ayant pas été détaillées en listant des interventions portant sur des composants spécifiques, elles seront intégrées dans le tableau ci-dessous sous l'intitulé « Restructuration ».

La ligne « Désordre structurel » comprend 2 opérations sur lesquelles des travaux divers de confortement de la structure ont été budgétés mais pas encore chiffrés précisément.

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%
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	82 669 248,59	100%

On constate que les travaux sur les **façades** sont les plus importants : ils représentent un quart des dépenses totales. Les corps d'état les plus importants sont ensuite : les **démolitions** (13%), les **études** (9%), la couverture (8%), le chauffage et les VRD (7%), et les menuiseries et les revêtements de sols et murs (6% chacun).

Scénario de base par corps d'état



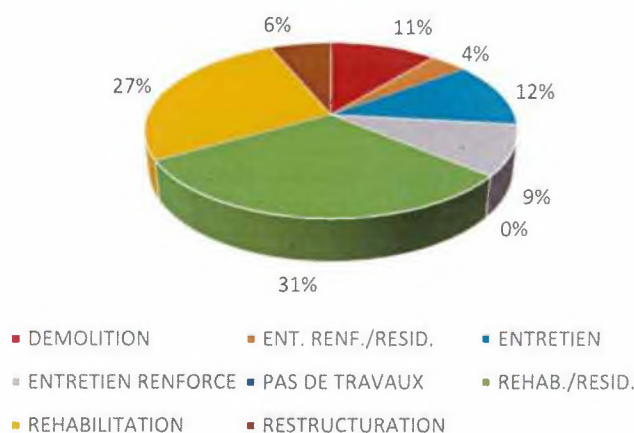
- Ascenseur
- Démolition
- Electricité
- Gros Œuvre
- Restructuration
- VRD
- Chauffage
- Désenfumage
- Etudes
- Menuiseries
- Revêtements sol/murs
- Couverture
- Désordre structurel
- Façades - isolation thermique
- Plomberie
- Ventilation

3.1.4 Travaux par type d'intervention

➤ La répartition des dépenses par intervention est la suivante :

Type intervention	Montants (€ TTC)	%
DEMOLITION	9 007 460,21 €	11%
ENT. RENF./RESID.	3 198 147,40 €	4%
ENTRETIEN	9 934 695,00 €	12%
ENTRETIEN RENFORCE	7 708 170,00 €	9%
REHAB./RESID.	25 311 936,07 €	31%
REHABILITATION	22 314 358,99 €	27%
RESTRUCTURATION	5 194 480,92 €	6%
TOTAL GENERAL	82 669 248,59	100%

Scénario de base - montants par type d'intervention

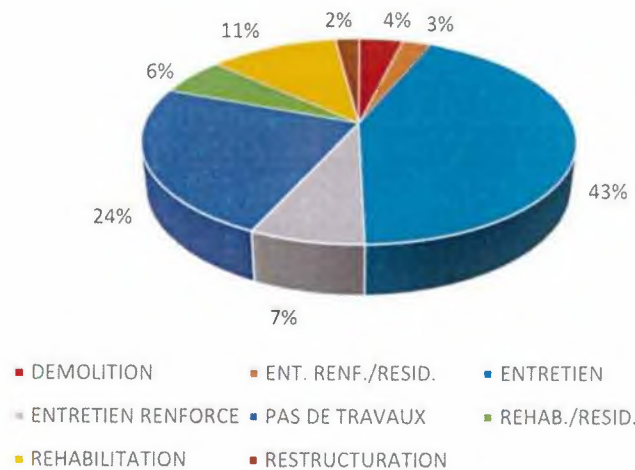


Les réhabilitations et résidentialisations représentent 58% du montant total.

➤ En termes de nombre d'interventions, la situation est la suivante :

Type intervention	Nb bât.	%
DEMOLITION	9	4%
ENT. RENF./RESID.	6	3%
ENTRETIEN	102	43%
ENTRETIEN RENFORCE	17	7%
PAS DE TRAVAUX	56	24%
REHAB./RESID.	14	6%
REHABILITATION	27	11%
RESTRUCTURATION	5	2%
TOTAL GENERAL	236	100%

Scénario de base - nb d'interventions



41 bâtiments sont concernés par les réhabilitations (avec ou sans résidentialisation) et 5 par les restructurations. Plus de la moitié du patrimoine fait l'objet de travaux d'entretien : 43% pour de l'entretien classique et 10% pour de l'entretien renforcé (avec ou sans résidentialisation). 9 bâtiments seront démolis. Enfin, près d'un quart des bâtiments (24%) ne font l'objet d'aucun travaux.

➤ Enfin, les dépenses moyennes en fonction du type d'interventions sont les suivantes :

Type intervention	Coût moyen
DEMOLITION	1 000 828,91 €
ENT. RENF./RESID.	533 024,57 €
ENTRETIEN	97 398,97 €
ENTRETIEN RENFORCE	453 421,76 €
REHAB./RESID.	1 807 995,43 €
REHABILITATION	826 457,74 €
RESTRUCTURATION	1 038 896,18 €
Moyenne toute intervention	350 293,43 €

Si on exclut les bâtiments ne faisant pas l'objet de travaux, on a alors des dépenses moyennes de 459 273,60 € par bâtiment, tout type d'intervention confondu.

3.2 Amiante

LOGIS CEVENOLS a lancé une campagne de cartographie sur l'ensemble des logements. En plus du DAPP réglementaire, des repérages amiante avant travaux, qui couvrent la plupart des interventions d'entretien couramment réalisées, sont menés.

D'après les premiers résultats de cette cartographie, on constate que les matériaux susceptibles de faire l'objet de travaux ne sont en général pas amiantés.

De même, dans les parties communes, les repérages menés jusqu'à présent montrent que peu d'amiante serait présente.

Enfin, si on observe les dates de constructions des résidences, on constate que 1 009 logements ont été construits après 2000 et ne contiennent donc pas d'amiante.

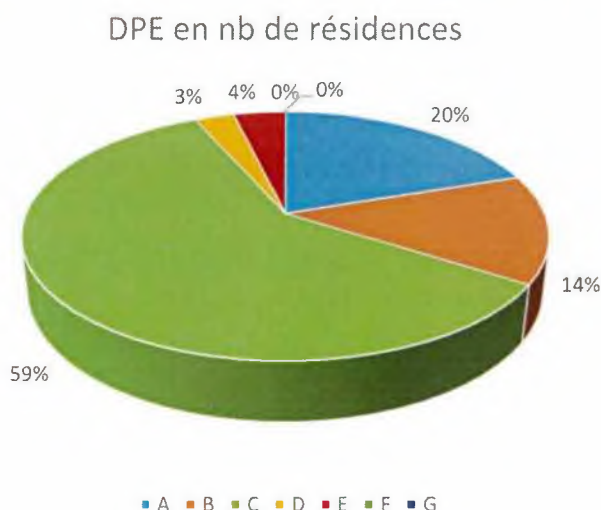
Pour pallier au risque amiante, des aléas ont été chiffrés par LOGIS CEVENOLS dans les interventions prévues dans le scénario de base.

L'impact de l'amiante ne peut donc pas être mesuré précisément aujourd'hui mais les premiers résultats de repérages laissent à penser qu'il resterait limité.

3.3 DPE

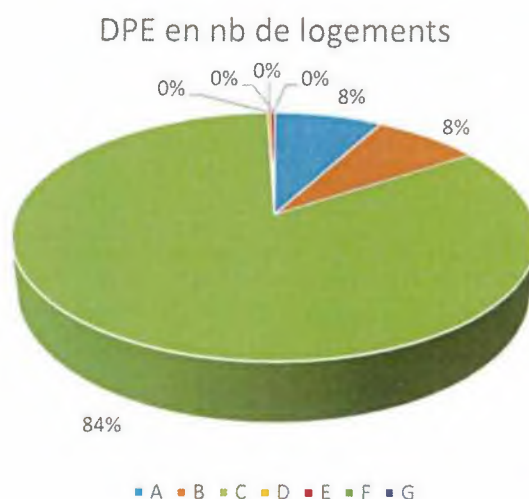
Les résultats des DPE sont les suivants, en termes de résidences :

Classe DPE	Nb résidences	%
A	21	20%
B	15	14%
C	63	59%
D	3	3%
E	4	4%
F	0	0%
G	0	0%
TOTAL GENERAL	106	100%



En nombre de logements, la répartition est la suivante :

Classe DPE	Nb lgts	%
A	472	8%
B	468	8%
C	5032	84%
D	16	0%
E	17	0%
F	0	0%
G	0	0%
TOTAL GENERAL	6005	100%



On constate qu'en termes de logements la répartition est assez différente : la grande majorité des logements sont en classe C. Seulement 33 logements sont en classes D et E, alors que les classes A et B en regroupent chacun 8%.

Nota : les classes DPE sur les logements ont été estimées à partir de la classe DPE de la résidence : on considère que tous les logements d'une résidence sont de la même classe DPE, ce qui peut ne pas toujours correspondre totalement à la réalité.

3.4 Analyse

D'après la cotation, l'état actuel des résidences est plutôt bon, de même pour les quartiers ; tout comme le fonctionnement social.

La performance énergétique est bonne : la quasi-totalité du patrimoine se trouve dans les classes A, B ou C ; et plus précisément en classe C (84%, contre 8% pour les classes A et B).

La connaissance de la présence d'amiante n'est pas exhaustive aujourd'hui mais les repérages déjà réalisés montrent que les composants habituellement impactés par les travaux d'entretien ne seraient pas amiantés en règle générale. On peut donc en déduire que l'impact financier de l'amiante sur les travaux resterait limité.

Bien qu'un bénéficiaire locataire n'ait pas été identifié pour les interventions prévues, on constate que les travaux ciblent en priorité une **amélioration énergétique** : façades (25%), couverture (8%), chauffage (7%) et menuiseries (6%). Les démolitions et les études avant réhabilitations pèsent ensuite pour 13% et 9% respectivement des dépenses totales ; les VRD pour 7%.

Le plan de travaux s'élève au total à **82 669 248,59 € TTC**, sur 10 ans. Le coût moyen des travaux est donc de **13 581,28 € par logement**, ce qui semble tout à fait suffisant au vu des résultats de la cotation. On constate toutefois que le plan de travaux pourrait bénéficier de quelques petits ajustements et que quelques bâtiments pourraient faire l'objet de réhabilitations plus poussées, sur le patrimoine récemment acquis par exemple. A l'inverse, si un arbitrage budgétaire doit être fait, on identifie plusieurs résidences sur lesquelles les travaux semblent moins urgents.

4 PSP

4.1 Préambule

Pour établir les scénarios de travaux, les interventions qui sont lancées et ne peuvent plus être annulées ont été intégrées sous l'intitulé « **COUP PARTI** ». D'autres interventions, fortement pressenties mais qui peuvent tout de même être remises en cause dans l'absolu, ont été intégrées sous l'intitulé « **COUP PARTI 2** ».

L'objectif de cette partie du PSP est maintenant d'identifier, d'après l'analyse des données de patrimoine et de travaux, un ajustement, une augmentation ou une diminution des travaux initialement prévus. Les travaux supplémentaires qui auront éventuellement été identifiés seront répartis par type d'interventions. Ces préconisations découlant de l'analyse de données et n'étant pas basées sur une connaissance fine de l'état réel du patrimoine, elles pourront être amendées par les équipes techniques de LOGIS CEVENOLS qui, eux, ont une connaissance technique parfaite de l'état réel de tous les ouvrages du patrimoine.

L'objectif de vente de LOGIS CEVENOLS au travers de ce PSP sera de 3 à 4 logements par an, soit entre 30 et 40 logements sur 10 ans.

4.2 Scénarios proposés

3 scénarios de plan stratégique ont été envisagés et proposés à LOGIS CEVENOLS :

4.2.1 *Scénario 1 : complément au scénario de base*

Ce scénario va compléter le scénario de base en intégrant les contraintes de vente, en identifiant des potentielles résidences à démolir puis reconstruire et en ajoutant des travaux si nécessaire.

- Les logements suivants ont été identifiés à la **VENTE** :
 - Logements individuels
 - Et pour lesquels la date d'entrée dans le patrimoine est antérieure à 2018
 - Et dont la cotation totale (somme de 3 axes) est au maximum égale à 11 (sur 12)

- Les logements suivants ont été identifiés à la **DEMOLITION** :
 - Logements dont l'axe produit est égal à 1
 - Et pour lesquels la date d'entrée dans le patrimoine est antérieure à 2018
 - Et dont les travaux prévus dans le scénario de base sont supérieurs à 75 000 € par logement

- Les logements suivants ont été identifiés à la **REHABILITATION** :
 - Logements dont l'axe produit est égal à 1
 - Et dont les travaux prévus dans le scénario de base sont inférieurs à 35 000 € par logement

Type intervention	Montants (€ TTC)	%
BASE ENT. RENF./RESID.	2 846 686,03 €	3%
BASE ENTRETIEN	9 307 815,00 €	11%
BASE ENTRETIEN RENFORCE	2 418 030,00 €	3%
BASE REHAB./RESID.	23 424 552,29 €	28%
BASE REHABILITATION	4 691 775,00 €	6%
BASE RESTRUCTURATION	5 194 480,92 €	6%
CP DEMOLITION	9 007 460,21 €	11%
CP ENT. RENF./RESID.	351 461,37 €	0%
CP ENTRETIEN	284 050,00 €	0%
CP ENTRETIEN RENFORCE	5 290 140,00 €	6%
CP REHABILITATION	17 500 098,99 €	21%
DEMOLITION	1 125 000,00 €	1%
PAS DE TRAVAUX	0,00 €	0%
REHABILITATION	980 000,00 €	1%
VENTE	465 315,00 €	1%
TOTAL GENERAL	82 886 864,81	100%

Les intitulés commençant par « CP » correspondent à des opérations en coup parti, qui n'ont pas été intégrées dans la réflexion de ce scénario (ces opérations seront maintenues quoi qu'il arrive) ; les intitulés commençant par « BASE » correspondent à des opérations proposées dans le scénario de base et qu'il a été décidé de conserver lors de l'élaboration du scénario 1. Enfin, les autres intitulés correspondent à des opérations créées par le scénario 1.

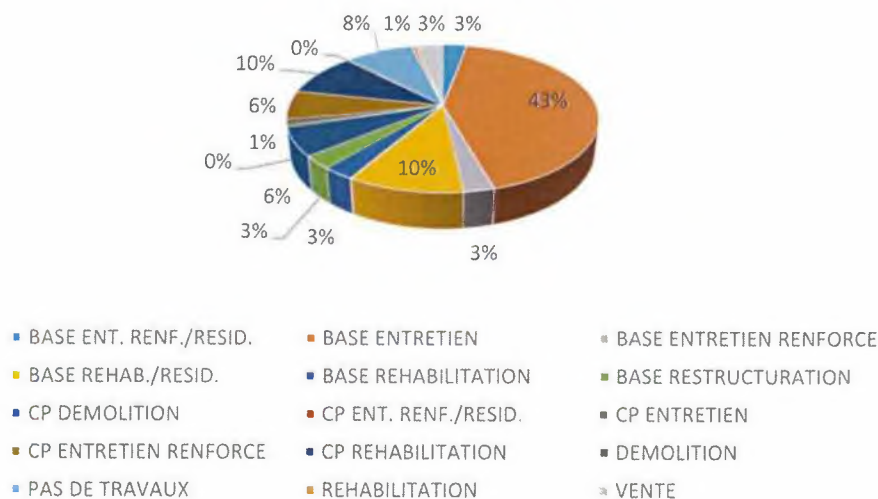
En termes de montants, les réhabilitations (toutes confondues) représentent 56% des dépenses totales ; les démolitions 12% ; l'entretien et l'entretien renforcé 11% et 12%.

Sur les logements identifiés à la vente, les travaux initialement prévus sont conservés. En effet, l'objectif de vente est de 30-40 logements sur 10 ans. Cependant, pour pouvoir vendre effectivement autant de logements, on prend le parti d'en proposer 3 ou 4 fois plus. Sur tous les logements proposés à la vente dans le cadre de ce scénario, les trois quart seront donc conservés. On maintient donc les travaux initialement prévus. Dans la plupart des cas, il s'agit d'entretien.

Type intervention	Nb bât.	Nb lgts
BASE ENT. RENF./RESID.	5	172
BASE ENTRETIEN	88	2546
BASE ENTRETIEN RENFORCE	7	161
BASE REHAB./RESID.	12	604
BASE REHABILITATION	8	167
BASE RESTRUCTURATION	5	168
CP DEMOLITION	9	368
CP ENT. RENF./RESID.	1	24
CP ENTRETIEN	4	78
CP ENTRETIEN RENFORCE	10	379
CP REHABILITATION	18	564
DEMOLITION	1	15
PAS DE TRAVAUX	42	497
REHABILITATION	9	28
VENTE	17	202
TOTAL GENERAL	236	5973

Au total, 17 bâtiments regroupant 202 logements sont identifiés à la vente ; 9 nouvelles réhabilitations concernant 28 logements sont prévues ainsi qu'une démolition (15 logements). Les autres opérations en coup parti ou en « base » sont issues du scénario de base. Enfin, pour 497 logements, aucune intervention n'est prévue.

Scenario 1 - nb de lgts par type d'intervention



4.2.2 Scénario 2 : les travaux les plus urgents uniquement

Ce scénario va identifier les logements à mettre en vente et les opérations de travaux les plus urgentes uniquement. Il sera donc beaucoup moins important que le scénario de base et devra être croisé avec le budget réellement mobilisable pour ce PSP (issu de l'étude financière).

- Les logements suivants ont été identifiés à la **VENTE** :
 - Bâtiments/lotissements de 15 logements ou moins
 - Et pour lesquels la date d'entrée dans le patrimoine est antérieure à 2018
 - Et dont la cotation de l'axe produit est au maximum égale à 3 (sur 4)

- Les logements suivants ont été identifiés à la **DEMOLITION** :
 - Logements dont l'axe produit est égal à 1
 - Et pour lesquels la date d'entrée dans le patrimoine est antérieure à 2018
 - Et dont les travaux prévus dans le scénario de base sont supérieurs à 75 000 € par logement

- Les logements suivants ont été identifiés à la **REHABILITATION** :
 - Logements dont l'axe produit est égal à 1

- Les logements suivants ont été identifiés en **ENTRETIEN** :
 - Logements dont l'axe produit est égal à 2

Type intervention	Montants (€ TTC)	%
CP DEMOLITION	9 007 460,21 €	24%
CP ENT. RENF./RESID.	351 461,37 €	1%
CP ENTRETIEN	284 050,00 €	1%
CP ENTRETIEN RENFORCE	5 290 140,00 €	14%
CP REHABILITATION	17 500 098,99 €	46%
ENTRETIEN	2 020 000,00 €	5%
PAS DE TRAVAUX	0,00 €	0%
REHABILITATION	980 000,00 €	3%
VENTE	2 764 168,86 €	7%
TOTAL GENERAL	38 197 379,43 €	100%

Les intitulés commençant par « CP » correspondent à des opérations en coup parti, qui n'ont pas été intégrées dans la réflexion de ce scénario (ces opérations seront maintenues quoi qu'il arrive).

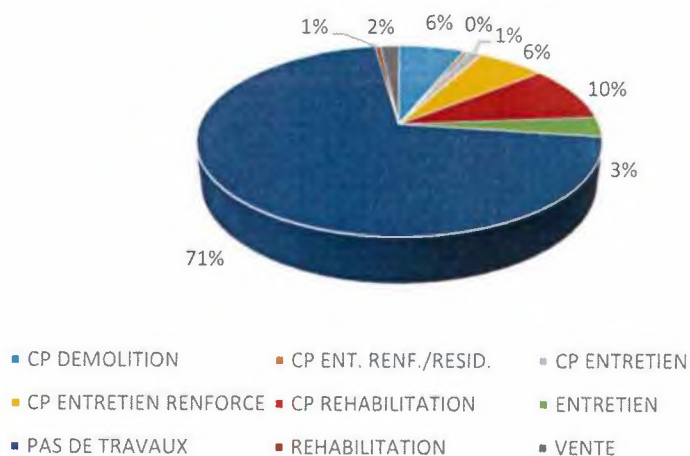
Le scénario est comme attendu beaucoup moins important que le scénario de base il s'élève à 38 197 379,43 € sur 10 ans.

Les réhabilitations pèsent pour 49% des dépenses ; les démolitions 24% ; l'entretien renforcé 15%.

Type intervention	Nb bât.	Nb lgts
CP DEMOLITION	9	368
CP ENT. RENF./RESID.	1	24
CP ENTRETIEN	4	78
CP ENTRETIEN RENFORCE	10	379
CP REHABILITATION	18	564
ENTRETIEN	11	202
PAS DE TRAVAUX	160	4222
REHABILITATION	9	28
VENTE	14	108
TOTAL GENERAL	236	5973

On conserve 32 opérations au total en coup parti du scénario de base, qui concernent 1 413 logements. Le scénario identifie ensuite 108 logements à la vente et ajoute 9 réhabilitations (28 logements) et 11 opérations d'entretien (202 logements). 4 222 logements ne font l'objet d'aucune intervention. Aucune démolition supplémentaire ne semble judicieuse.

Scénario 2 - nb de lgts par type d'intervention



4.2.3 Scénario 3 : énergétique

Dans ce scénario, on prend le parti d'axer les travaux sur l'énergétique.

- Les logements suivants ont été identifiés à la **VENTE** :
 - Bâtiments/lotissements de 25 logements ou moins
 - Et pour lesquels la date d'entrée dans le patrimoine est antérieure à 2018
 - Et dont la cotation totale (somme de 3 axes) est au maximum égale à 9 (sur 12)
 - Et dont les DPE sont de classe C ou inférieure

- Les logements suivants ont été identifiés à la **DEMOLITION** :
 - Logements dont l'axe produit est égal à 1

- Et pour lesquels la date d'entrée dans le patrimoine est antérieure à 2018
 - Et dont les travaux prévus dans le scénario de base sont supérieurs à 75 000 € par logement
- Les logements suivants ont été identifiés à la **REHABILITATION ENERGETIQUE** :
- Logements de classe DPE D ou E

Type intervention	Montants (€ TTC)	%
BASE ENT. RENF./RESID.	2 846 686,03 €	3%
BASE ENTRETIEN	9 315 740,00 €	11%
BASE ENTRETIEN RENFORCE	2 396 030,00 €	3%
BASE REHAB./RESID.	20 585 476,73 €	25%
BASE REHABILITATION	4 126 395,00 €	5%
BASE RESTRUCTURATION	5 194 480,92 €	6%
CP DEMOLITION	9 007 460,21 €	11%
CP ENT. RENF./RESID.	351 461,37 €	0%
CP ENTRETIEN	284 050,00 €	0%
CP ENTRETIEN RENFORCE	5 290 140,00 €	6%
CP REHABILITATION	17 500 098,99 €	21%
PAS DE TRAVAUX	0,00 €	0%
REHA. ENERGETIQUE	320 000,00 €	0%
VENTE	5 762 629,34 €	7%
TOTAL GENERAL	82 980 648,59 €	100%

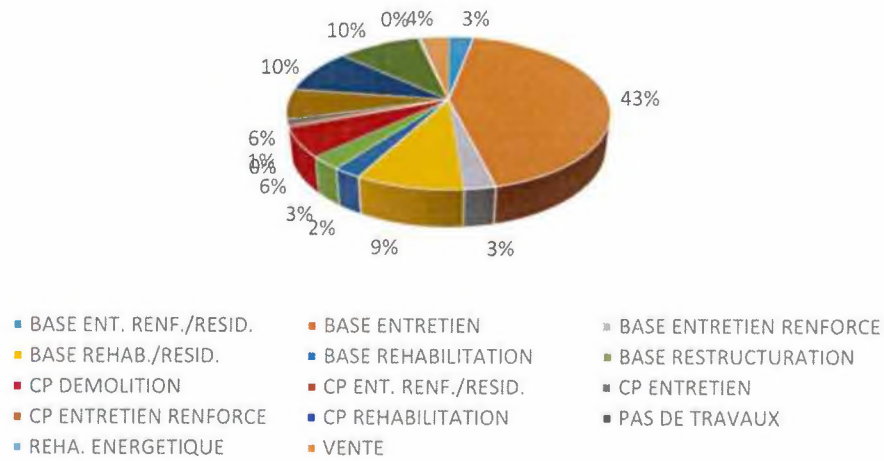
Les réhabilitations énergétiques ajoutées sont négligeables en termes de montant. Les réhabilitations normales pèsent au total pour 51% des dépenses, les démolitions pour 11%, l'entretien renforcé pour 12% et l'entretien pour 11%.

Type intervention	Nb bât.	Nb lgts
BASE ENT. RENF./RESID.	5	172
BASE ENTRETIEN	90	2579
BASE ENTRETIEN RENFORCE	6	159
BASE REHAB./RESID.	8	539
BASE REHABILITATION	7	140
BASE RESTRUCTURATION	5	168
CP DEMOLITION	9	368
CP ENT. RENF./RESID.	1	24
CP ENTRETIEN	4	78
CP ENTRETIEN RENFORCE	10	379
CP REHABILITATION	18	564
PAS DE TRAVAUX	45	583
REHA. ENERGETIQUE	11	16
VENTE	17	204
TOTAL GENERAL	236	5973

Les réhabilitations énergétiques ne concernent donc que 16 logements. Cela confirme les observations faites depuis les DPE.

204 logements sont identifiés à la vente. Depuis le scénario de base, 368 logements sont démolis ; 1 243 logements sont réhabilités ; 168 logements font l'objet de restructuration ; 734 logements de travaux d'entretien renforcé ; 2 657 de travaux d'entretien ; et 583 ne font l'objet d'aucune intervention.

Scénario 3 - nb de lgts par type d'intervention



5 PREVISIONNEL FINANCIER INTEGRANT DE NOUVEAUX PLANS DE TRAVAUX

La réalisation du prévisionnel financier au « fil de l'eau » constitue la base de l'analyse financière du plan de travaux et plus largement du PSP dans son ensemble.

Il s'agit d'intégrer à la situation financière actuelle du Logis Cévenols, l'impact financier de l'application de l'intégralité :

- des objectifs de développement ;
- des objectifs de démolition ;
- des objectifs de vente et ;
- du plan de travaux sur le patrimoine existant.

Cet exercice a pour intérêt de simuler l'évolution de la situation financière de l'office à l'horizon 2028 et donc d'en déduire sa capacité à réaliser le PSP sous sa forme présentée ci-dessus.

Cet exercice est réalisé en considérant les modes de financements identifiés et propres à chaque nature de réalisation :

- Développement du neuf (droit commun)
- Reconstitution NPNRU
- Réhabilitation NPNRU
- Démolition NPNRU

De plus, cette simulation intègre les données économiques de bases (exemple : taux de vacance...) spécifiques au Logis Cévenols et dont les valeurs sont établies en fonction des métriques de l'Office et/ou de la conjoncture estimés par Sémaphores.

Ces indicateurs économiques sont les suivants :

Taux de vacance (sur logements neufs) :	2 %	Taux d'amortissement des emprunts :	3,00 %
Taux d'évolution des loyers :	1,4 %	Taux d'amortissement des subventions :	3,00 %
Taux d'amortissement du patrimoine :	3,00 %	Taux de référence du Livret A (jusqu'en 2019) :	0,75 %
Taux d'inflation :	1,60 %	Taux de référence du Livret A (de 2018 à 2028) :	1,70 %
Surface moyenne des nouveaux logements :	65 m ²	Maintenance par logement (à partir de la 5 ^{ème} année):	500 €
Taux d'impayé :	3 %	Coût moyen par logement Droit commun (développement) :	125 k€
		Coût moyen par logement Reconstitution NPNRU (développement) :	120 k€

Les autres hypothèses :

- Taux d'évolution masse salariale : GVT = +2,2%
- Livraison et mobilisation des fonds du lancement du chantier en N+2
- Les augmentations de loyers des opérations de réhabilitation ne sont pas prises en compte dans les simulations financières

1. Les hypothèses de développement du parc retenues

Opérations nouvelles identifiées :

792 logements neufs étaient initialement prévus en 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 répartis de la manière suivante :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Opérations identifiées	414	192	186	0	0	0	0	0	0	0	792

Les plans de financements de ces derniers sont en partie actés :

- Les annuités (capital et intérêts) issues des prêts contractés pour ces logements
- Les produits issus de la construction de ces logements

Opérations nouvelles non identifiées :

Création de 100 nouveaux logements par an jusqu'en 2028.

Reconstitution NPNRU :

- Le niveau moyen de loyers décidé est de 5,42 euros/m².
- Le coût moyen du logement est de 120 000 euros.

Développement droit commun :

- Le niveau moyen de loyers décidé est de 5,64 euros/m².
- Le coût moyen du logement est de 125 000 euros.

En 2022 et 2028, la production de logements non identifiée a été capée à 100 logements par an :

- 52 logements (reconstitution NPNRU)
- 48 logements (droit commun)

La construction de ces nouveaux logements a été planifiée comme suit :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Reconstitution 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
TOTAL	0	0	0	100	100	100	100	100	100	100	700

Total des opérations nouvelles identifiées et non identifiées :

Le cumul des ONI et ONNI représente un montant total de logements de 1 492 sur les 10 ans du présent PSP.
 L'enveloppe est d'environ 190M€ dont 25M€ en fonds propres.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Reconstitution 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

2. Les hypothèses de travaux retenues

Réhabilitations

Une enveloppe de travaux de réhabilitation de 65,2 M€ planifiée comme suit :

En k€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Réhab V2	3 210	13 920	6 990	13 590	12 540	6 210	5 460	660	1 050	1 590	65 220

Gros entretien et maintenance :

Une enveloppe d'entretien et maintenance de 28 M€ planifiée comme suit :

En K€	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Renforcement Remise en Etat logements	300	300									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	28 337

Démolitions :

444 logements démolis sur la période.

L'enveloppe de démolition se décompose comme suit :

EN K€	2019	2020	2021	TOTAL
Coût des démolitions	1 293	5 638	3 584	10 515

Phasage des démolitions envisagées :

	2019	2020	2021	
P St Jean nord petit lavoisier	76			
P St Jean nord maupassant	80			
P ST Jean sud 547		75		
P ST Jean sud 547		146		
P St Jean nord ex saciva		9		
P St Jean nord petit lavoisier 2		60		
P St Jean nord chénier 2		71		
Cévennes 23 qdg 42002			52	
Mt Bouquet 2 54			21	TOTAL
TOTAL	156	361	73	590

3. Plan de vente

Groupes identifiés :

Code organisme du groupe	Nom du groupe	Nombre de logement à vendre
1200	Conilhères psr	80
4500	Déroussine	9
5000	Prairie individuels	20

Plan de vente :

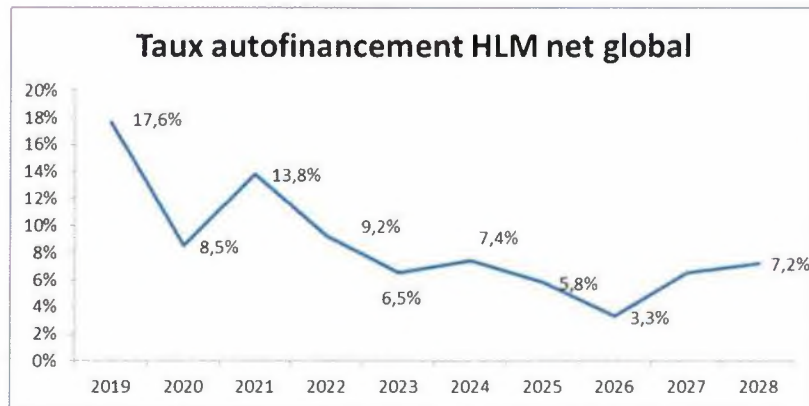
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Logement cédés	3	3	3	3	6	6	6	6	7	6	49
Produits nets de cessions sur patrimoine de réf.	173	173	173	173	308	308	308	308	353	280	2 557
Produit de cession moyen / logement	58	58	58	58	51	51	51	51	50	47	52

4. Récapitulatif du scénario choisi

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

S'ajoute à ce tableau le développement (droit commun, coups partis, et reconstitution NPNRU). L'enveloppe pour le neuf est d'environ 190M€ (dont 25M€ en fonds propres).

5. Analyse de l'évolution de l'autofinancement net hlm global



L'autofinancement de l'Office reste positif et au-dessus du seuil de sécurité des 3% sur l'ensemble de la période

Nous remarquons une nette diminution en 2020 causée l'impact de la RLS en année plein (-2,1M€).

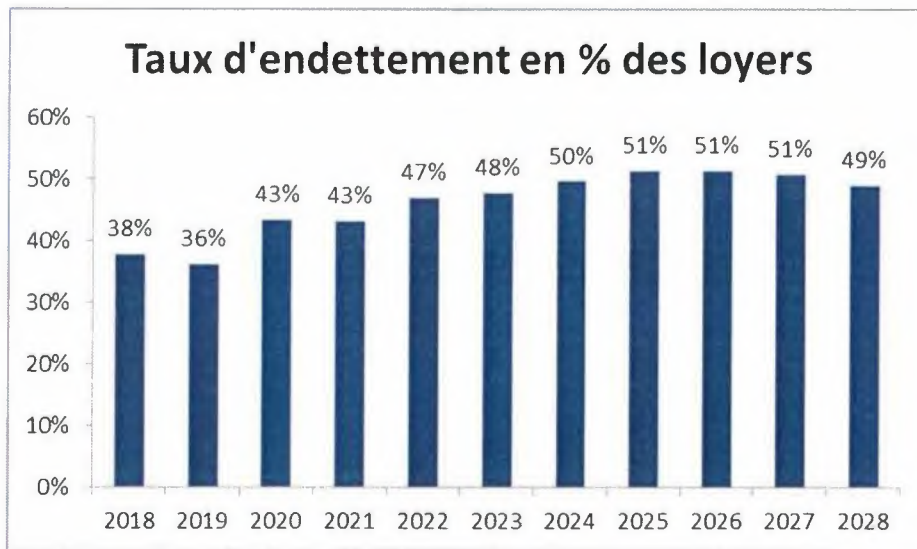
En 2021, les loyers issus de la construction neuve de logements permettent d'absorber l'augmentation des annuités et de ce fait à terme de recomposer l'autofinancement de l'Office pour atteindre 13,8%.

Ensuite, le recours à l'emprunt pour financer les constructions neuves mais également le plan ambitieux de réhabilitation viennent diminuer l'autofinancement.

Néanmoins, en fin de période, l'autofinancement est de 7,2%.

Ce scénario permet à l'Office d'assurer une certaine stabilité financière tout en réalisant une enveloppe de travaux à hauteur 83 millions d'euros, de maintenir un bon niveau d'entretien et de gros entretien, et de démolir 590 logements dans le cadre du NPNRU.

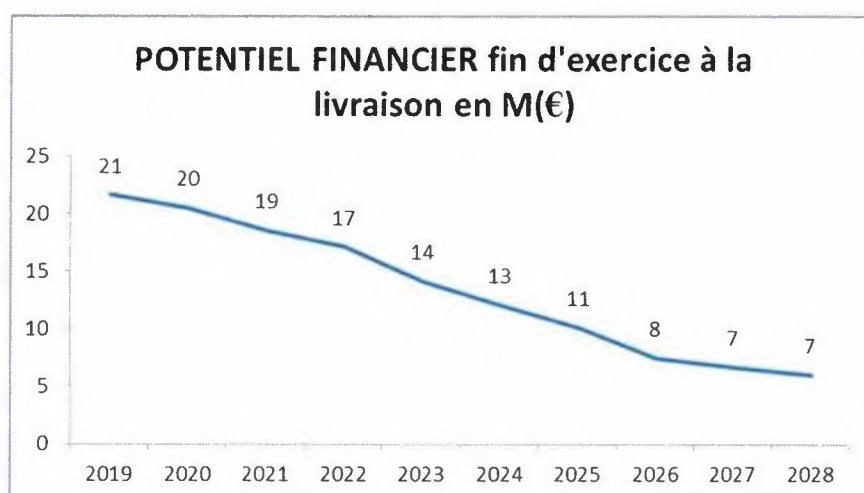
6. Analyse de l'évolution du taux d'endettement en % des loyers



Logiquement, le taux d'endettement de l'Office augmente progressivement, le choix des montages financiers, le volume de logements construits et le volume de réhabilitation décidé impactent significativement le taux d'endettement de l'Office.

Le ratio de l'annuité de la dette en % des loyers est autour de 50% en fin de période ce qui signifie que l'Office est au maximum d'endettement possible. Il n'est pas possible d'aller au-delà de ce ratio, de ce fait, les marges de manœuvre en termes d'emprunt sont épuisées.

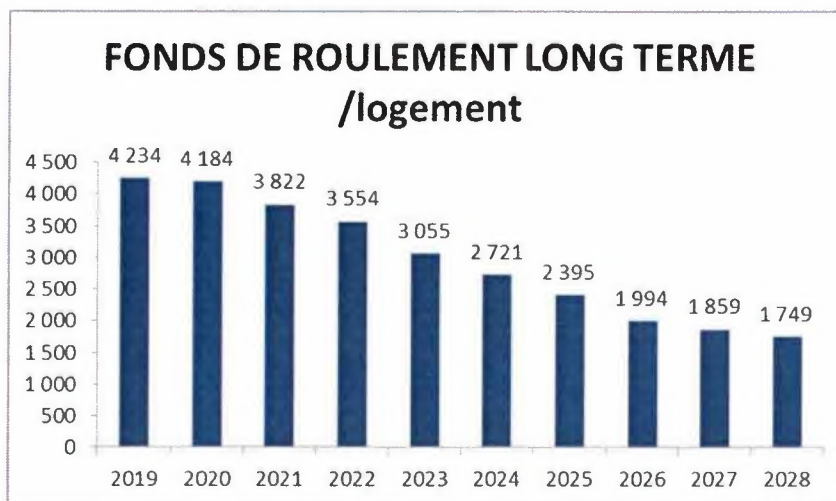
7. Analyse du potentiel financier à terminaison



Logique diminution du potentiel financier à terminaison qui termine à 7M€ euros soit une marge de sécurité de 1 000 euros / logement.

Cette diminution s'explique par le poids des investissements réalisés dans ce PSP (en développement, en réhabilitation et en démolition).

8. Analyse du fonds de roulement LT par logement



Le fonds de roulement LT / logement termine en 2028 à 1 749 euros / logement, ce qui se trouve dans la moyenne des bailleurs expliqué par :

- Un bon niveau de provisions
- Un montant de dépôts de garantie qui augmente mécaniquement avec l'augmentation du nombre de logement

6 PSP FINALISE

6.3 Scénario final

6.3.1 Objectifs du scénario final

Suite à la présentation des scénarios et après arbitrage de la part de LOGIS CEVENOLS, il a été décidé de bâtir un nouveau scénario dont les objectifs seraient les suivants :

- Vendre 30 à 40 logements sur les 10 ans du PSP
- Programmer des travaux sur les bâtiments en moins bon état technique si nécessaire
- Respecter l'enveloppe budgétaire disponible de **82 millions d'euros**, constituée comme suit (come indiqué dans la partie 6 du présent rapport) :
 - 65 220 000 € de réhabilitations
 - 6 377 000 € pour les travaux de gros entretien programmé
 - 10 515 000 € de démolitions

6.3.2 Hypothèses

Suite aux groupes de travail effectués avec les équipes de LOGIS CEVENOLS, de nouvelles hypothèses ont été bâties pour établir le scénario final :

- 3 bâtiments ont été principalement identifiées à la **VENTE**. Ces bâtiments permettent de répondre à l'objectif de céder 3 à 4 logements par an et ont été choisies en raison de leur attractivité notamment. Il s'agit des bâtiments suivants :

N° PSP	Résidence	Bâtiment	Nb de lgts total
1200-01	Conilhères	1	20
4500-01	La Deroussine	1	9
5000-A	La Prairie	A	5
5000-B	La Prairie	B	5
5000-C	La Prairie	C	7
5000-D	La Prairie	D	3
Total			49

Au vu des ventes réalisées les années précédentes, on suppose que les logements de ces bâtiments réussiront à être vendus.

Toutefois, si LOGIS CEVENOLS rencontrent des difficultés pour vendre le nombre de logements voulu, les lots manquants pourront être proposés dans les bâtiments suivants, identifiés en réunion de travail :

N° PSP	Résidence	Bâtiment	Nb de lgts total
4000-01	Mont Bouquet	1	24
4900-01	La Royale	1	10

1500-03	Cauvel	3	11
7054-02	Le Zéphyre, entrée C	2	14
5100-1	Les Jardins de Tamaris	1	10
5100-2	Les Jardins de Tamaris	2	12
5100-3	Les Jardins de Tamaris	3	8
5100-4	Les Jardins de Tamaris	4	3
7057-01	Le Puechredon	1	8
7062-01	Romain Roussel	1	14
7065-01	Hameau de Saint Jean	1	24
7069-01	Le Prat de la Peyre	1	5
1901-07	Centre Ville 576	7	19
3900-01	La Castagnade	1	8
5500-01	Tamaris Instit.	1	7
6000-02	Debussy	2	14
6500-01	Le Presbytère	1	3
6600-01	Anthonioz de Gaulle	1	10
6700-01	Maison Layre	1	2
7055-01	La Route Vieille	1	3
7059-01	Les Bouvreuils	1	8
7064-01	Le Hameau de Rabaste	1	17
Total			226

Pour ces bâtiments, les travaux prévus initialement seront conservés, étant donné qu'ils ne seront pas vendus pour la plupart.

- Aucun bâtiment prévu à la **DEMOLITION** autre que ceux envisagés en ANRU.
- Les travaux de **REHABILITATION, d'ENTRETIEN RENFORCE** et **d'ENTRETIEN** tels qu'identifiés dans le scénario de base, par les équipes de LOGIS CEVENOLS.
- Les **REHABILITATIONS** supplémentaires proposées dans le scénario 1, c'est-à-dire pour :
 - Logements dont l'axe produit est égal à 1
 - Et dont les travaux prévus dans le scénario de base sont inférieurs à 35 000 € par logement

6.3.3 Chiffrage

Le plan de travaux final 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. Les dépenses moyennes par logement et par bâtiment sont donc respectivement de **13 638,78 € par logement** et **354 783,11 € par bâtiment**.

La répartition annuelle définitive des travaux n'a pas encore été arrêtée et demandera à être établie en cours de PSP.

6.3.4 Travaux par corps d'état

Toutes les interventions ont été réparties en fonction du corps d'état qu'elles affectent.

Certaines opérations n'ayant pas été détaillées en listant des interventions portant sur des composants spécifiques, elles seront intégrées dans le tableau ci-dessous sous l'intitulé « Restructuration ».

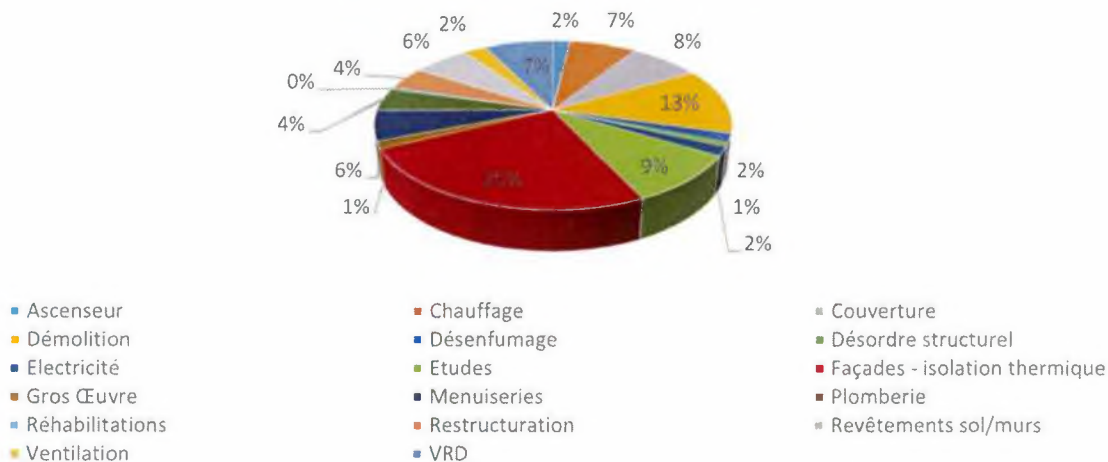
Les opérations prévues en plus du scénario de base (les réhabilitations sur le patrimoine nouvellement acquis), n'ont de même pas été détaillées par interventions. Elles sont intégrées sous l'intitulé « Réhabilitation ».

La ligne « Désordre structurel » comprend 2 opérations sur lesquelles des travaux divers de confortement de la structure ont été budgétés mais pas encore chiffrés précisément.

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%

On constate que les travaux sur les **façades** sont les plus importants : ils représentent un quart des dépenses totales. Les corps d'état les plus importants sont ensuite : les **démolitions** (13%), les **études** (9%), la couverture (8%), le chauffage et les VRD (7%), puis les menuiseries et les revêtements de sols et murs (6% chacun).

Scénario final par corps d'état

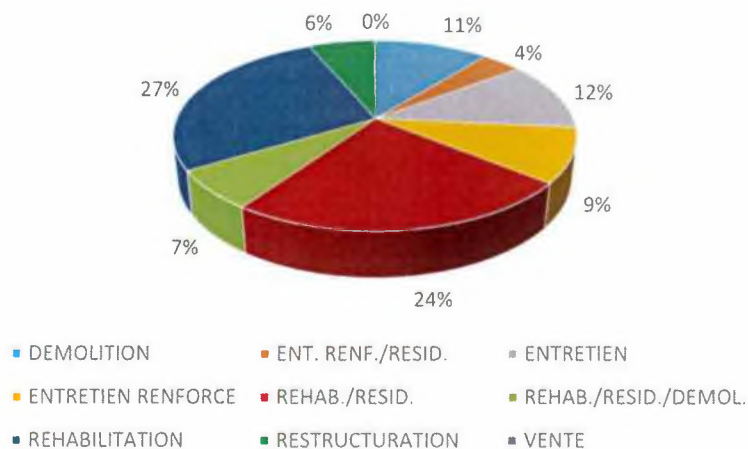


6.3.5 Travaux par type d'intervention

➤ La répartition des dépenses par intervention est la suivante :

Type intervention	Montants (€ TTC)	%
DEMOLITION	9 007 460,21 €	11%
ENT. RENF./RESID.	3 198 147,40 €	4%
ENTRETIEN	9 799 030,00 €	12%
ENTRETIEN RENFORCE	7 708 170,00 €	9%
REHAB./RESID.	19 759 789,05 €	24%
REHAB./RESID./DEMOL.	5 552 147,02 €	7%
REHABILITATION	22 664 358,99 €	27%
RESTRUCTURATION	5 194 480,92 €	6%
VENTE	135 665,00 €	0%
TOTAL GENERAL	83 019 248,59	100%

Scénario final - montants par type d'intervention

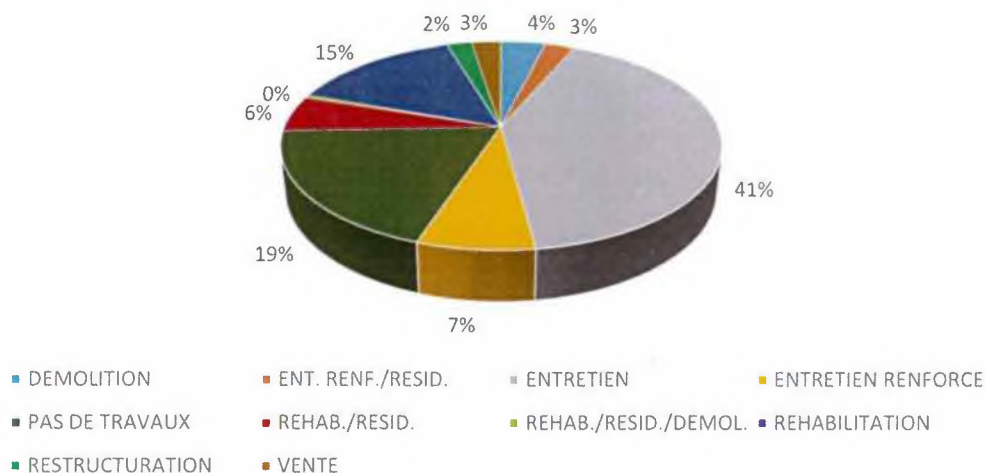


Les réhabilitations et résidentialisations représentent 58% du montant total.

➤ En termes de nombre d'interventions, la situation est la suivante :

Type intervention	Nb bât.	%
DEMOLITION	9	4%
ENT. RENF./RESID.	6	3%
ENTRETIEN	97	41%
ENTRETIEN RENFORCE	17	7%
PAS DE TRAVAUX	45	19%
REHAB./RESID.	13	6%
REHAB./RESID./DEMOL.	1	0%
REHABILITATION	35	15%
RESTRUCTURATION	5	2%
VENTE	6	3%
TOTAL GENERAL	234	100%

Scénario final - en nb d'interventions

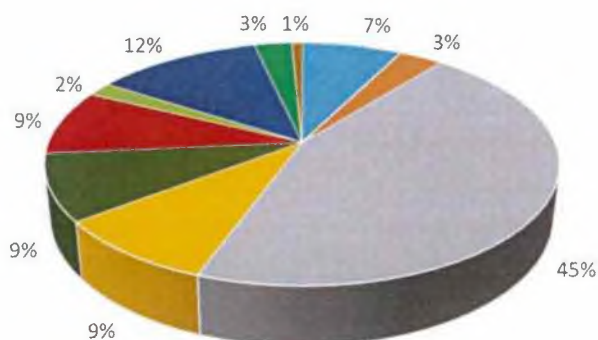


49 bâtiments sont concernés par les réhabilitations (avec ou sans résidentialisation) et 5 par les restructurations. Plus de la moitié du patrimoine fait l'objet de travaux d'entretien : 41% pour de l'entretien classique et 10% pour de l'entretien renforcé (avec ou sans résidentialisation). 9 bâtiments seront démolis. Enfin, près d'un cinquième des bâtiments (19%) ne font l'objet d'aucun travaux.

➤ En nombre de logements :

Type intervention	Nb lgts	%
DEMOLITION	444	7%
ENT. RENF./RESID.	196	3%
ENTRETIEN	2691	45%
ENTRETIEN RENFORCE	540	9%
PAS DE TRAVAUX	536	9%
REHAB./RESID.	525	9%
REHAB./RESID./DEMOL.	112	2%
REHABILITATION	744	12%
RESTRUCTURATION	168	3%
VENTE	49	1%
TOTAL GENERAL	6 005	100%

Scénario final - nb lgts



- DEMOLITION
- ENT. RENF./RESID.
- ENTRETIEN
- ENTRETIEN RENFORCE
- PAS DE TRAVAUX
- REHAB./RESID.
- REHAB./RESID./DEMOL.
- REHABILITATION
- RESTRUCTURATION
- VENTE

En nombre de logements, plus de la moitié des logements (55%) font l'objet de travaux d'entretien ou d'entretien renforcé ; 23% de réhabilitations ; 7% de démolitions ; 3% de restructuration. Enfin, 1% des logements sont proposés à la vente, et le reste, soit 9% ne fait l'objet d'aucune intervention.

➤ Enfin, les dépenses moyennes en fonction du type d'interventions sont les suivantes :

Type intervention	Coût moyen
DEMOLITION	1 000 828,91 €
ENT. RENF./RESID.	533 024,57 €
ENTRETIEN	101 020,93 €
ENTRETIEN RENFORCE	453 421,76 €
REHAB./RESID.	1 519 983,77 €
REHAB./RESID./DEMOL.	5 552 147,02 €
REHABILITATION	647 553,11 €
RESTRUCTURATION	1 038 896,18 €
VENTE	22 610,83 €
Moyenne toute intervention	354 783,11 €

Si on exclut les bâtiments ne faisant pas l'objet de travaux, on a alors des dépenses moyennes de 439 255,29 € par bâtiment, tout type d'intervention confondu.

6.3.6 Projets ANRU

➤ En termes de dépenses, les projets ANRU sont les suivants :

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

➤ Et en nombre de bâtiments et logements :

Type intervention	Nb bât.	Nb lgts
DEMOLITION	9	444
ENT. RENF./RESID.	6	196
ENTRETIEN RENFORCE	1	48
REHAB./RESID.	13	525
REHAB./RESID./DEMOL.	1	112
REHABILITATION	7	343
RESTRUCTURATION	5	168
TOTAL GENERAL	42	1836

7 ANNEXES

Les annexes suivantes sont disponibles :

1. Grille de cotation
2. Fichier PSP