

PLAN STRATÉGIQUE DE PATRIMOINE 2020 • 2029

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
L'ÉQUILIBRE



DE NOS **VIES**
ET DE NOS **VILLES**

Auvergne Habitat 

Groupe ActionLogement

5 objectifs pour construire le futur

QUEL PATRIMOINE POUR AUVERGNE HABITAT DANS 10 ANS ?

Depuis 1929, Auvergne Habitat est une entreprise sociale pour l'habitat engagée dans la construction et la gestion d'un parc de logements accessibles au plus grand nombre et notamment aux familles les plus modestes.

Filiale du groupe Action Logement, elle est également le partenaire privilégié des publics salariés.

Avec aujourd'hui 18 000 logements et près de 35 000 locataires, Auvergne Habitat est le premier bailleur social d'Auvergne dont la vocation est de co-construire avec l'ensemble des acteurs du territoire une offre de logement de qualité, notamment sur la métropole clermontoise. L'expertise de nos 270 collaborateurs, notre engagement de proximité et notre solidité sont au quotidien des garanties pour construire ensemble l'équilibre de nos vies et de nos villes.



Le PSP 2020-2029 est le premier depuis Cap sur l'Auvergne. Il entre en résonance directe avec la signature du bailleur social, en posant les questions :


« Comment construire ensemble l'équilibre de nos vies et de nos villes ? »
« Quel patrimoine pour Auvergne Habitat en 2029 ? »

QU'EST-CE QUE LE PSP ? À QUELS ENJEUX DOIT-IL RÉPONDRE ?

Le Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est le document de référence de la politique patrimoniale du bailleur social. Il est régi par le Code de la Construction et de l'Habitation. De fait, la formalisation d'un PSP n'est pas une démarche nouvelle pour Auvergne Habitat. Cet exercice s'inscrit au contraire dans la continuité des PSP élaborés précédemment.

LE PSP COMPREND TROIS GRANDS VOLETS :

le diagnostic patrimonial, la définition des orientations patrimoniales de l'organisme à 10 ans avec une approche globale pour chaque bâtiment, ainsi qu'un volet qui concerne la politique de développement de l'organisme. Par ailleurs, 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'organisme, d'effectuer des arbitrages objectifs, de dessiner une feuille de route claire et partagée par les équipes et de disposer d'une base d'échange et de négociation avec les partenaires.



En 2018, Auvergne Habitat réalisait **Cap sur l'Auvergne**, un projet de croissance et de réorganisation territoriale des filiales Action Logement. Ce projet a abouti à une croissance du parc de 30 % (+ 4 400 logements), permettant à Auvergne Habitat de s'étendre aux départements de l'Allier, de la Haute-Loire et devenir ainsi le premier bailleur social d'Auvergne avec près de 18 000 logements et 35 000 locataires.





Pour Auvergne Habitat, le PSP a une vocation claire qui s'articule autour de **5 OBJECTIFS** et respecte le modèle économique de l'entreprise :



LE PSP D'AUVERGNE HABITAT, UN MARQUEUR DE DIFFÉRENCIATION

Les orientations patrimoniales constituent le cœur du PSP et à ce titre sont un dénominateur commun à tous les bailleurs sociaux. Pourtant, Auvergne Habitat s'engage à aller plus loin en proposant des orientations novatrices, singulières et en phase avec les enjeux sociaux et sociétaux actuels.

POINT MÉTHODOLOGIQUE

Débuté en novembre 2019 puis validé en octobre 2020, ce PSP 2020-2029 tel que construit est la résultante d'une pluralité de contributions des parties prenantes d'Auvergne Habitat : les équipes internes mais également les administrateurs ainsi que les locataires qui ont été consultés au travers des représentants de leurs associations en Conseil de Concertation Locative. Cette approche « collégiale » peut être soulignée puisqu'elle est d'une part récente et d'autre part, peu usitée habituellement dans la formalisation d'un PSP.

Concernant le suivi, Auvergne Habitat a formalisé un référentiel avec 18 indicateurs qui doivent servir à vérifier, année après année, l'avancement et la bonne évolution des engagements.



En 2029,
le patrimoine d'Auvergne
Habitat sera de

20 000
logements

LE PATRIMOINE D'Auvergne HABITAT À HORIZON 2029



LE PSP EST CONSTRUIT AUTOUR DE 4 AXES :

- PATRIMONIAL
- ENVIRONNEMENTAL
- TERRITORIAL
- ÉCONOMIQUE & FINANCIER



4 700
nouveaux
logements
d'ici 2029

Avec ces chiffres, Auvergne Habitat fait le choix de la dynamique et s'inscrit dans l'action pour la décennie à venir.

C'est un message volontariste que le bailleur social adresse en se positionnant comme un acteur investi. Ces objectifs ambitieux visent à consolider sa proposition de valeur : apporter des solutions adaptées de logement au plus grand nombre sur le territoire auvergnat.



AXE PATRIMONIAL

Les objectifs patrimoniaux pour le parc existant rayonnent autour de différentes thématiques, qui sont identifiées grâce à une méthodologie de cotation « attractivité – qualité de service » des résidences. Ils peuvent être résumés comme suit :

- > **Développer le parc par de la construction neuve et de l'acquisition amélioration ;**
- > **Conforter et améliorer l'attractivité du patrimoine, par une politique de maintenance et de réhabilitation soutenue et adaptée ;**
- > **Proposer une offre de parcours résidentiel par la vente HLM et l'accession sociale**

En 2029, le patrimoine d'Auvergne Habitat sera de 20 000 logements dont sur la période :

- **4 700 constructions**
- **550 démolitions**
- **3 300 réhabilitations**
- **2 000 Ventes HLM**

Soit 1/3 du patrimoine construit ou réhabilité dans les 10 ans.

Auvergne Habitat intervient sur tous les segments du logement social notamment au bénéfice des salariés et des familles les plus modestes.

Dans la trajectoire vers 2029, cette orientation est conservée et renforcée avec un patrimoine qui reste financièrement accessible et adapté notamment pour les personnes seules et les familles monoparentales, avec un accent particulièrement mis sur le développement de petits logements.

Une attention particulière est spécifiquement portée au maintien à domicile des personnes âgées et la prise en compte du handicap.



LES OBJECTIFS SONT SUIVIS PAR DES INDICATEURS MIS À JOUR ANNUELLEMENT :

- constructions neuves ou acquisition amélioration
 - réhabilitations
- maintenance du patrimoine
 - démolitions
 - ventes HLM





AXE ENVIRONNEMENTAL

Auvergne Habitat renforce ses engagements pour l'environnement en se fixant plusieurs objectifs à atteindre qui portent d'une part sur le renforcement de la performance énergétique et environnementale avec une baisse de 30 % envisagée des consommations moyennes du parc :

- > **Réduire la consommation en énergie des logements et les émissions de gaz à effet de serre** et ainsi passer de 153 kWh ep/m².an à 112 kWh ep/m².an ;
- > **Aucun logement en classe DPE F et G** (à horizon 2023) ;
- > **10 000 logements en classe A et B** d'ici 2029 ;
- > **Développer les énergies renouvelables et adapter le mix énergétique des logements** avec 50 % de logements équipés EnR, d'ici 2029.

D'autre part, sur la place de la nature en ville en contribuant à sa revégétalisation :

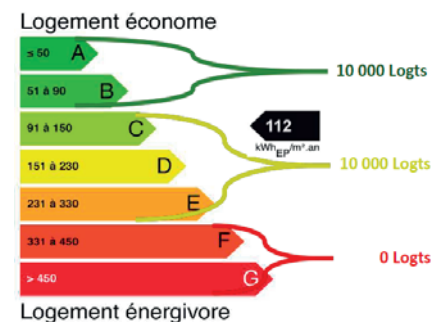
- > **Agir pour la résorption des îlots de chaleur urbains** en retravaillant l'existant ;
- > **Valoriser les ombres portées, par la végétalisation, au sein des résidences** et en limite de propriété pour les trottoirs ombragés ;
- > **Limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.**

Enfin, intégrer les modes de déplacements des habitants et les orientations de gestion prises par les EPCI, pour la construction et l'amélioration des résidences :

- > **Créer des parkings vélos dans tous les programmes neufs** et les favoriser dans les programmes de réhabilitation ;
- > **Communiquer davantage sur les opportunités existantes concernant les transports en commun** pour les nouvelles résidences et renforcer le porter à connaissance pour le patrimoine existant ;
- > **Favoriser l'accès à des bornes de recharges véhicules électriques** au sein du patrimoine et/ou sur l'espace public ;

Aboutissement direct des précédents PSP, **Auvergne Habitat affiche une étiquette énergie moyenne de son patrimoine performante** (153 kWh.ep/m².an) comparée au parc du logement social (177 kWh.ep/m².an) et très performante par rapport au patrimoine résidentiel national (228 kWh.ep/m².an).

Patrimoine Auvergne Habitat en 2029



Si les marqueurs actuels sont satisfaisants, Auvergne Habitat ambitionne d'aller encore plus loin (112 kWh.ep/m².an).

Par ailleurs, le bailleur social s'illustre en prenant d'autres initiatives et se montre proactif en s'investissant sur la part des déplacements et la place de la nature en ville ; une posture différenciante qui puise sa source dans la volonté d'être au plus près des réalités et des attentes territoriales initiées par les EPCI.

En tant qu'opérateur du territoire, Auvergne Habitat adopte une logique qui se veut à la fois partenariale et de proximité avec les collectivités, tout en agissant responsablement pour s'adapter aux défis sociétaux actuels.

1 milliard d'investissement sur 10 ans

UN INVESTISSEMENT MAJEUR POUR L'ÉCONOMIE LOCALE



AXE TERRITORIAL

> Le patrimoine se conforte sur les territoires dynamiques, en lien avec les bassins d'emploi. Auvergne Habitat reste vigilant à l'adéquation entre habitat et emploi, tenant compte des contraintes de déplacements que cela implique pour les populations actives.

> L'importance est aussi donnée aux secteurs principaux à développer qui se situent autour de la métropole clermontoise et sur le croissant qui s'étend de Vichy communauté à l'Agglo Pays d'Issoire ; en passant par Riom Limagne et Volcans, Clermont Auvergne Métropole et Mond'Averme Communauté.



AXE ÉCONOMIQUE ET FINANCIER

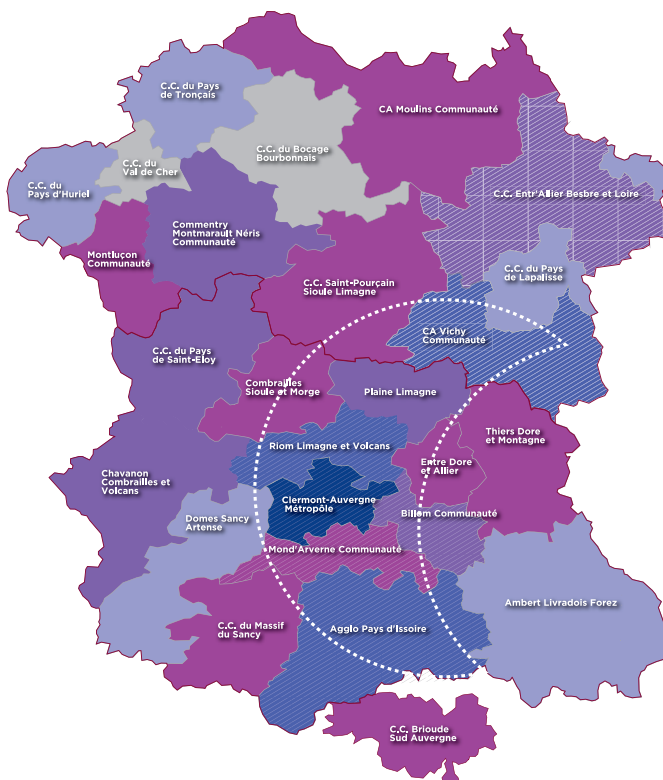
Le montant investi pour le PSP s'élève à 1 milliard d'euros.

Cet investissement intègre différentes orientations qui concernent :

- > **La production d'une offre nouvelle ;**
- > **La maintenance : amélioration et renouvellement des équipements ;**
- > **Les réhabilitations : bâtiments et intérieurs des logements, thermiques ;**
- > **Les démolitions ;**
- > **Les ventes HLM.**

Le montant d'investissement est établi sur la base d'hypothèses de financement qui intègrent notamment les partenariats avec les collectivités locales, pour la production de logements neufs et la réhabilitation.

L'investissement annoncé est un chiffre ambitieux qui démontre la bonne gestion financière de l'entreprise et son souhait de continuer à agir, avec le concours de partenaires fidèles, tout en respectant les équilibres de l'entreprise.



LA PAROLE À...



« Philippe BAYSSADE, Directeur Général Auvergne Habitat

Au-delà des chiffres du Plan Stratégique de Patrimoine 2020-2029, ce que nous recherchons, c'est avant tout d'être un partenaire solide, fiable et proche des enjeux de notre territoire. Notre capacité à accompagner efficacement les projets de logement sur ce territoire auquel nous sommes viscéralement attachés est essentielle à mes yeux.

Nous sommes le 1^{er} bailleur social d'Auvergne, ce qui représente pour nous une responsabilité, celle d'imaginer et de réaliser des solutions de logement adaptées au plus grand nombre et notamment aux populations les plus modestes.

Pour conduire à bien nos missions et satisfaire aux enjeux patrimoniaux, environnementaux, territoriaux, économiques et financiers développés dans le PSP, nous compterons sur les atouts qui sont les nôtres ; un engagement à la fois social - celui de proposer un logement aux publics les plus larges, notamment aux publics salariés et aux familles les plus modestes - mais aussi territorial en étant un acteur économique et social engagé au service du développement de la métropole clermontoise, de l'agglomération vichyssoise, d'Issoire et plus généralement des communes du Puy-de-Dôme, de l'Allier et du nord de la Haute-Loire.

Nous mobiliserons notre savoir-faire dans la production, la réhabilitation et la gestion des logements ainsi que notre sens de l'engagement et de la proximité. Enfin, notre capacité à agir et à décider, comme nous l'avons démontré par le passé, est un levier qui devrait nous servir pour répondre aux défis 2020-2029 de ce PSP qui nous engage.



« Odile Vignal, Vice-Présidente de Clermont Auvergne Métropole en charge de l'Habitat, du Logement, du Renouvellement urbain

En tant qu'opérateur du territoire, Auvergne Habitat adopte une logique partenariale et de proximité avec Clermont Auvergne Métropole pour répondre aux défis sociétaux actuels et contribuer à la mise en œuvre du programme local de l'habitat (PLH) métropolitain.

Le PSP 2020-2029 d'Auvergne Habitat est innovant et ambitieux à plusieurs titres : innovant d'abord dans son élaboration collégiale qui s'appuie sur les contributions des administrateurs incluant les locataires, et innovant ensuite dans son suivi annuel fondé sur un référentiel de 18 indicateurs.

Il est également ambitieux dans ses objectifs quantitatifs : un milliard d'euros au service de la production/rénovation de 20 000 logements qui contribue aux engagements de Clermont Auvergne Métropole à savoir rénover, entretenir et construire pour garantir l'accès à un parcours résidentiel aux habitants de notre métropole.

Ambitieux aussi dans ses objectifs qualitatifs et sociaux : un patrimoine qui reste financièrement accessible et adapté notamment pour les personnes seules et les familles monoparentales, avec un accent particulièrement mis sur le développement de petits logements. Une attention est spécifiquement portée au maintien à domicile des personnes âgées et la prise en compte du handicap. Auvergne Habitat est un partenaire solide, fiable et en capacité de répondre aux enjeux de la politique de l'habitat métropolitaine.





Auvergne Habitat 
Groupe ActionLogement

www.auvergne-habitat.fr