

# **Atelier 4 : les Plans stratégiques de Patrimoine pour les logements sociaux**

---

## **Elaboration d'un plan stratégique de patrimoine**

circulaire n°2002-37/UHC/IUH2/14 du 3 mai 2002

**36 ème Congrès National des SEM, Marseille, le 15 octobre 2002**

# Introduction

## Contexte

- ouverture de toutes les options de gestion du patrimoine
- Rareté des crédits

## Constat

- Souvent, gestion au « fil de l'eau »

## Décision:

- CIV du 1 octobre 2001: PSP pour tous les organismes fin 2003

# Plan

---

- 1. Définition**
- 2. Intérêt**
- 3. Démarche**

# 1. Définition

Un plan stratégique de patrimoine est une **démarche** qui débouche sur **un document** dégageant pour l'ensemble du patrimoine détenu par un bailleur des options **d'intervention claires à 5 et 10 ans**

## 2. Intérêt

- **Interne:**
  - **Elaboration de la stratégie**
  - **Coordination avec les partenaires**
- **Externe:**
  - **Etat**
  - **Collectivité locales**
  - **Autres organismes**

## 2. Intérêt

### Enjeux internes:

- Définition d'une politique de gestion
- Définition volontaire d'une **stratégie partagée** au sein de l'entreprise
- Cohérence des actions à engager
- Optimisation de l'**utilisation des fonds propres et des subventions publiques**

## 2. Intérêt

### Enjeux externes:

- **Anticiper** les actions de renouvellement urbain
- **Allouer** au mieux les subventions publiques (PALULOS, qualité de service, démolition,...)
- **cohérence** des orientations des partenaires publics et de celles de l'organisme
- **Concertation** avec les autres bailleurs ou opérateurs

# 3. démarche

---

1. Diagnostic
2. Enjeux
3. Orientations
4. Finalisation et actualisation

# 3. Démarche

## 3.1 Diagnostic

**Rassembler et exploiter les données disponibles au sein de l'organisme :**

- Caractéristiques techniques des programmes
- Données financières
- Caractéristiques de l'exploitation
- Données disponibles sur la satisfaction des habitants,

# 3. Démarche

## 3.2 Enjeux

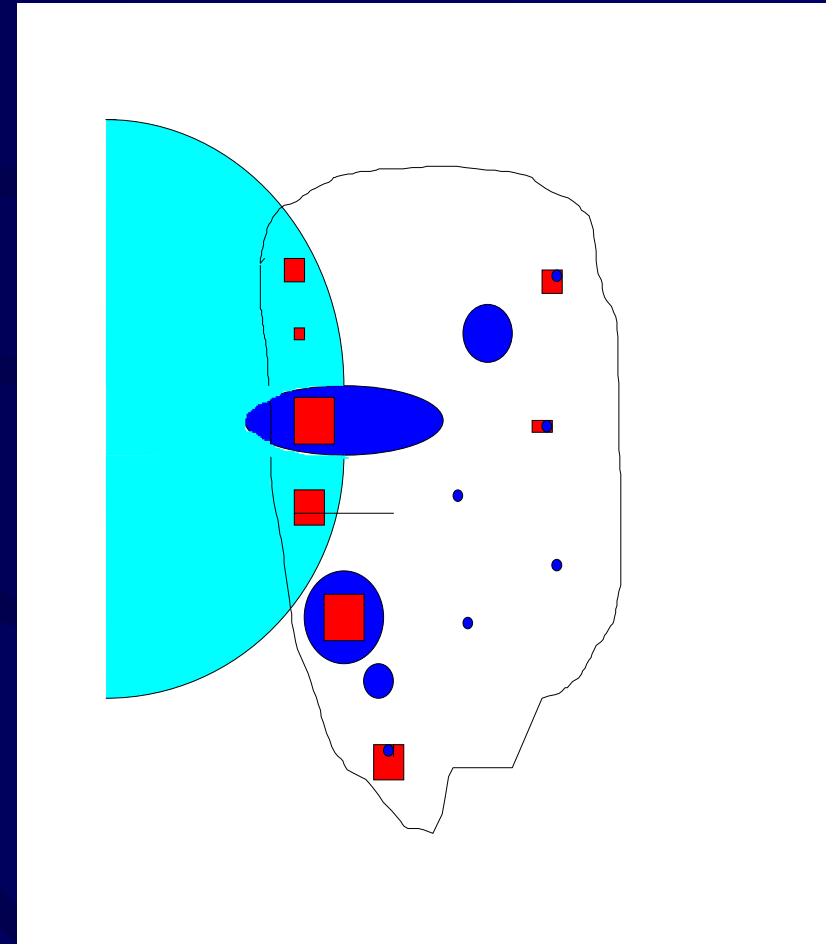
### Internes :

#### Exemple d'une SEM départementale

en bleu : principales agglomérations du département  
en rouge : localisation du patrimoine de la SEM

La concertation avec les collectivités des secteurs à enjeu doit avoir lieu :

- avec les principales collectivités et
- avec les collectivités de taille plus modeste où la SEM est fortement implantée.



# 3. Démarche

## 3.2 Enjeux

### Externes:

#### Etat:

- Rééquilibrage de l'offre
- politiques d'attribution
- objectifs de la politique de la ville

#### Communes:

- Projet de ville
- Projets de renouvellement
- Projets de requalification
- Sites prioritaires de la politique de la ville.

# 3. Démarche

## 3.3 Orientations

- Elaboration de scénarios
- Définition d'une stratégie
- Elaboration d'une tactique à court, moyen, long terme
- Mise en œuvre opérationnelle

# 3. Démarche

## 3.4 Finalisation et actualisation

- Une **délibération** du conseil d'administration doit adopter le plan stratégique de patrimoine.
- Le plan stratégique de patrimoine doit prévoir un **dispositif d'actualisation**

# Conclusion

- Une démarche de bonne gestion
- Un gain en cohérence et en efficacité
- Une Obligation à partir de 2004

**Un financement important  
50 % HT (plafond 60 000 €)**

# Validation des démarches engagées et demandes de subventions

## La DDE :

- **Apprécie** le contenu du cahier des charges de l'étude,
- **Vérifie** que le choix du prestataire est justifié par l'organisme (appel à concurrence pour le choix du prestataire) et que les différentes étapes de la démarche de plan stratégique de patrimoine ont été prévues
- **Arrête avec le bailleur** les modalités de concertation et d'échanges prévues dans la démarche et **s'enquière de la concertation** avec les autres acteurs, notamment collectivités à fort enjeu (intercommunalités dotées d'un PLH, sites prioritaires de la politique de la ville,...)
- **discute** de la définition territoriale du champ de l'étude, notamment s'il s'agit d'un bailleur régional
- Une délibération du CA de l'organisme adoptant le plan stratégique de patrimoine proposé par le bureau d'étude ou le modifiant est fournie à l'appui de la demande de paiement.