

COMMENT LA STRATEGIE DE PATRIMOINE FAVORISE-T-ELLE LE DEVELOPPEMENT DURABLE ?

Martine CHASTRE - Logirep

*Conference SUREURO
Paris 23 & 24 Octobre 2003*

STRATEGIE ET ARBITRAGES

PATRIMONIAUX CONDUITS PAR

UNE SOCIETE REGIONALE

LOGIREP

LOGIREP : SON PATRIMOINE

COMPETENCE EN :

ILE-DE-France (8 départements)

HAUTE-NORMANDIE (2 départements)

REGIONS LIMITROPHES

- ◆ **25.000 logements en Ile-de-France et
3.000 logements en Haute-Normandie
répartis sur :**
 - ***200 sites***

 - ***10 départements***

 - ***quelque 120 communes***

- ◆ **Un patrimoine très largement concerné par les dispositifs de la politique de la ville :**
 - **45 % du parc en zone urbaine sensible.**
 - **80 % du parc en "politique de la ville" : grand projet de ville, opération de renouvellement urbain, contrat de ville, etc...**

STRATEGIE ET ARBITRAGES PATRIMONIAUX

⇒ *Perception par la Société des enjeux d'une stratégie patrimoniale dès le début des années 90 :*

- Expériences décevantes de diversification géographique.
- Difficultés à réussir la réhabilitation de patrimoines difficiles en périphérie de la région parisienne.

- Nécessité d'un renforcement de la gestion urbaine de proximité.
- Constat croissant de l'impossibilité de restaurer une vraie qualité de vie dans les quartiers d'habitat social avec des réhabilitations seulement techniques.
- Renforcement du partenariat avec les collectivités territoriales et nécessité d'un engagement fort répondant aux besoins spécifiques exprimés.
- Réduction/maîtrise des charges de structure.

⇒ ***Pression accrue des élus et représentants de l'Etat pour réduire le nombre de bailleurs, particulièrement dans les villes nouvelles :***

- Dispositifs de coordination mis en place par les E.S.H. d'Ile-de-France.
- Vente par les bailleurs à des organismes "référents" comme à Evry.
- Création "imposée" et prise en charge partiellement par les bailleurs de postes de coordination (villes nouvelles de Seine-et-Marne).

⇒ **Plan stratégique de patrimoine demandé par les Pouvoirs Publics (circulaire du 3 mai 2002) : mettre en évidence des options claires à cinq et dix ans sur les différentes évolutions possibles du parc immobilier :**

- *le maintien en l'état*
- *la réhabilitation*
- *la démolition avec ou sans reconstruction*
- *la vente (aux occupants ou en bloc)*

VENTE DE PATRIMOINE

La vente aux occupants

- ◆ *Favoriser des parcours résidentiels : offrir à des ménages la possibilité d'accéder à la propriété, dans des conditions totalement sécurisées (réalisation préalable de travaux GE/GR, possibilité de rachat en cas de difficultés).*
- ◆ *Introduire une réelle mixité sociale dans les immeubles d'habitation.*

◆ ***Dégager des plus-values permettant la poursuite de la croissance du parc : mise de fonds propres dans les opérations de construction neuve et d'acquisition-réhabilitation.***

Une dizaine d'immeubles à la vente, 267 logements vendus depuis 1997.

La future loi de Robien devrait améliorer le dispositif actuel pour favoriser ce type d'accession à la propriété.

La vente "en bloc" : une forme de coopération et de synergie entre organismes

- **Deux démarches envisageables pour restructurer son patrimoine :**
 - ◆ **La cession de certains éléments de son patrimoine à d'autres organismes.**
 - ◆ **L'échange d'éléments de patrimoine avec d'autres organismes.**

**Logirep : l'un des premiers bailleurs à
avoir procédé à des échanges de
patrimoine avec d'autres bailleurs : I3F –
SCIC Habitat IDF. De nouveaux projets
sont à l'étude.**

– Deux démarches qui répondent aux mêmes objectifs :

- ◆ **Donner une plus grande cohérence à un patrimoine géographiquement épars en facilitant sa gestion.**
- ◆ **Conforter sa stratégie territoriale dans une plus grande cohérence avec les politiques locales de l'habitat.**
- ◆ **Contribuer à la réduction des centres de décision sur des sites en difficultés où existe un nombre (trop) important de bailleurs sociaux.**

CONDUIRE UNE STRATEGIE ET DES ARBITRAGES PATRIMONIAUX DANS LA PERSPECTIVE DU "DEVELOPPEMENT DURABLE"

- ◆ **S'inscrire dans une perspective à long terme de requalification des quartiers d'habitat social au bénéfice des habitants.**
- ◆ **Rechercher toutes mesures et actions de telle sorte que les habitants bénéficient de la gestion de proximité la plus efficace.**

- ◆ **Se positionner comme des partenaires à part entière des collectivités territoriales et instaurer en commun une dynamique de progrès.**
- ◆ **Dépasser les enjeux strictement financiers de la gestion de patrimoine.**