

Plan *stratégique* de Patrimoine 2023 - 2032





Depuis 1958, Loir&Cher Logement 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 Arcade-VYV, et au travers de son engagement pour un logement favorable à la santé de ses occupants, Loir&Cher Logement développe une ambition pour tous les territoires, pour tous et chacun, à tous les moments de la vie. **Loir&Cher Logement promeut un habitat à la fois accessible économiquement et propice au mieux-vivre et à la santé qui permet d'accompagner les personnes dans une expérience de vie saine, désirable et résiliente.**

Avec aujourd'hui 7.461 logements et près de 18.000 locataires, Loir&Cher Logement a pour vocation de co-construire avec l'ensemble des acteurs du territoire une offre de logement de qualité. L'expertise de nos 140 collaborateurs, notre engagement de proximité et notre solidité sont au quotidien des garanties pour construire ensemble l'équilibre de nos vies.

Qu'est-ce que le Plan *stratégique* de Patrimoine 2023 - 2032 ?

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 Loir&Cher Logement. Cet exercice s'inscrit au contraire dans la continuité des PSP élaborés depuis 2008 tout en tenant compte des enjeux environnementaux et législatif dressés devant nous (cause énergie, bilan carbone...).



Le diagnostic



les orientations à 10 ans



la politique de développement

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.

4 objectifs

Le Plan Stratégique du Patrimoine (2023-2032) s'articule autour de 4 objectifs et respecte le modèle économique de l'entreprise.



Améliorer le parc existant



Répondre aux besoins de nos clients



Favoriser l'accès à la propriété



Maintenir l'attractivité du patrimoine

A quels enjeux le PSP doit-il répondre ?

Le Plan Stratégique de Patrimoine a pour fin, sur le moyen terme, d'envisager les différentes évolutions possibles du patrimoine existant et de déterminer les politiques actuelles et futures à suivre quant au développement de ce patrimoine.

Le patrimoine géré par la société représente sa richesse véritable tant matérielle (les logements) qu'humaine (le bien-être des locataires qui occupent ces logements), qu'il convient -de manière vitale- de préserver et bonifier (l'existant).

D'une manière générale, il est nécessaire « d'améliorer la vie par l'habitat » puisque logement et santé sont indissociables : le logement est même un déterminant de santé.



Le PSP est un document obligatoire que chaque organisme HLM doit être en mesure de présenter aux autorités de tutelle. Cette obligation, d'abord posée par les circulaires de programmation depuis 2001, a été introduite dans le Code de la Construction et de l'Habitation par la loi MOLLE du 25 février 2009 et MLE du 25 mars 2009. Le PSP est défini comme suit par l'article L. 411.9 du CCH.



Loir&Cher Logement poursuit l'**amélioration énergétique de ses logements** afin de permettre de respecter les impératifs prescrits par les pouvoirs publics tout en améliorant le confort des habitants.

Un budget d'environ **5 millions d'euros** par an est fléché pour répondre à ces enjeux. Aussi, les actions seront notamment axées sur :

- le traitement des logements en étiquette F et G dès 2023 et finalisé en 2024, au nombre de 30 logements
- des réhabilitations thermiques touchant principalement les groupes immobiliers collectifs les plus anciens et les plus énergivores. Ces travaux permettront d'atteindre les classes B ou C
- des travaux de remplacement de composants (menuiseries extérieures, générateurs, VMC)
- le remplacement des générateurs arrivés en fin de vie, avec un dosage du passage à l'électrique, notamment les Pompes A Chaleur (PAC)
- l'optimisation des installations et l'individualisation des frais de chauffage
- la démolition des groupes immobiliers obsolètes (conception ou surface du bâti, attractivité, localisation, dysfonctionnement urbain ou social, etc.).

En sus de ces travaux d'investissement, la société possède un **plan pluriannuel de gros entretien** (ravalement, peintures extérieures, réfection de cages d'escaliers, démoussage de couvertures, remplacement de boîtes aux lettres, etc.) sur 8 ans. Celui-ci est constitué de manière à respecter un budget annuel d'environ **1,2 millions d'euros**.

Au-delà de ces interventions planifiées, un budget "**entretien courant**" est déterminé annuellement pour répondre aux besoins ponctuels d'entretien ou de remplacement de composant. A titre d'exemple, il est établi à hauteur de **2,38 millions d'euros pour 2023**. Annuellement, ce sont environ 9.000 signalements qui sont traités.



Les innovations

De nombreux logements bénéficient d'amélioration ponctuelle pour le confort de vie des locataires et la baisse des consommations.

En outre, plusieurs solutions innovantes ont été mises en place afin de responsabiliser la consommation en énergie des locataires

- **VOLTALIS** (Boîtier connecté qui permet de suivre sa consommation électrique et de piloter même à distance ses appareils de chauffage) 206 logements L&CL sont actuellement raccordés
- **KOKLICO** (mise en place de sonde pour permettre l'individualisation des frais de chauffage) 92 logements sont actuellement équipés
- **ELAX** (Boîtier intelligent qui permet de réduire de 35% la consommation du chauffe-eau électrique) 134 logements équipés

2023 - 2032

2023



7.461 logements

18.000 locataires



Réhabilitation & remplacement de composants

2.236 logements



Construction
400 logements minimum



Innovation & individualisation des frais de chauffage

2.115 logements



Démolition
723 logements à 2029



49 Vente Hlm
logements d'ici 2026

Répondre aux *besoins* de nos clients

Loir&Cher Logement a pour priorité d'offrir à chaque client, et à chaque moment de sa vie, la meilleure solution de logement.

Dans le contexte actuel de vieillissement de la population, sont mis en place des modes d'accompagnement et des services de proximité pour faciliter le quotidien des personnes âgées.

Conscients de l'isolement qu'elles peuvent connaître, nous mettons aussi un point d'honneur à leur proposer des logements dans des résidences tel que Les Patios (logements seniors) qui favorisent la convivialité.

Il est nécessaire d'anticiper et d'aménager nos logements pour que nos locataires puissent rester autonomes.

Face à un souhait légitime de maintien à domicile, les personnes déjà locataires qui voient leur santé évoluer et leurs besoins changer peuvent demander des travaux d'adaptation : installation ou aménagement d'une douche, rampe d'accès au logement et/ou à l'immeuble. De plus, grâce au Groupe Arcade-Vyv, Loir&Cher Logement donne la possibilité aux personnes âgées de consulter gratuitement un ergothérapeute qui évalue et propose les travaux nécessaires au maintien à domicile.



De plus, nous développons une offre de logement pour apporter des réponses à des publics aux besoins spécifiques. Ainsi nous proposons des solutions habitat qui améliorent la vie pour les plus fragiles : logements inclusifs (Bâtiment 84 - Bracieux et Résidence Accueil - Romorantin), établissements éducatifs (micro-crèche - Bracieux), résidences autonomes et intergénérationnelles (Les Patios), logements des jeunes (FJT - Contres).

140.000.000 €

d'investissement sur 10 ans

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.

Chiffres clés
2023 - 2032



De par sa double nature de société coopérative et de société d'habitations à loyer modéré, l'organisme se destine essentiellement à favoriser l'accèsion sociale à la propriété des ménages aux ressources modestes voire très modestes, en veillant toutefois à ne créer aucune situation de surendettement ou d'échec de parcours résidentiel.

Le Groupe Loir&Cher Logement - CoGeCo est en mesure de proposer un parcours abouti à chaque client. **Grâce à son offre sécurisée, la location-accession (PSLA) et la construction de maisons individuelles (CCMI)**, notre équipe accompagne étroitement les accédants durant toute la phase en amont de leur accèsion, par un conseil personnalisé des plus attentif touchant toutes questions financières, administratives, juridiques et techniques.

Pour permettre d'accroître notre offre en accèsion à la propriété, **la vente Hlm** est un facteur essentiel du parcours résidentiel et de la mixité sociale.

Ainsi, le plan de vente actuel, mis à jour en fonction des délibérations successives, concerne 49 logements individuels issus de notre patrimoine à Blois, Mennetou-sur-Cher, Pierrefitte-sur-Sauldre, Orcay et Salbris. Certains biens comme à Salbris bénéficieront de travaux avant la vente notamment le remplacement des chaudières par des pompes à chaleur.

Adapter notre offre de logement en fonction de la demande

Grâce au diagnostic effectué et afin d'adapter notre offre de logement en fonction de la demande de nos clients, Loir&Cher Logement, en collaboration avec les acteurs territoriaux, a mis en exergue la situation du parc de logement de Salbris, Lamotte-Beuvron, Blois (quartier de La Quinière) et Vendôme. Ainsi, un programme de grande ampleur a été dessiné.

Salbris

- **207** logements à démolir
- **277** logements concernés par des travaux à caractère thermique et mise en place d'un ascenseur
- **38** logements à la vente

79% du parc salbrisien

Lamotte-Beuvron

- **86** logements à démolir
- **104** logements à réhabiliter / résidentialiser

72% du parc lamottois

Blois - La Quinière

- **296** logements à démolir
- **408** logements à réhabiliter / résidentialiser

99% du parc de la Quinière

Vendôme

- **60** logements à démolir
- **547** logements à réhabiliter / résidentialiser

84% du parc vendômois

Maintenir l'attractivité du Patrimoine

Le cœur de notre métier est d'apporter un logement abordable à la majorité de la population. Effectivement, 60 % de la population active n'a pas la possibilité d'assumer les conditions financières imposées par le marché immobilier et ces populations ne feront souche au sein d'un territoire, qu'à la condition d'accéder aux logements sociaux correspondant à leurs budgets.

Notre rôle est donc de concourir au dynamisme et à l'attractivité d'un territoire, en offrant des logements conformes à la mobilité des actifs, à leurs attentes et bien sûr à leurs ressources.

L'habitat social que nous développons est ainsi un levier incontournable de l'emploi et du dynamisme économique. Nous nous devons de faire évoluer notre parc pour capter et maintenir les populations actives en parfaite harmonie avec les habitants retraités ou encore les gens en rupture de lien social que nous logeons.

Réduction de la vacance

Le volet "lutte contre la vacance" apparaît d'ampleur conséquente car il ne concerne pas uniquement des quartiers où la vacance est endémique.

Démolition

Le plan de démolition comprend la suppression de 723 logements d'ici 2029.

Ainsi, il est prévu pas moins de 293 logements à la démolition sur les communes de Salbris et Lamotte. Mais aussi 296 logements sur Blois-Quinière.



La construction neuve

Mon Logement Santé - Label ARCADE-VYV

Dans le cadre de son rôle sur le territoire, L&CL considère le logement comme vecteur de santé. Dès leur conception, les logements intégreront une réflexion sur la possibilité de télétravailler, les facteurs de bonne santé que sont la qualité de l'air, la végétalisation, la lumière, les liens relationnels entre résidents, la protection contre le bruit, mais aussi à court et moyen terme des équipements de santé et bien-être en pied d'immeuble : crèche, opticien, cabinet dentaire, maison « sport et santé », locaux communs, vente de matériel médical, etc.

Ainsi, L&CL fera labelliser toutes les opérations "Logement Santé" dès que les différents critères seront réunis notamment la possibilité de disposer de services associés à l'opération : un objectif de 50% minimum des logements produits dès 2025.



Pour nous contacter

Notre siège social

13 rue d'Auvergne - BP 3318
41033 Blois cedex
Téléphone : 0254 555 353

contact@loir-et-cher-logement.fr
www.loir-et-cher-logement.fr

Loir&Cher Logement - septembre 2023 - version 1
Plan Stratégique de Patrimoine 2023 - 2032

Directeur de la publication :

Éric NADOT, directeur général

Rédaction, création graphique, photographies et impression :

Groupe Loir&Cher Logement - CoGeCo



Loir & Cher
LOGEMENT