



CATALOGUE DES ACTIONS

Engagement responsable et mise en oeuvre des politiques locales de l'Habitat

Dans sa mission, Haute-Savoie HABITAT accompagne la mise en œuvre des politiques de l'habitat définies par les collectivités locales. Dans sa finalité, Haute-Savoie HABITAT se dote d'une stratégie engagée et responsable dans chacune de ses actions. Par cette démarche, notre intention est de proposer un catalogue d'actions possibles à engager, en partenariat, pour permettre à la collectivité d'atteindre ses objectifs liés à la politique de l'habitat en compatibilité avec la stratégie engagée et responsable.

Ce catalogue sera présenté sous forme de «fiches-actions». La Collectivité choisit la (ou les) fiche(s) proposé(es) qui lui semble(nt) les plus cohérentes dans l'avancée de l'action au service de ses orientations politiques et stratégiques.

Une fois la fiche retenue, elle fait l'objet d'un contrat entre Haute-Savoie HABITAT et la Collectivité précisant les modes de collaboration, de réalisation et d'évaluation de l'action.

Au moment du débat sur les Lois Organique et 4D, visant à faciliter et multiplier les expérimentations par les collectivités locales afin de mettre en œuvre le principe de différenciation territoriale, notre organisme souhaite entrer dans le cadre de la contractualisation.

Pierre-Yves ANTRAS

15 mars 2021

Les fiches-actions sont indexées selon **plusieurs thématiques** :

- Offre nouvelle
- Amélioration du patrimoine
- Vie des habitants - vie des quartiers
- Autres

Haute-Savoie HABITAT
2 rue Marc Le Roux - www.hautesavoiehabitat.fr



FICHE ACTION : EXCELLENCE ARCHITECTURALE

Promouvoir une architecture exigeante, ancrée dans les territoires haut-savoyards



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A001



Présentation générale de l'action :

La Haute-Savoie connaît encore une intense activité immobilière, principalement dans le secteur résidentiel. Par le passé, la production était plutôt caractérisée par des formes s'inspirant de l'habitat rural, largement réinterprétées.

Aujourd'hui, alors que la grande majorité des logements neufs est en habitat collectif, la production architecturale, en Haute-Savoie comme ailleurs, s'est uniformisée autour du résidentiel «de standing» (terrasses en attique, larges balcons, multiplicité des matériaux en façades ...), alors que le néorégionalisme est désormais cantonné aux stations et villages de montagne.

Entre ces deux modèles, il existe peut-être une troisième voie plus innovante, plus contemporaine mais également plus contextuelle et donc plus en harmonie avec ce qui fonde la Haute-Savoie, son histoire, son environnement humain et naturel.

Haute-Savoie HABITAT, avec le soutien des collectivités et en lien avec les professionnels de l'architecture et du paysage, propose de rechercher cette troisième voie dans le cadre de nouvelles opérations exemplaires.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Cette action devra porter sur des projets qui présentent des enjeux forts en matière d'insertion urbaine et paysagère, de pertinence environnementale, de mixité des fonctions et de mixité sociale. Cette démarche nécessite de disposer d'un temps d'études et de réflexions suffisant, de beaucoup d'ouverture d'esprit et d'une équipe de projet stable regroupant Haute-Savoie HABITAT, la collectivité, la maîtrise d'œuvre et dans certains cas les futurs utilisateurs ou habitants.

Les moyens financiers dont dispose Haute-Savoie HABITAT devront être orientés prioritairement vers la qualité des études et la qualité de la réalisation dans tous ses aspects. Le poids du foncier et des coûts techniques non productifs de valeur d'usage ou architecturale devront être contenus. L'objectif est de démontrer que l'on peut produire autrement et investir à bon escient, au bénéfice des habitants et à celui d'une excellence architecturale et environnementale.

À l'issue d'un travail collaboratif avec la collectivité pour établir un cahier des charges précis, Haute-Savoie HABITAT organisera un concours d'architecture et d'ingénierie en sélectionnant des équipes de maîtrise d'œuvre choisies pour la qualité et l'originalité de leur travail.

Un jury constitué de représentants de Haute-Savoie HABITAT, de la collectivité d'implantation du projet, des utilisateurs et de maîtres d'œuvre (CAUE, architecte conseil de la Commune ...) effectuera un classement et proposera un lauréat. Pour des projets de tailles réduites, on pourrait se limiter à une sélection sur références et entretien avec pour objectifs d'ouvrir la commande à de jeunes équipes de maîtrise d'œuvre susceptibles de renouveler la façon de concevoir l'habitat et de l'adapter aux nouveaux modes de vie.



FICHE ACTION : EXCELLENCE ARCHITECTURALE

Promouvoir une architecture exigeante, ancrée dans les territoires hauts-savoyards



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A001



CHAMONIX - LES GRANDES CORDÉES

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Les exigences environnementales portées par l'Etat et par les collectivités vont nécessairement avoir un impact sur la localisation, l'aspect, les matériaux des nouvelles constructions. Il va falloir revisiter certaines habitudes pour atteindre les performances dictées par le réchauffement climatique. Face à la complexité de la tâche et aux arbitrages que nous devons faire, la diversité architecturale pourrait être la grande perdante et nous risquerions d'aller de nouveau vers des solutions toutes faites, uniformes et répétitives. Cette démarche répond donc à des objectifs culturels mais également économiques et environnementaux. Le développement de circuits courts, de filières de matériaux biosourcés, de compétences et de savoir-faire locaux passent par le développement d'une architecture ancrée dans les territoires et portée par un réseau d'acteurs d'excellence.



CHAMONIX - LES GRANDES CORDÉES



CHAMONIX - LES GRANDES CORDÉES

Autres points/remarques :

Grâce à l'appui de certaines collectivités, Haute-Savoie HABITAT a réalisé des opérations exemplaires ou simplement différentes d'une production standard. Certaines de ses opérations ont été référencées par le CAUE 74 ou primées au niveau national.

Plusieurs projets récents démontrent la volonté de Haute-Savoie HABITAT de s'engager aux côtés de la maîtrise d'œuvre vers une production qualitative et raisonnée. Le programme intergénérationnel de Chamonix «Les Grandes Cordées», «Les Maisons Carrées» à Saint Julien en Genevois, «La Ferme de Metz» à Epagny Metz-Tessy, l'éco-quartier des Passerelles à Annecy (Cran-Gevrier) constituent des références significatives.



ANNECY - LES PASSERELLES

FICHE ACTION : EXPÉRIMENTER LA RE2020

Entrer dans le champ opérationnel pour mesurer l'impact de la RE2020

Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A002



Présentation générale de l'action :

Il s'agit d'une proposition d'expérimentation dans le cadre du développement d'opérations immobilières neuves en promotion privée. Appliquer dès le montage d'opération des règles qui s'imposeront dans la RE 2020 et mesurer les impacts économiques et techniques sur ces dites opérations. L'idée est d'investir également les axes de recherche dans l'exploitation : comment se fixer des objectifs de décarbonation dans le domaine de l'usage du bâtiment ? Quelles conséquences sur le montage de l'opération immobilière ?

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

L'idée est de repérer 3 opérations de promotion immobilière sur le territoire et de proposer au(x) promoteur(s) concerné(s) de constituer un groupe de travail autour de la Collectivité et de Haute-Savoie HABITAT. Travailler ensemble le plus en amont possible du montage de ces opérations de façon à cerner ce qu'impliquerait l'application d'une réglementation. En outre, le groupe se doterait d'outils d'analyse et de mesure et pourrait faire appel à des structures spécifiques (économistes, bureaux d'études spécialisés en mesure décarbonation.. etc.).

Une réflexion particulière et collective sera portée sur la décarbonation dans l'exploitation de ces immeubles. Il s'agira de réfléchir à ce qui pourra être développé pour une décarbonation de la valeur d'usage tant du logement que des parties communes et également des sources énergétiques et fluides. Il s'agira de travailler ensemble, à livre ouvert et de mesurer les impacts de ces mesures exigeantes. L'idée est que le collectif aborde les modalités de prise en charge des surcoûts constatés.

Des dérogations aux règles pourront être envisagées, notamment sur les plafonds de prix de vente VEFA par exemple. De son côté, Haute-Savoie HABITAT fera bénéficier ces opérations de l'inscription dans l'observatoire régional de l'école Bas Carbone du monde du logement social et des ressources d'études et d'analyse de cet observatoire.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Construction Bas Carbone,*
- *Réflexion sur le fonctionnement décarboné du cadre bâti (valeur d'usage),*
- *L'intérêt d'une intervention sur le parc social qui a des conséquences sur l'ensemble des logements de l'opération immobilière.*

Autres points/remarques :

Il s'agira de choisir 3 promoteurs volontaires sur 3 opérations suffisamment en amont pour pouvoir intervenir sur la conception. Intérêt de l'expérimentation avant de définir des systèmes d'aide d'une politique habitat.

FICHE ACTION : HABITAT PARTICIPATIF

Associer les futurs habitants dans la conception et dans la gestion de leur lieu de vie



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A003



Présentation générale de l'action :

Portées initialement par des publics militants, les démarches d'habitat participatif s'inscrivent, depuis la loi ALUR de 2014, dans un spectre plus large et entrent en résonance avec l'évolution de notre société. On observe aujourd'hui l'émergence d'un logement plus flexible, multifonction où les pièces se transforment au gré de la journée en séjour, bureau, salle de sport qui répond à un mode de vie moins cloisonné et segmenté (logement, travail, loisirs) mais facteur d'isolement.

L'habitat participatif offre l'alternative de l'économie du partage à différentes échelles (le palier, l'immeuble, l'îlot) et pour différents espaces, services, équipements (chambre d'amis, atelier, buanderie, salle de sports, jardin, véhicules...). L'implication des habitants dans la définition de leur cadre de vie «ensemble» renforce l'acceptabilité du collectif par rapport à l'individuel. Le dialogue maîtrise d'ouvrage/maîtrise d'usage/maîtrise d'œuvre aboutit généralement à une architecture originale et à des performances environnementales réelles supérieures à la production conventionnelle.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Haute-Savoie HABITAT s'est doté d'une marque dédiée, LA BONNE ECHELLE®, pour mettre en œuvre les démarches participatives dans les opérations, qu'il s'agisse de production de locatif social, d'accession aidée, voire de réhabilitation.

On distingue deux principales entrées dans les projets de construction :

- LA BONNE ECHELLE® est le prestataire d'un groupe de futurs habitants constitués autour d'un foncier mobilisé par la collectivité. LA BONNE ECHELLE® accompagne le groupe-projet dans la programmation, la cohésion du collectif, le montage opérationnel. LA BONNE ECHELLE® peut prendre la maîtrise d'ouvrage par délégation, ce qui est bien plus confortable et sécurisant pour le groupe-projet. La collectivité doit assurer le plus longtemps possible le portage foncier, les groupes de particuliers n'ayant pas l'assise financière d'un promoteur immobilier. Des solutions de repli doivent être anticipées entre la collectivité et LA BONNE ECHELLE®, en cas de défaillance du groupe-projet (reprise de l'opération en locatif social, en accession aidée...)
- Haute-Savoie HABITAT (ou IDEIS) est maître d'ouvrage. En réponse à la sollicitation des collectivités ou de manière volontariste lorsque l'opération s'y prête, LA BONNE ECHELLE® assure la mise en œuvre d'une démarche participative auprès des futurs habitants. En fonction du statut d'occupation (locatif, accession aidée, coopérative), la connaissance des futurs habitants n'intervient pas au même stade de l'opération.

En locatif social, un travail sur la pré-attribution est à engager, en lien avec les réservataires. En accession, les ateliers de co-conception peuvent être entrepris plus en amont, dès l'avant-projet voire en programmation. Dans ce cas, la démarche s'établit sans engagement contractuel ni financier entre le maître d'ouvrage et les futurs habitants.

À noter que sous réserve d'un partenariat renforcé, les démarches participatives sur les VEFA sociales peuvent aussi être engagées.



ANNECY - LES JARDINS DU FIER

FICHE ACTION : HABITAT PARTICIPATIF

Associer les futurs habitants dans la conception et dans la gestion de leur lieu de vie



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A003

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Impliquer les futurs habitants dans la définition de leur lieu de vie fait converger plusieurs enjeux forts portés par le territoire :

- *Performance environnementale réelle, qualité d'usage, coût global : les retours d'expériences au niveau national montrent des écarts importants entre performances théoriques et réelles. La maîtrise d'usage est reconnue comme un gisement d'économie d'énergie et d'eau au moins égal au choix de conception ou à la mise en œuvre sur chantier. Cela implique un dialogue avec les futurs habitants, pour que le bâtiment s'adapte aussi aux habitudes de vie, et non uniquement l'inverse.*
- *Vivre-ensemble, intergénérationnel, solidarité de voisinage : sans tomber dans les clichés communautaires, la mise en pratique de démarche participative à l'échelle de l'habitat tisse du lien social entre les habitants, et l'élargit à un quartier, un village.*



ANNECY - LES JARDINS DU FIER

Autres points/remarques :

À l'échelle du département et bien au-delà, Haute-Savoie HABITAT a été précurseur en matière d'habitat participatif, en l'expérimentant dans l'éco-quartier de Viry en 2013 selon 3 statuts d'occupation : locatif social, accession sociale (IDEIS) et coopérative d'habitation (CODHA). D'autres ont suivi depuis, notamment à Annecy dans l'éco-quartier Vallin Fier (60 logements locatifs). Ces retours d'expérience et une veille constante à l'échelle nationale permettent aujourd'hui à LA BONNE ECHELLE© de perfectionner le montage de ce type de projets.



FICHE ACTION : LOGEMENTS BAS CARBONE À FAIBLES NIVEAUX DE CHARGES

Concilier les exigences environnementales avec les réductions des charges pour l'habitant



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A004



Présentation générale de l'action :

La réglementation environnementale (RE 2020) devrait être applicable pour les opérations dont les permis de construire seront déposés à compter du 1^{er} janvier 2022. A compter de cette date, les maîtres d'ouvrages disposeront de quelques années pour anticiper l'application complète de cette nouvelle norme.

D'après les premiers éléments connus à ce jour, il s'agit d'un véritable changement de paradigme : la diminution de l'empreinte carbone conditionne tout le dispositif réglementaire et la performance énergétique n'est qu'un aspect qui en découle. Concrètement, les matériaux, les filières de production et les modes de construction vont pour la première fois être fortement impactés, l'utilisation de matériaux biosourcés va s'imposer et les énergies fossiles seront interdites à partir de 2024 pour le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire.

L'Union Sociale pour l'Habitat estime que la RE 2020 va entraîner un surcoût moyen de l'ordre de 10 à 15 % sur l'investissement. Il reste à évaluer quels pourraient en être les impacts sur les coûts d'exploitation et les charges. Est-il possible de concevoir des immeubles bas carbone qui soient économes en charge d'exploitation et qui génèrent de très faibles charges pour les habitants ?

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Il est probable que la Haute-Savoie, qui est en zone climatique peu favorable et où la taille des opérations est restreinte, subisse une hausse des coûts de construction très significative. L'équilibre des nouvelles opérations locatives sociales sera donc encore plus difficile à atteindre et nécessitera une mobilisation accrue des fonds propres des organismes et des aides publiques. Il ne faudrait pas que ce surcoût se transfère de façon indirecte vers les ménages à faibles ou à moyennes ressources, locataires ou accédants à la propriété.

Par expérience, on sait qu'il faut s'attacher à rechercher la performance d'abord dans la conception du bâtiment et de son enveloppe puis dans ses équipements techniques dont on maîtrise difficilement les coûts réels d'exploitation, d'entretien et de renouvellement. Haute-Savoie HABITAT propose à la collectivité de mener au sein d'un groupe de travail partenarial une ou plusieurs opérations avec pour objectif de pousser les études de conception le plus loin possible pour atteindre les meilleures performances environnementales de façon passive (orientation, isolation, ventilation naturelle, protection solaire, végétalisation, ...) et de limiter, au strict nécessaire, le recours à des éléments

techniques générateurs de charges. À l'issue de la construction, ces opérations seraient instrumentalisées pour évaluer sur plusieurs années leur niveau de consommation et de charge, leur comportement thermique et leur niveau de confort, le ressenti des habitants et leur niveau de satisfaction.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Cette action permet de répondre d'une part aux enjeux environnementaux liés au réchauffement climatique qui sont mis en avant dans le plan climat et les orientations politiques générales des collectivités locales et d'autre part aux enjeux sociaux relatifs à la mise en œuvre d'un logement abordable et compatible avec le budget des ménages qui figurent dans les orientations des PLH. Il s'agit de faire coïncider le plus possible les intérêts et l'acceptation des citoyens à court terme et les intérêts à plus long terme de lutte contre le réchauffement climatique.

Autres points/remarques :

Il sera préférable de s'orienter vers des opérations locatives sociales réalisées en maîtrise d'ouvrage directes, en pleine propriété et gérées par Haute-Savoie HABITAT pour permettre un suivi technique et financier sur le court et le moyen terme et développer un lien étroit avec les habitants pour recueillir leur ressenti.

FICHE ACTION : HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Faire cohabiter et coopérer les générations dans un même endroit

Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A005



Présentation générale de l'action :

Les projets intergénérationnels qui suscitent le « Vivre Ensemble » ont une vocation de prévention de la perte d'autonomie : retrouver un sentiment d'utilité, d'appartenance... est un déterminant de santé très important. Haute-Savoie HABITAT se propose de réaliser ce type d'opérations, favorisant le lien social entre les locataires s'il répond à un besoin identifié de la collectivité. Un public séniors, jeunes (étudiants, apprentis, jeunes travailleurs, saisonniers) et des personnes handicapées pourront cohabiter dans ces opérations qui devront se situer à proximité des centre-villes, des services et des transports.

S'agissant des logements seniors, ils s'adressent à des personnes autonomes, en recherche du « bien vieillir ». Les logements seront conçus pour prévenir et faire face à la perte d'autonomie. C'est une offre complémentaire et préalable aux EHPAD. Les différences d'âges et de situations seront de nature à créer un contexte stimulant favorisant les rencontres et la mise en valeur des compétences. Chacun sera contributeur et bénéficiaire de la dimension intergénérationnelle.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Cet habitat intergénérationnel pourra prendre la forme de petites résidences (de 30 à 50 logements) ou être une composante d'un projet plus global avec la création de logements familiaux. On pourrait également imaginer la création de logements partagés en co-location où chaque résident disposerait d'une chambre et d'une salle-de-bain privative, et éventuellement d'une kitchenette. La cuisine et le séjour seraient quant à eux communs.

Les partenaires du projet (Etat, Conseil départemental, Commune, Action Logement) seront réservataires des logements. Une convention portant sur le projet d'attribution et de gestion de ces logements sera signée pour s'assurer du respect du projet de peuplement dans la durée. A noter que pour les logements dits inclusifs (personnes âgées et handicapées), l'article 20 de la loi ASV prévoit une autorisation spécifique du préfet qui permet l'attribution prioritaire des logements vers un public dédié.

L'adhésion des résidents au projet de vie sociale et partagée sera indispensable à l'attribution du logement et permettra de créer une dynamique de convivialité, de solidarité de voisinage et d'échange d'expériences. Afin de permettre des temps d'animation, des espaces communs seront prévus (salle commune avec cuisine, chambre d'ami permettant l'accueil temporaire des familles, terrasses collectives, jardins partagées, ...). Le financement, la gestion et l'animation de ces espaces devront être portés par la collectivité en lien avec le tissu associatif et les services de proximité (portage de repas, téléalarme, CCAS...).

À ce jour, le Conseil régional peut participer aux dépenses d'investissement de tels équipements. Pour l'animation du projet de vie, il existe un forfait habitat inclusif (personnes âgées et handicapées) qui peut être octroyé par l'ARS dans le cadre d'appels à candidatures. La Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse peut également contribuer au fonctionnement.



FICHE ACTION : HABITAT INTERGÉNÉRATIONNEL

Faire cohabiter et coopérer les générations dans un même endroit

Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A005

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Cette démarche permet de répondre aux politiques d'adaptation de la société au vieillissement de la population qui sont déclinées dans les objectifs des PLH. Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en facilitant l'accès aux commerces, aux services de santé, aux loisirs ... tout en luttant contre l'isolement est un objectif récurrent des politiques locales. Parallèlement, les PLH prônent le développement de l'offre de logements pour les plus jeunes et la création de lieux intergénérationnels. La proposition de Haute-Savoie HABITAT permet donc de répondre à plusieurs enjeux de société qui figurent également dans les circulaires de programmation des aides à la pierre et dans le pacte national de relance de la construction durable (Mesure 7).

Autres points/remarques :

Haute-Savoie HABITAT a récemment livré et mis en service Les grandes cordées à Chamonix qui comporte une crèche de 66 berceaux et 45 logements dont 7 petits T2 à destination des personnes âgées, un T3 pour l'animatrice, un salon commun. Par ailleurs, l'organisation générale de ces logements permet une interaction avec les enfants accueillis à la crèche.

Pour cette action, Haute-Savoie HABITAT s'appuiera sur le Club Privi'Loc dont le principe est de valoriser les actions solidaires des locataires. Par exemple, un jeune locataire qui aide un locataire sénior à faire des courses, recevra des points Privi'Loc et pourra bénéficier des avantages disponibles (avantages auprès des commerçants partenaires, prise en charge de frais de rafraîchissement (peinture, sols, remplacement de serrure,...) ou remise sur le montant du loyer).



FICHE ACTION : MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ET FILIÈRES LOCALES

Développer des opérations en mobilisant les filières locales de matériaux biosourcés



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A006



Présentation générale de l'action :

La réglementation environnementale (RE 2020) devrait être applicable pour les opérations dont les permis de construire seront déposés à compter du 1^{er} janvier 2022. À compter de cette date, les maîtres d'ouvrages disposeront de quelques années pour anticiper l'application complète de cette nouvelle norme. D'après les premiers éléments connus à ce jour, il s'agit d'un véritable changement de paradigme : la diminution de l'empreinte carbone conditionne tout le dispositif réglementaire. Concrètement, les matériaux, les filières de production et les modes de construction vont pour la première fois être fortement impactés, l'utilisation de matériaux bio-sourcés ou issus du recyclage va s'imposer. Face à cet impératif, on doit s'interroger sur la capacité de la Haute-Savoie à produire ce type de matériaux à un coût admissible pour pouvoir les intégrer dans les opérations de construction y compris dans celles à caractère social. Haute-Savoie HABITAT propose de développer, en lien avec la collectivité, les professionnels de la construction, les filières de production, des opérations exemplaires qui conjuguent performance environnementale, recours aux filières de production et de recyclage locales, savoir faire et compétence des acteurs du territoire.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Dans un premier temps, Haute-Savoie HABITAT, en concertation et avec l'aide des collectivités, s'engage à étudier, à partir des filières présentes sur le territoire ou en cours de développement et en lien avec elles, les orientations architecturales et techniques les plus pertinentes pour qu'elles coïncident avec leurs capacités de production et leurs savoir faire et offrent le meilleur rapport qualité/prix/performance environnementale possible. Ces orientations seront intégrées dans le programme d'opérations-test réalisées en maîtrise d'ouvrage directe sur des fonciers à coûts maîtrisés et sécurisés permettant des délais d'études adaptés à la démarche et d'affecter le maximum de moyens aux coûts de construction.

Afin de laisser le plus de marge de manœuvre possible aux acteurs locaux, on pourra s'orienter vers des opérations de conception-réalisation, ouvertes aux groupements d'entreprises, aux artisans, aux PME et en privilégiant dans les critères d'attribution les circuits courts, le recyclage, l'exploitation des ressources locales dans la limite de ce qu'autorise le code des marchés publics.



Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Le développement de la filière bois, de l'exploitation des forêts jusqu'à la mise en œuvre sur le chantier, est un enjeu majeur pour la Haute-Savoie et l'on retrouve cet objectif dans de nombreux documents à caractère réglementaire ou politique. Il serait économiquement préjudiciable qu'elle se développe en Haute-Savoie sans s'appuyer sur les ressources forestières alentours, sur l'ingénierie et les savoir faire locaux. Les circuits courts, l'économie circulaire, la limitation du transports de matériaux, tout cela contribue à réduire les émissions de gaz à effet de serre et à permettre à la collectivité de respecter les engagements qui figurent dans leurs plans climat.

Autres points/remarques :

Haute-Savoie HABITAT est une PME impliquée dans l'économie haut-savoyarde qui s'est engagée dans un projet d'entreprise mettant en avant la notion d'achats responsables. Avec près de 100 millions d'euros injectés chaque année dans les filières de construction, nous pouvons contribuer à soutenir et à faire évoluer le secteur du BTP. A titre d'exemple de l'engagement de Haute-Savoie HABITAT, l'opération de la rue du Printemps lancée suivant la procédure de conception-réalisation et livrée en 2018 sur la commune d'Annecy-Annecy-le-Vieux a été l'opération de logements collectifs et individuels en structure bois la plus importante de la région.

FICHE ACTION : DENSIFICATION RAISONNÉE

Produire du logement abordable sur des terrains déjà urbanisés



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A007



Présentation générale de l'action :

Pour développer de nouvelles opérations à caractère social en location comme en accession à la propriété, les collectivités et Haute-Savoie HABITAT vont inévitablement se heurter à la rareté du foncier directement exploitable et à son coût. Il va falloir construire la ville sur la ville avec la difficulté de le faire accepter tant par les habitants du quartier que par les nouveaux arrivants. Cette densification raisonnée doit s'accompagner de compensations et contribuer à améliorer globalement le cadre de vie. Le patrimoine foncier de Haute-Savoie HABITAT, constitué de terrains sur lesquels est implanté son patrimoine, celui des collectivités, peuvent être considérés comme des gisements pour développer une offre nouvelle très qualitative, bien située, bien desservie par les transports en commun. Intervenir sur un foncier déjà financé peut permettre de surinvestir sur la qualité de la construction, sur la pertinence environnementale de l'opération et sur les aménagements extérieurs de l'ensemble du quartier.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

En lien avec la collectivité, Haute-Savoie HABITAT réalisera ou fera réaliser un diagnostic de l'ensemble de ses propriétés pour évaluer les possibilités de densification raisonnée et qualitative par construction d'un volume indépendant, adjonction ou surélévation. La compatibilité de ces hypothèses avec les règles d'urbanisme en vigueur seront analysées et des nécessités d'ajustement pourraient être mis en évidence.

Si certaines opportunités sont repérées et semblent compatibles avec les objectifs qualitatifs qui ont été préalablement fixés avec la collectivité, une seconde phase plus opérationnelle pourra être engagée : rédaction d'un programme, sélection d'un maître d'œuvre, élaboration d'une esquisse, réunion publique, concertation avec les habitants, adaptations éventuelles des règles d'urbanisme.

L'acceptation du projet par les habitants est une condition indispensable à sa réussite. La densification, si elle ne se réalise pas sur un simple délaissé de terrain mais qu'elle est intégrée dans un ensemble résidentiel, doit nécessairement s'accompagner d'une intervention forte sur le bâti existant (réhabilitation) et sur les aménagements et la vie du quartier (espaces naturels, végétalisation, jardins partagés, locaux communs, conciergerie, locaux vélos ...)

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

La sobriété foncière, la lutte contre l'étalement urbain et contre le réchauffement climatique, le zéro artificialisation des sols, l'intensité urbaine à proximité des services, des réseaux et des transports en commun, la limitation des déplacements, le rapprochement domicile-travail, tous ces objectifs figurent dans la majorité des documents stratégiques et réglementaires des collectivités (SCOT, PLUi, plans climat ...) et des politiques nationales d'aménagement et de développement durable.

Autres points/remarques :

Haute-Savoie HABITAT a mené de nombreuses opérations de densification et de requalification sur des ensembles lui appartenant. Des projets anciens et d'autres plus récents démontrent le savoir-faire de Haute-Savoie HABITAT dans ce domaine. La restructuration de l'îlot du Parmelan à Annecy réalisée de 1989 à 1995 et qui intègre des démolitions, des adjonctions, des surélévations, de la construction neuve en location et en accession sociale, des réhabilitations et des aménagements extérieurs est une illustration de ce qui peut être réalisé en maintenant les habitants du quartier en place. Le reconfiguration des Grands Crêts à Sciez démontre qu'il est possible de densifier tout en améliorant de façon significative l'environnement de tout un quartier en y apportant de la mixité sociale.

FICHE ACTION : BRS, PARCOURS RÉSIDENTIEL

Un Bail Réel Solidaire pour favoriser le parcours résidentiel des occupants du parc social



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A008



Présentation générale de l'action :

Les opérations réalisées en Bail Réel Solidaire permettent, par la dissociation de la propriété du foncier et de la propriété immobilière, de garantir à la collectivité une accession sociale pérenne comptabilisée au titre de l'article 55 de la loi SRU. Les aides financières directes et indirectes apportées par l'Etat et par les collectivités sont cristallisées et conservent leur faculté solvabilisatrice sur le long terme. Ce dispositif qui semble répondre à de nombreuses attentes politiques doit encore faire la preuve de son attractivité pour les ménages et de sa pertinence sociale. Le groupe Haute-Savoie HABITAT maîtrise toute la chaîne de production du BRS au travers de sa filiale coopérative IDEIS, son organisme de foncier solidaire OFIS et de son GIE, OPHIDEIS. Dans un territoire tendu comme la Haute-Savoie où la pression sur le logement social est forte, le BRS ne doit pas être un « effet d'aubaine » mais contribuer au parcours résidentiel des familles à revenus moyens et à libérer du logement locatif au profit d'autres ménages en difficulté.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Dans un premier temps, Haute-Savoie HABITAT et la collectivité devront s'accorder sur l'objectif social du programme, sur les catégories de ménages concernées et sur la priorité donnée aux occupants du parc locatif présents sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.

Dans un second temps, Haute-Savoie HABITAT présentera à la collectivité les conditions économiques de faisabilité et d'équilibre (niveau admissible de la charge foncière, montant de la redevance, prix de vente, taux d'effort des acquéreurs).

Une recherche d'opportunités foncières compatibles avec les objectifs sociaux et économiques sera menée (fonciers publics, zones d'aménagement, réserves foncières de Haute-Savoie HABITAT, densification et requalification d'ensembles existants ...).

Des critères additionnels de priorisation peuvent être mis en place comme le rapprochement domicile-travail, le logement des salariés du secteur médical et social, les fonctionnaires territoriaux, les primo-accédants, les familles avec enfants, etc.

Les dossiers de candidatures sont classés en fonction de critères déterminés à l'avance permettant l'égalité de traitement, la non-discrimination, la transparence des procédures et le libre accès au logement (sous la réserve du respect du plafond de ressources).

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Cette démarche s'inscrit dans les objectifs des PLH en matière d'accession sociale, de parcours résidentiels, de mixité sociale. La localisation et les caractéristiques des opérations peuvent contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à permettre à des ménages avec enfants et à revenus modestes d'habiter dans les centres-villes à proximité de l'emploi et des services.

Ce type d'opération peut également être orienté vers des personnes occupant des emplois faiblement rémunérés mais indispensables au bon fonctionnement de nos sociétés et à les fixer durablement sur le territoire concerné.

Enfin, ces logements auront un prix de cession largement et durablement inférieur au prix du marché.

Autres points/remarques :

Le Bail Réel Solidaire peut être porté, au choix de la collectivité, par notre organisme de foncier solidaire OFIS ou par la Foncière 74. L'opérateur sera notre filiale IDEIS qui est susceptible d'assurer le syndicat social de copropriété.

Haute-Savoie HABITAT apporte la sécurisation HLM qui garantit le relogement des ménages en cas de difficultés de la vie.

FICHE ACTION : BRS PÉRIURBAIN

Proposer un habitat individuel dense à forte valeur d'usage et à vocation sociale pérenne

Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A009



Présentation générale de l'action :

Les opérations réalisées en Bail Réel Solidaire permettent par la dissociation de la propriété du foncier et de la propriété immobilière de garantir à la collectivité une accession sociale pérenne comptabilisée au titre de l'article 55 de la loi SRU. Les aides financières directes et indirectes apportées par l'Etat et par les collectivités sont cristallisées et conservent leur faculté solvabilisatrice sur le long terme. Ce dispositif, qui semble répondre à de nombreuses attentes politiques, doit encore faire la preuve de son attractivité pour les ménages et de sa pertinence sociale. Le groupe Haute-Savoie HABITAT maîtrise toute la chaîne de production du BRS au travers de sa filiale coopérative IDEIS, son organisme de foncier solidaire OFIS et de son GIE, OPHIDEIS. L'attractivité du BRS en centre-ville, dans des secteurs résidentiels et spéculatifs ne pose guère de questions, mais dans des secteurs moins tendus et en particulier dans des communes péri-urbaines, ce sont les caractéristiques du projet qui décideront de sa réussite sociale et commerciale. On peut supposer que l'habitat collectif n'est pas la solution à privilégier dans ces secteurs.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Haute-Savoie HABITAT et sa filiale coopérative IDEIS se proposent de développer des solutions de type habitat individuel groupé ou habitat intermédiaire qui conjuguent l'autonomie, la tranquillité des familles avec la vie en collectivité, la haute qualité environnementale et la proximité avec la nature. Chaque logement sera attaché à une petite parcelle mise à disposition dans le cadre du Bail Réel Solidaire en contrepartie d'une modeste redevance. Ce dispositif a également l'avantage de la souplesse car il permet de diversifier dans une même opération les produits (locatif social, PSLA, BRS, accession sociale standard) et de sécuriser la commercialisation.

Un autre point fort de cette forme d'habitat individuel dense est la réduction drastique des charges de copropriété, la majorité des interventions étant réalisée par les acquéreurs eux-mêmes : espaces verts, déchets ménagers, petits travaux de maintenance et d'entretien, absence de parties communes ou d'équipements communs. Des critères de priorisation pour la commercialisation peuvent être mis en place en lien avec la commune comme les primo-acquérents, les jeunes ménages, les familles avec enfants, les fonctionnaires territoriaux et de l'Education nationale, le rapprochement domicile-travail, etc.

Les dossiers de candidatures sont classés en fonction de critères déterminés à l'avance permettant l'égalité de traitement, la non-discrimination, la transparence des procédures et le libre accès au logement (sous la réserve du respect du plafond de ressources).

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Cette démarche s'inscrit dans les objectifs des PLH en matière d'accession sociale, de parcours résidentiels, de mixité sociale. Elle peut contribuer à la revitalisation de certains territoires, à développer le lien social et aussi à fixer durablement des familles dans des petites villes, des bourgs et des villages. Ce type d'opération peut s'inscrire dans une démarche de construction bas carbone utilisant des matériaux bio-sourcés et s'appuyer sur les filières de production locale. On pourra également initier autour de ces projets des démarches d'habitat participatif en mobilisant les compétences de La Bonne Echelle (voir fiche action n° 3) et en complétant le programme par des espaces communs (ateliers de bricolage, chambres d'hôtes, local vélos, lieu de travail), des potagers, des vergers, des jardins partagés. Ces logements auront un prix de cession durablement inférieur au prix du marché.

Autres points/remarques :

Le Bail Réel Solidaire peut être porté, au choix de la collectivité, par notre organisme de foncier solidaire OFIS ou par la Foncière 74. L'opérateur sera notre filiale IDEIS qui est susceptible d'assurer le syndicat social de copropriété. Haute-Savoie HABITAT apporte la sécurisation HLM qui garantit le relogement des ménages en cas de difficultés de la vie. A noter que Haute-Savoie HABITAT et IDEIS ont des références récentes en matière d'habitat individuel dense ; à titre d'exemple, on peut citer les maisons à ossature bois de la rue du Printemps à Annecy (Annecy-le-Vieux).

FICHE ACTION : LOGEMENTS POUR JEUNES ACTIFS ET ÉTUDIANTS

Développer une offre nouvelle d'hébergement et de gestion adaptée aux jeunes actifs



Offre nouvelle

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : A010



Présentation générale de l'action :

Le groupe Haute-Savoie HABITAT a une expérience historique dans le domaine du logement pour les jeunes adultes, tant en construction qu'en gestion. Au travers d'une dizaine de résidences, c'est plus de 800 petits logements qui sont mis à la disposition des étudiants et des jeunes travailleurs du département.

La société coopérative hlm IDEIS, filiale de Haute-Savoie HABITAT, gère sur l'agglomération d'Annecy trois résidences totalisant 321 unités de vie. Les besoins en logements adaptés et accessibles pour les jeunes sont loin d'être satisfaits. Haute-Savoie HABITAT propose à la collectivité de développer de nouveaux modèles d'habitat destinés à la jeunesse, privilégiant des petits logements autonomes, des surfaces collectives justement dimensionnées mais bien adaptées et créatrices de lien social (coworking, salle de sport, buanderie et cuisine commune) et des services essentiels, optionnels et peu coûteux (internet haut débit, ménage, fourniture de mobilier, gardiennage et petites réparations, suivi médico-social).

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

On s'orientera vers des ensembles de taille moyenne, qui viennent s'insérer dans des opérations plus vastes de logements familiaux ou dans des projets d'aménagement public (ZAC, requalification urbaine). Ces opérations seront localisées aux cœurs des agglomérations, à proximité des services et parfaitement connectées aux réseaux de transport public. On s'appuyera sur des modalités de financements «classiques» du logement social avec une location globale à IDEIS et une sous-location aux résidents ou sur les nouvelles dispositions prévues par la loi ELAN pour les résidences universitaires.

L'objectif est de fixer au plus juste le coût de la redevance, d'avoir la meilleure pertinence sociale possible et de s'engager auprès de la collectivité sur un projet recouvrant à la fois la construction et la gestion sur le long terme. L'engagement conjoint de Haute-Savoie HABITAT et d'IDEIS constitue une garantie de prise en considération des priorités fixées par la collectivité et par les autres acteurs locaux impliqués auprès des jeunes (universités, employeurs, mission locale...). Ce groupement est en mesure d'assurer une qualité de services constante, une maintenance régulière de la résidence et un équilibre dans la gestion financière. Chaque programme fera l'objet d'une concertation étroite avec la collectivité et l'Etat qui se traduira par l'établissement d'un projet social qui fixera les priorités en matière de public, d'accueil et d'accompagnement.

Une commission de pilotage devra être constituée et sera destinataire d'un bilan annuel de l'occupation de ces logements et d'un rapport d'activités.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Face à l'inflation des prix de l'immobilier, de nombreux secteurs de la Haute-Savoie ne sont plus accessibles aux jeunes actifs, aux étudiants et en particulier à ceux qui sont dans des situations fragiles, des emplois précaires et qui ne bénéficient pas de l'aide de leur famille.

L'accueil de la jeunesse sur un territoire est un enjeu politique et économique vital pour son développement, sa créativité et plus globalement pour son avenir. La proposition conjointe de Haute-Savoie HABITAT et d'IDEIS s'appuie sur les orientations qui figurent dans les PLH des trois agglomérations et des principales communes urbaines en matière de logements pour les publics jeunes, dans les circulaires de programmation des aides à la pierre et dans le pacte national de relance de la construction durable (Mesure 7).

Autres points/remarques :

Haute-Savoie HABITAT a récemment livré et mis en service plusieurs ensembles destinés à des jeunes en situations précaires et à des personnes isolées. Des projets récents démontrent l'implication de Haute-Savoie HABITAT dans ce domaine. Les programmes sur Annecy de l'Arobase (Annecy-le-Vieux) et du Chatillon (Seynod) constituent des références qui conjuguent créativité architecturale, autonomie des résidents, qualité de conception des logements et rapport qualité/prix sans équivalent sur le marché immobilier neuf ou ancien.

FICHE ACTION : L'ACADÉMIE HAUTE-SAVOIE HABITAT

La conciergerie solidaire HABITAZ Services



Vie des habitants - vie des quartiers

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : B001



Présentation générale de l'action :

Pour être encore plus proches de nos locataires et renforcer notre action en Economie Sociale et Solidaire, nous créons, à chaque fois que cela est possible et opportun, des conciergeries solidaires de quartiers. Le principe est de proposer des services susceptibles d'améliorer la qualité de vie des locataires, tout en leur permettant de réduire leurs dépenses liées au logement.

Portées par notre dispositif Habitataz Services®, les conciergeries sont des lieux de ressources, d'initiatives citoyennes et de solidarité qui permettent aux locataires de bénéficier de services dédiés (ex: location de matériel de bricolage et petits électroménagers...). Ce sont également des lieux de services proposés par nos partenaires locaux.

Lien internet : <https://leblogsocialsolidaire.oph74.fr>
Tout point de départ d'une conciergerie de quartier démarre par une enquête des attentes des locataires.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

En proposant des services adaptés aux attentes des locataires, voire aux entreprises et à leurs salariés :

- Par l'échanges de services entre voisins.
- Par la présence de partenaires. Exemples : accompagnement aux devoirs, à la mobilité, à l'énergie verte, etc.
- Par le prêt d'équipements de type petite restauration ou de matériels pour réaliser de petits travaux.
- Par des services de proximité. Exemples : point colis, dépôt de pain, Mon Panier Solidaire (fruits et légumes), etc.

En proposant un lieu de ressources :

- Par l'accès à des espaces de coworking pour les locataires, les entreprises et les acteurs de l'ESS.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Nos conciergeries solidaires Habitataz Services® favorisent le «vivre ensemble» et l'entraide entre voisins par la mise en place d'échanges de services. Afin de répondre au mieux aux besoins des locataires et de les rendre acteurs de leur quartier, notre démarche se veut participative et collaborative car elle associe les locataires dans la recherche de partenaires et la mise en oeuvre de services. De plus, notre dispositif permet le développement de structures associatives, Haute-Savoie HABITAT ayant la mission de faciliter/tiers lieux entre habitants et partenaires.

Autres points/remarques :

Dans la mesure du possible, nous favorisons les acteurs de l'ESS ou de l'insertion pour la mise en place des actions ou des services envisagés. Nos conciergeries n'ont pas vocation à développer des offres de services déjà existantes par ailleurs sur le territoire.



FICHE ACTION : L'ACADÉMIE HAUTE-SAVOIE HABITAT

Centre de Formation de l'ESS ou Maison de l'ESS



Vie des habitants - vie des quartiers

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : B002



Présentation générale de l'action :

L'Académie Haute-Savoie HABITAT regroupe toutes les actions et les dispositifs ESS proposés et mis en œuvre par notre organisme (coworking, Habitaz Services®, Club Privi'Loc®...).

Notre objectif est d'offrir à l'Académie Haute-Savoie HABITAT ainsi qu'à ses nombreux partenaires un lieu (locaux existants ou à bâtir) qui pourrait notamment accueillir des espaces de permanence et de services pour les acteurs locaux de l'ESS, les habitants, les salariés ainsi que les entreprises. L'Académie Haute-Savoie HABITAT proposera également un centre de formation destiné aux acteurs de l'ESS et aux entreprises.

Pistes de mise en œuvre de l'action :

Cette Maison de l'ESS sera un véritable «totem» pour :

- Accueillir des porteurs de projets ESS (incubateurs) en leur proposant des espaces de création, des bureaux, des services mutualisés,
- Phosphorer des projets en commun,
- Offrir des espaces de travail collaboratifs et de création (restauration, détente bien être, artisans...),
- Accueillir les clients pour leur faire découvrir des produits et services locaux proposés par les acteurs de ce lieu,
- Communiquer et promouvoir les projets,
- Proposer des services via sa conciergerie locale.



Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

L'Académie Haute-Savoie HABITAT constituera un nouveau lieu pour le lien social, pour l'émancipation et les initiatives collectives. Cette maison sera également un lieu de formation, d'apprentissage et de pédagogie innovante.



FICHE ACTION : L'ACADÉMIE HAUTE-SAVOIE HABITAT

Autres dispositifs à destination des locataires



Vie des habitants - vie des quartiers

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : B003



Présentation générale de l'action :

L'Economie Sociale et Solidaire participe au dynamisme économique, social et environnemental du territoire par ses habitants et pour ses habitants. L'ensemble des dispositifs présentés ont tous pour objectifs :

- D'impacter positivement le budget de nos locataires en diminuant leur facture liée au logement,
- De développer les solidarités locales,
- D'accompagner et de contribuer à la création d'emplois locaux,
- De favoriser les comportements écoresponsables,
- De transmettre un monde plus solidaire, équitable et humain.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Le club « Privi'loc » : réservé aux locataires de Haute-Savoie HABITAT, ce dispositif valorise l'investissement actif des locataires. Le club est organisé selon un système de crédit de points pouvant être utilisés pour payer son loyer ou bénéficier de prestations techniques proposées par notre organisme. De plus, l'adhésion au Club donne accès à des avantages commerciaux négociés auprès de commerces de proximité.

Les ateliers Thé/Café : il s'agit d'ateliers dématérialisés et programmés qui permettent des temps d'échange et de partage entre locataires sur différents champs d'intervention (habitat, alimentation, emplois, mobilité, environnement, culture...). Ces temps ont pour objectif d'adapter nos services aux besoins de nos locataires, de créer du lien avec notre public et de valoriser nos partenaires, le tout donnant ainsi plus de sens à nos/leurs actions.

Mon Panier Solidaire : l'objectif de ce dispositif est d'aider nos locataires à consommer mieux et moins cher en leur distribuant des fruits et légumes frais de saison aux pieds des immeubles. A cette action hebdomadaire se rajoute un volet éducatif favorisant le lien social avec la création d'animations collectives (cours de cuisine parents/enfants, préparation de soupes avec les invendus pour distribution lors de maraudes, repas partagés entre bénévoles).

Le Fonds de dotation Haute-Savoie HABITAT : il permet de placer les locataires au cœur même des démarches et des projets visant à améliorer de façon significative leur qualité de vie. Le Fonds de dotation est une entité dédiée aux locataires pour les soutenir dans leurs projets sociaux-éducatifs, culturels et entrepreneuriaux basés sur les domaines de l'innovation, de l'échange, du partage, de la solidarité ou encore des comportements écoresponsables. Ces ressources proviennent de dons de particuliers ou d'entreprises.

Le journal C'pour nous : journal bi-annuel écrit par et pour les seniors de notre parc social.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- Améliorer le quotidien des locataires,
- Favoriser les initiatives locales
- Lutter contre l'isolement,
- Favoriser les circuits courts pour les achats alimentaires par exemple.



FICHE ACTION : NATURE EN VILLE

Jardins partagés, compostage, maraichage, agriculture urbaine, permaculture



Vie des habitants - vie des quartiers

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : B004



Présentation générale de l'action :

Haute-Savoie HABITAT encourage et favorise les comportements éco-responsables :

- En sensibilisant les publics à la biodiversité et au corridor écologique dans leur quartier,
- En leur permettant de découvrir la nature de proximité,
- En favorisant le vivre ensemble, le lien social et la solidarité,
- En créant des espaces individuels et/ou collectifs.

(voir aussi fiche C003 BIODIVERSITE)

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Les Jardins Partagés (parcelles individuelles et/ou collectives) : ce sont des espaces créés et entretenus en collaboration avec les habitants. Ils ont pour vocation de produire et de récolter des végétaux comestibles, de créer du lien social et de rendre le lieu de vie agréable. Pour l'animation (création et gestion) des jardins, nos équipes s'appuient sur des locataires volontaires et des structures locales.

Tri sélectif et composteur (bioseaux) : le développement de composteurs sur notre patrimoine vise à encourager les comportements éco-responsables des habitants et notamment des locataires référents. La réussite de cette démarche passe aussi par l'accompagnement des usagers en s'appuyant sur des associations locales pour former et accompagner les futurs jardiniers.

Ces dispositifs sont souvent accompagnés par des animations autour des thèmes de l'écologie et de la nature. Les animations sont portées par des associations locales ou autres à destination de publics jeunes et adultes habitants du quartier.

Certains de nos espaces verts sont suffisamment vastes pour pouvoir conclure des partenariats avec des maraichers et/ou des agriculteurs. Ils permettront à la fois la venue des cultures en centre-ville, la sensibilisation renforcée des habitants à travers l'organisation d'ateliers et une baisse des charges locatives (moins de frais liés à l'entretien de la pelouse).

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Véritable démarche locale qui associe habitants, élus, institutions, associations locales et monde agricole ces projets favorisent aussi la cohésion sociale par la réalisation d'événements construits collectivement du type fêtes de quartiers.

Différents acteurs locaux peuvent aussi utiliser des parcelles collectives : écoles, éducateurs, animateurs et jeunes....

Autres points/remarques :

Ces dispositifs peuvent parfois relever d'appels à projets et de co-financement de certaines collectivités (région, département...)



FICHE ACTION : LOGEMENT DU PUBLIC SPÉCIFIQUE

Jeunes et personnes âgées au sein du patrimoine existant

Vie des habitants - vie des quartiers

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : B005



Présentation générale de l'action :

L'accueil des jeunes et des personnes âgées au sein du patrimoine existant doit se réaliser grâce à un travail «dans la dentelle» pour trouver des solutions visant plusieurs objectifs :

- La lutte contre l'isolement,
- La meilleure utilisation de l'espace construit (optimisation de la typologie des logements),
- L'amélioration des capacités financières des locataires par un partage des coûts du loyer et charges,
- L'optimisation des équipements ménagers ou autres.

L'idée est d'adapter nos logements afin de favoriser les possibilités de colocation.

**Voir aussi fiches C002 (Maintien à domicile)
et C006 (Réhabilitation des logements pour les jeunes)**

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Nous pourrions imaginer un recensement des demandes de colocation des personnes en recherche de ce type de mode de vie (via un site dédié par exemple) afin de favoriser leurs rencontres, de leur permettre de former des «équipes» nous permettant ensuite de rechercher les logements pouvant correspondre à leurs besoins.

Ces logements pourraient être déjà occupés par l'un des membres de «l'équipe» ou alors mobilisés à l'occasion de la libération de l'un d'entre eux sur notre parc. Au-delà de la signature d'un bail classique de location, des règles de vie commune pourraient être établies entre les colocataires

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Les actions visant l'optimisation des espaces ainsi que l'inclusion d'un public varié au cœur des quartiers, pouvant aussi utiliser les services de proximité.



Autres points/remarques :

Il est probable que les logements nécessitent des adaptations (ex : création d'une salle d'eau supplémentaire), ce qui rendra les opportunités rares. Néanmoins, ce n'est pas le volume qui est recherché ici mais bien une possibilité au cas par cas, favorisant la mixité et l'inclusion sociale (pas de patrimoine dédié uniquement à un public défini).

L'objectif pourrait être fixé à 4 logements, 5 ans après le démarrage du projet.

FICHE ACTION : EXPERTISE D'USAGE DES LOCATAIRES

Travail avec les locataires avant travaux de réhabilitation



Vie des habitants - vie des quartiers

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : B006



Présentation générale de l'action :

Cette action s'inscrit dans le cadre du plan de relance 2020 faisant suite à la crise sanitaire (article 9). Il consiste à placer le travail avec les locataires sur la notion d'expertise d'usage dès le démarrage de la réflexion sur des travaux de réhabilitation à mener sur un groupe immobilier (3 ans en moyenne avant la fin des travaux). L'objectif est de mieux définir leurs attentes et de les associer le plus en amont possible sur les décisions en matière de travaux, tout en renforçant le bien vivre ensemble et la confiance réciproque.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Un groupe restreint de locataires référents pourrait être constitué afin de travailler avec les équipes de Haute-Savoie HABITAT sur le futur projet de réhabilitation. L'analyse de leurs attentes pourrait ainsi permettre de mieux cerner la nature des travaux à engager. Un travail de co-construction du budget serait effectué pour valider les choix de manière concertée.

De plus, une enveloppe budgétaire spécifique est identifiée pour une partie des travaux dont la nature est décidée par les locataires. Ils étudient de manière approfondie les différents scénarii possibles, font des arbitrages et choisissent de manière collaborative la solution à retenir.

Le projet, monté sous forme collaborative, serait propice à l'implication des habitants dans l'amélioration de leur cadre de vie, à la prise en compte de leur expertise et de leurs attentes. Cette démarche rendrait nos investissements d'autant plus pertinents qu'ils auraient été coconstruits avec les bénéficiaires.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Implication des citoyens dans la vie collective,*
- *Partage du savoir et des points de vue visant l'intégration du plus grand nombre.*

Autres points/remarques :

L'identification d'un groupe dont la réhabilitation est programmée d'ici 3 ans sur le périmètre de l'EPCI ou de l'agglomération sera basée sur le Plan Stratégique du Patrimoine (PSP).

FICHE ACTION : VALORISATION DES REBUTS

Encombrants, déchets, recyclage, revalorisation, seconde vie

Vie des habitants - vie des quartiers

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : B007



Présentation générale de l'action :

Haute-Savoie HABITAT encourage et favorise les comportements éco-responsables, d'une part pour lutter contre les dépôts d'objets encombrants (dévalorisant l'image d'un immeuble) et d'autre part pour valoriser ce matériel par le réemploi.

Les actions se portent donc de deux manières :

- Communication sur les dépôts inappropriés d'objets encombrants,
- Actions de valorisation des encombrants afin de les réutiliser (réparation, changement d'usage, organisation des dépôts par nature).

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Nos équipes s'investissent pour :

Lutter contre l'incivilité :

- Ramassages organisés des rebuts pour enrayer les zones de dépôts sauvages et récurrents d'encombrants,
- Communications systématiques sur les moyens mis à dispositions par les partenaires locaux,
- Communication sur le coût de la gestion des rebuts.

Inciter les locataires à adopter les bons gestes :

- Création de locaux dédiés et sécurisés,
- Animation de vide greniers et de vide caves,
- Sensibilisation sur le thème du tri lors des fêtes de quartiers,
- Communication aux nouveaux arrivants sur les comportements éco-citoyens,
- Possibilité pour le locataire sortant de se rapprocher du locataire entrant pour faire don de ses meubles ou les vendre.

Valoriser les objets et matériaux qui peuvent l'être :

- Mise en place d'atelier d'échange d'objets, vêtements...,
- Mise en place d'atelier autour de la seconde vie,
- Recyclage des matériaux du second œuvre.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *La décarbonation,*
- *Le réemploi d'objets,*
- *La protection des ressources,*
- *Le développement d'emplois locaux (réparation, transformation des objets pour une seconde vie).*



FICHE ACTION : DÉLÉGATION DES ATTRIBUTIONS

Le choix de la candidature retenue confié à la collectivité

Vie des habitants - vie des quartiers

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : B008



Présentation générale de l'action :

En fixant annuellement les objectifs à atteindre en matière d'attribution de logement (respect des obligations légales du public prioritaire à accueillir, respect de la politique de peuplement du bailleur...), la décision finale de la candidature retenue pourrait être prise par la collectivité en lieu et place de la commission d'attribution du bailleur.

Cette action permettrait une meilleure politique d'attribution en plaçant la collectivité au cœur des décisions. Nous serions alors dans un système de basculement du rapprochement «offre/demande» vers un rapprochement «demande/offre».

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Dans le cadre de la gestion en flux, plusieurs hypothèses de travail pourraient être envisagées :

- La collectivité se chargerait de désigner le réservataire pouvant proposer des candidatures, charge ensuite à la collectivité de classer et retenir celle qui lui paraît la plus en adéquation avec la stratégie globale de la conférence intercommunale du logement (CIL) et des objectifs fixés par le bailleur.

ou pour aller plus loin

- L'ensemble des réservataires confierait à la collectivité la désignation des candidatures, là aussi en respectant la stratégie fixée dans le cadre de la CIL, des objectifs du bailleur et du réservataire concerné.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Une cohérence plus forte entre les engagements dans le cadre de la CIL et la réalisation des attributions ; permettant une réponse aux nécessités de politique de peuplement des quartiers



FICHE ACTION : RÉSIDENTIALISATION

Soigner les abords extérieurs des bâtiments

Amélioration du patrimoine

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : C001



Présentation générale de l'action :

La résidentialisation est un terme qui apparaît plutôt dans des opérations de renouvellement urbain déployées dans les quartiers nommés actuellement QPV (quartier politique de la ville) et financée dans ces cas par l'Agence Régionale pour la Rénovation Urbaine. La résidentialisation permet de travailler sur la clarification du fonctionnement et de l'interface entre les espaces publics et privés jusqu'à l'entrée des résidences.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Introduire dans les réhabilitations un volet résidentialisation pour :

- Redéfinir les flux des piétons vélos voitures,
- Revégétaliser les pieds d'immeubles par des espèces adaptées pour apporter de la verdure,
- Éloigner les voitures des façades et donc du bruit et des poussières et gaz d'échappement,
- Clarifier les espaces publics des espaces privés,
- Sécuriser si besoin l'accès aux résidences,
- Améliorer l'accessibilité au sens large des résidences (éclairage , signalisation , accès Personne à Mobilité Réduite...)



Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Mieux vivre ensemble,*
- *Lutter contre l'imperméabilisation des sols,*
- *Augmenter la biodiversité en ville.*

Autres points/remarques :

La question de la propriété foncière peut être un frein à la mise en place de ces projets Il n'y a pas de financement pour ces projets ni à l'investissement (sauf en ANRU et plus de la Région) ni par les locataires.

FICHE ACTION : MAINTIEN À DOMICILE

Développer le parc accessible par le patrimoine occupé

Amélioration du patrimoine

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : C002



Présentation générale de l'action :

Les études qui nous confirment le vieillissement de la population, la volonté d'inclusion des publics fragiles, la réduction nécessaire des coûts pour la société nous poussent à adapter nos logements occupés au vieillissement ou aux accidents de la vie ou à la maladie de nos locataires pour les maintenir au maximum dans leur logement.

Lien avec fiches A005 (Habitat intergénérationnel) et B005 (Logement d'un public spécifique)

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Le programme générique des réhabilitations prévoit :

L'amélioration de l'accessibilité des parties communes jusqu'à la création d'ascenseurs, si cela est techniquement possible. Il prévoit également une amélioration de l'accessibilité des parties privatives, notamment avec l'installation de douches à la place des baignoires pour un public et une typologie de logement ciblés.

Le recensement, l'analyse et la mise en œuvre ponctuelle de l'accessibilité des logements à la demande des locataires vieillissants, malades et/ou handicapés. Il existe tout un éventail d'actions allant de l'ouverture de la baignoire jusqu'à la restructuration complète de l'appartement dans certains cas.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Inclusion des publics fragiles,*
- *Développement du mieux vivre ensemble,*
- *Augmentation de l'accessibilité du patrimoine de logement social.*

Autres points/remarques :

Un salarié de la direction du patrimoine est dédié pour plus de la moitié de son temps à cette thématique. Il est expert, traite des dossiers et éclaire les collaborateurs sur cette thématique. Il existe un partenariat avec Soliha sur l'action étude et amélioration de logements ponctuels. L'installation d'une douche à la place d'une baignoire pour les logements dont le loyer est calculé en surface corrigée réduit la surface corrigée du logement concerné de 2m². Les logements de moins de 15 ou 25 ans selon les cas ne peuvent pas être financés par le dégrèvement de TFPB. À souligner aussi la difficulté de faire coller la demande à l'offre et au bon moment.



FICHE ACTION : BIODIVERSITÉ

Faciliter la reconquête des espaces par la nature

Amélioration du patrimoine

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : C003

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

- Partenariat très ancien avec la Ligue de Protection des Oiseaux (repérages d'espèces protégées, conseil, formation...) et nouvellement avec France Nature Environnement,
- Plantations adaptées lors des réhabilitations,
- Action de planter un arbre par réhabilitation en lien avec les locataires «bien vivre ensemble».

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Bien vivre ensemble*
- *Augmenter la biodiversité en ville*

Autres points/remarques :

Lien avec la propriété des espaces extérieurs qui n'est pas toujours à Haute-Savoie HABITAT



Présentation générale de l'action :

En tant que gros propriétaire foncier, notre organisme peut jouer un rôle important dans la préservation et le développement de la nature en ville. Il s'emploie à agir en ce sens dans tous ses domaines d'intervention liés au patrimoine ou à ses habitants, tant pour ses chantiers de construction de l'offre nouvelle, que pour ceux liés à la réhabilitation, à l'entretien et la résidentialisation des bâtiments ou à la valorisation des espaces. La sensibilisation des habitants à travers des actions de communication fait également partie de ces actions portées par notre structure.



FICHE ACTION : DÉCARBONATION

Participer à la nécessaire accélération de la transition énergétique

Amélioration du patrimoine

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : C004



Présentation générale de l'action :

Les actions patrimoniales sur le parc existant constituent un levier très important pour baisser les consommations d'énergie, utiliser des matériaux biosourcés et travailler de manière générale sur la décarbonation. En effet, en termes quantitatifs elles constituent un gisement important au regard de la production neuve, même si bien entendu cette dernière n'est pas à négliger.

voir aussi fiches A004 (Bas carbone) et A006 (Matériaux biosourcés)

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

- Introduire systématiquement dans les programmes de travaux sur notre patrimoine bâti des ambitions fortes en matière de performances énergétiques à atteindre, avec par exemple l'utilisation de matériaux biosourcés pour l'isolation extérieure et de bois pour les réhabilitations,
- Répondre à des appels à projet,
- Optimiser les installations de chauffage et production d'eau chaude sanitaire par diverses actions.

À titre d'exemple :

- Utilisation de bois local pour nos chantiers à Chamonix soutenue financièrement par la région Auvergne Rhône-Alpes,
- Engagement dans la démarche EnergieSprong pour une massification de travaux de réhabilitation,
- Participation à un appel à projet européen sur le site de la «Prairie» (95 logements) en groupement avec l'établissement scolaire annécien St-Michel , le CEA (Commissariat à l'Energie Atomique et aux énergies alternatives) , ainsi que des bureaux d'études,
- Massification de travaux d'isolation financés en partie par des CEE (Certificats d'Économies d'Énergie) sur de nombreux groupes,
- Accompagnement des collectivités dans le déploiement de réseaux de chauffage urbain.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Utilisation de ressources locales,*
- *Décarbonation,*
- *Plan climat du Grand Annecy*

Autres points/remarques :

- Contrainte de bâti existant et de la présence éventuelle d'amiante qui renchérit le coût des opérations,
- Travaux en logements occupés du fait de la vacance quasi nulle du parc social en Haute-Savoie,
- Peu de financements directs alloués en réhabilitation : pour l'instant hormis les prêts et les fonds propres de Haute-Savoie HABITAT (10% du prix de revient total) seul le département finance les travaux d'amélioration thermique à hauteur maximale de 1500 € par logement,
- Filière du bâtiment pas encore organisée pour cette mutation nécessaire,
- Gestion difficile des contradictions entre décarbonation et travaux thermiques.

FICHE ACTION : RÉHABILITATION DU LOGEMENT POUR LES JEUNES

Redéfinir un lieu de vie pour des jeunes aux revenus modestes à Annecy



Amélioration du patrimoine

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : C005

Présentation générale de l'action :

Le foyer Bernard Chevron construit en 1976 et réhabilité une première fois en 1994 comprend 150 chambres et 8 studios. Il est géré par IDEIS, filiale coopérative de Haute-Savoie HABITAT et l'objectif est de modifier l'outil pour créer un lieu de vie combinant hébergement et action sociale, culturelle....

Voir aussi fiches A010 (Logements pour jeunes actifs et étudiants) et B005 (Logement public spécifique)

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

- Construire un projet social combinant l'accueil de publics de jeunes à définir et y associer différentes actions d'animation et de formation autour des langues (présence du Centre International de Langue Française sur place), de l'hygiène de vie, de l'alimentation, du sport, de la culture,
- Réhabiliter thermiquement le bâtiment,
- Le mettre en accessibilité par la création d'un ascenseur et la restructuration de l'ERP (Etablissement Recevant du Public),
- Restructurer et améliorer l'hébergement pour plus de confort et d'autonomie des résidents par un travail notamment sur les sanitaires et cuisines actuellement collectives.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Inclusion de publics fragiles*
- *Bien vivre ensemble*



Autres points/remarques :

- La résidence n'est pas conventionnée mais elle accueille un public social identique à celui d'une résidence conventionnée. Cela pose un problème de financement pour une opération d'investissement importante et nécessaire,
- Elle est proche de deux résidences accueillant des jeunes : L'Arobase et le foyer Jean Monnet tous deux propriétés de Haute-Savoie HABITAT.



FICHE ACTION : DÉPLOIEMENT 5G

Réflexion à engager de concert dans le déploiement souhaité par les opérateurs de téléphonie

Amélioration du patrimoine

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : C006



Pistes de mise en oeuvre de l'action :

L'idée est de se donner les moyens de ce qui peut être décidé ensemble sur le déploiement de la 5G sur le territoire. Nous devons avoir une réponse sur l'impact de la 5G sur la décarbonation. Il est suggéré de faire appel à un bureau d'études nous éclairant sur ce sujet.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Décarbonation*
- *Engagement responsable*

Présentation générale de l'action :

En tant que propriétaire immobilier, Haute-Savoie HABITAT est approché par les opérateurs de téléphonie dans le cadre de l'extension de leur réseau. Notre approche a toujours été de se rapprocher des Collectivités concernées pour une réponse concertée sur le déploiement des antennes et une présentation politique par la Collectivité aux citoyens locaux. La réflexion sur notre engagement responsable nous engage à proposer à la Collectivité de partager sur ce sujet.

voir aussi fiche action D002 (Achats responsables)



FICHE ACTION : PARTAGE SUR L'ENTREPRISE LIBÉRÉE

Permettre à la collectivité d'avancer sur un mode managérial responsabilisant

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : D001



Présentation générale de l'action :

Depuis plus de 6 ans, notre organisme Haute-Savoie HABITAT est engagé sur la voie de l'entreprise libérée. Appelé à témoigner et à partager son expérience à de nombreuses reprises, un livre édité chez Actes Sud est paru en janvier 2021.

Si la collectivité est intéressée à ce que cette illustration serve de base à la construction d'un mode managérial motivant, impliquant, responsabilisant, tourné autour de la recherche d'un plus grand bonheur au travail, notre structure est prête, par le partage et les échanges à aider la Collectivité dans sa réflexion interne.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Tout est envisageable pour être dans l'aide à la réflexion de la Collectivité dans le domaine de l'amélioration de la qualité de vie de travail.

Dans la boîte à outils, nous pouvons imaginer :

- Rencontres de managers, des instances de direction, des IRP (Instances Représentatives du Personnel),
- Conférences,
- Expositions photos de salariés sur leur bonheur au travail (exposition disponible, déjà présente en mairie déléguée de Seynod,...),
- Immersion d'agents dans les équipes de Haute-Savoie HABITAT,
- Réflexion sur des outils complètement intégrés au fonctionnement de Haute-Savoie HABITAT (comme le coworking interne, le télétravail, l'interim interne...).



Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

- *Valorisation d'une politique RH bienveillante et contribuant à la réduction du stress sur son lieu de travail,*
- *Aide à la responsabilisation de nos instances dans leurs engagements responsables envers les agents de la Collectivité.*

Autres points/remarques :

Il nous paraît regrettable que Haute-Savoie HABITAT soit souvent appelée pour partager son expériences sur tout le territoire national sans que les Collectivités locales les plus proches (au sens géographique comme de la gouvernance) n'en profitent davantage.

FICHE ACTION : ACHATS RESPONSABLES

Définir une politique d'achats responsables groupée visant la décarbonisation

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : D002



Présentation générale de l'action :

Haute Savoie HABITAT travaille depuis un an sur la thématique des achats responsables. Un groupe de travail interne s'est constitué avec des représentants de chaque direction et nous avons mis en œuvre une politique de petits pas, visant les achats responsables (la responsabilité étant définie par les aspects écologiques, économiques et sociaux). Devant l'urgence de la situation climatique, nous avons décidé en 2021, de réorienter notre groupe vers une politique d'achats décarbonés.

Pistes de mise en oeuvre de l'action :

Les enjeux de la décarbonation passent par plusieurs thèmes, le plus important pour nous en volume étant bien sûr la construction, mais cela concerne aussi les réhabilitations, les transports, les consommables et le numérique. Un des aspects complexe dans notre structure juridique est apporté par la contrainte de la réglementation des marchés publics qui nous bloque dans la définition de certains critères, notamment les critères de proximité. Chacun sait qu'un des gros postes sur lesquels on peut agir en matière de décarbonation est le transport. Il est donc important de recentrer autant que faire se peut nos achats sur les filières locales. Consommer local coûte souvent plus cher mais permet de réduire notre empreinte carbone fortement et accessoirement de dynamiser le marché local.

L'idée proposée est de mettre en place un groupement d'acheteurs responsables sur le département de la Haute Savoie, regroupant les acteurs soumis aux marchés publics.

Plusieurs exemples d'actions qui ont démarré ou vont démarrer prochainement pourraient être reprises en commun, au-delà des opérations de construction et réhabilitation qui sont reprises dans les fiches correspondantes :

- Achat de matériel informatique reconditionné ou labellisé,
- Achat de téléphones mobiles de type Fairphone,
- Utilisation de bois local dans les travaux de réhabilitation
- Achat de matériel et de fournitures pour la régie d'entretien avec un cycle de vie plus positif.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Cette fédération s'inscrirait tout à fait dans le sens du Plan Climat Air Energie Territorial et permettrait à la collectivité de trouver des solutions d'achats groupés.



FICHE ACTION : VENTE DE PATRIMOINE

Un outil de la politique du logement des EPCI

Contact : contact@oph74.fr

N° Référence : D003



RUMILLY - CHÂTEAU LA SALLE

Présentation générale de l'action :

La Loi de finances de 2018 par l'instauration du mécanisme de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) a généré pour les organismes de logements sociaux une accélération de la ponction de leurs ressources. Aujourd'hui pour Haute-Savoie HABITAT, entre les contributions à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) et la RLS, les prélèvements opérés sont de l'ordre 7 millions d'euros par an. Alors que ces contributions s'élevaient à environ 400 000 € en 2010, les prévisions pour 2023 se portent sur un niveau de 9 millions d'euros par an, augmentation liée à la sortie de la période 2020-2022 appelée « clause de revoyure ».

L'autofinancement de notre organisme actuellement de 12% des loyers, se verra réduit à un niveau d'environ 8 à 9 % à partir de 2023.

Malgré ces nouvelles contraintes, notre Conseil d'Administration a réaffirmé sa volonté de ne pas modifier ses politiques stratégiques : maintien d'une présence territoriale forte, maintien du programme d'investissement dans la réhabilitation du parc existant et poursuite de l'effort dans la production de l'offre nouvelle sur le long terme à un haut niveau (450 logts/an).

Cette politique ne peut se mettre en œuvre qu'en dynamisant notre politique de vente de logements dans les prochaines années afin de porter le niveau de ces ventes à 45 logements en moyenne par an.

Pistes de mise en œuvre de l'action :

Le plan de vente actualisé a été intégré dans la Convention d'utilité sociale (CUS II de 2019-2024). Il a fait l'objet d'une concertation avec les communes et les EPCI sur lesquelles nous souhaitons mettre en vente du patrimoine.

Deux orientations complémentaires régissent la politique de vente :

- Vente dans le cadre de copropriétés déjà existantes dans la limite de 25/30% du programme,
- Vente d'une partie des logements dans les grands ensembles des années 1960 / 1970.

Ces ventes sont proposées selon les règles légales en matière de vente du patrimoine (priorité aux locataires de logements sociaux, puis à défaut ouverture à d'autres personnes). Par ailleurs, elles pourront se concrétiser dans le cadre de la vente de patrimoine classique mais également par le biais du dispositif BRS ; notre organisme ayant d'ailleurs sollicité l'agrément OFS auprès des services de l'Etat.

Liens avec les orientations stratégiques et politiques de la Collectivité

Au-delà de l'objectif quantitatif répondant à un impératif financier, notre politique de vente de patrimoine s'inscrit dans une démarche privilégiant à la fois le parcours résidentiel des locataires, l'accession sociale à la propriété tout en permettant une plus grande mixité sociale dans les quartiers. Cette démarche novatrice en la matière, s'inscrit bien dans les objectifs des PLH. Nous pensons que la vente HLM ne vient pas en opposition au développement du logement social mais doit être un outil au service de la politique du logement au même titre que le développement de l'offre nouvelle ou la réhabilitation. Elle permet de renforcer les moyens d'action des organismes (qui doivent réemployer leurs fonds propres sur les territoires concernés), d'agir sur la mixité sociale ou encore de reconfigurer le patrimoine des bailleurs.

Autres points/remarques :

Pourquoi pas une charte sur la vente du patrimoine social ? De nombreuses agglomérations ont contractualisé avec les bailleurs afin de définir en concertation la politique de vente à l'échelle communautaire. Ce travail collaboratif permet de mieux partager les enjeux de chacun et garantit l'application des principes édictés en matière de vente (quantité, zone privilégiée, niveau de prix, public visé etc...)