

ARIAL
23, Rue de l'Étuve
25200 MONTBELIARD



UN PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMONE 2015 - 2025
pour
UNE RÉNOVATION IMMOBILIÈRE AU SERVICE D'UN
ACCUEIL DIVERSIFIÉ

Agréments :

- *Gestion de résidences sociales*
- *Gestion maison relais*
- *Ingénierie sociale, financière et technique*
- *Intermédiation locative et gestion locative sociale*
- *Agrément Maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI)*
- *Association reconnue d'intérêt Général*
- *N° SIRET : 77557168000153*

A.R.I.A.L. adhère à l'UNAF0 www.unafo.org



L'évolution du patrimoine immobilier propre de l'Association et de celui, propriété de tiers, géré par elle, est, davantage encore que le parc de logements sociaux classiques, soumis à une double dépendance :

- celle découlant de la situation socio-économique de l'agglomération de Montbéliard, fortement tributaire d'une activité automobile locale devenue cyclique pour laquelle volumes de production et de main d'œuvre intérimaire sont des variables permanentes d'ajustement,
- et
- de celle de la législation ainsi que des modalités de financement et d'accès au logement « très social » et à l'hébergement.

Ces éléments déterminent, en quantité et en qualité, la demande et, par voie de conséquence, la typologie et l'ampleur de l'offre de logements spécifiques et d'hébergement.

Il en résulte une définition quantitative et qualitative du parc immobilier de l'Association rarement stabilisée dans une perspective à long terme. Seule une vision à moyen terme, attentive et ouverte aux adaptations conjoncturelles, est de nature à permettre l'élaboration d'un **Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)** fiable sur cette même durée.

Toute l'histoire de l'Association et sa pérennité, depuis sa création en 1951 jusqu'à aujourd'hui, sont placées sous cette double nécessité d'adaptation permanente de sa stratégie d'accueil, d'une part, et du parc immobilier qui lui est dévolu, d'autre part.

Parc immobilier total géré	31/12/1998	31/12/2008	31/12/2015
Chambres	871	770*	291
Logements autonomes	107	240	270
Totaux	978	1010*	561

* dont 216 FT MANDEURE démolis en 2010 + démolition du Bât D d'AUDINCOURT (80log) + abandon de la gestion de SOCHAUX « Fort Lachaux » (103 log).

Si les plans stratégiques de patrimoine, intégrés aux projets d'entreprise associative antérieurs, ont, pour l'essentiel jusqu'en 2010, opté pour le recours aux démolitions et aux désengagements de gestion immobilière pour le compte de tiers comme premiers vecteurs de réduction de l'offre capacitaire de logements face à une forte contraction de la demande, celui à mettre en œuvre sur la période 2016 - 2020, avec une vision ouverte sur l'horizon 2025, se propose de recourir exclusivement à la restructuration de certains immeubles pour résorber partiellement une vacance globale de 20%, atteignant près de 30% pour les chambres (*avant l'accueil des demandeurs d'asile fin 2015*).

Le nouveau PSP doit conduire à une réduction de l'offre de chambres, en Résidences Sociales, de l'ordre de 50% à l'échéance 2020 et, en corollaire, augmenter dans la même proportion l'offre en logements autonomes en visant une occupation globale annuelle des Résidences Sociales de 90% contre 80% avant 2015. Il en résultera une contraction du parc immobilier de R.S. de l'Association de 8%, obtenue par la restructuration du bâtiment N°3 de la Résidence Sociale de la rue de l'Hôtel de Ville et de celle des Sablières à SOCHAUX.

Si les mêmes tendances de la demande devaient se poursuivre au-delà de 2020 il conviendrait d'envisager sur la période 2021 - 2025 la restructuration, totale ou partielle, du bâtiment F de la Résidence Sociale de la rue des Mines à AUDINCOURT, couplée avec sa mise aux normes énergétiques et l'amélioration de son accessibilité.

Le taux d'occupation de 90% doit continuer à assurer l'équilibre financier des comptes annuels de l'Association et maintenir une capacité notable de réactivité conjoncturelle dans l'accueil de nouveaux publics. A partir d'un taux d'occupation durable de 95% se poserait la question de la création de nouvelles capacités d'accueil, adaptées à la demande, en vue de restaurer cette réactivité aux situations économiques et sociales locales. A contrario, un taux durable de vacance supérieur à 15%, qui serait largement induit par une désaffectation pour les chambres en unités de vie, conséquence de la disparition progressive de la « population historique » vieillissante, interrogerait inévitablement sur le maintien dans le parc immobilier de l' Association du bâtiment E (64 chambres+10 studios)du site de la rue des Mines à AUDINCOURT, mis à disposition d' ARIAL par l' ÉTAT dans le cadre d'un bail emphytéotique venant à expiration le 23 avril 2041.

⑨ LES RÉSIDENCES SOCIALES

Les Résidences Sociales constituent l'essentiel (89,5%) du parc de logements de l'Association. Au 31/12/2015 elles représentaient une offre de 502 logements inscrite dans 8 immeubles répartis sur 4 sites (au 31/12/2009 le parc était de 12 immeubles sur 6 sites). En 2015 elles ont contribué à 92% du chiffre d'affaires locatif.

• La Résidence Sociale de SOCHAUX – Hôtel de Ville

La réflexion conduite au sein de l'Association, avec le concours d'un intervenant externe, en vue de l'élaboration d'un nouveau projet d'entreprise a clairement défini une priorité d'action sur la **Résidence Sociale de la rue de l' Hôtel de Ville de SOCHAUX** composée de 3 bâtiments. Ce site constitue le point d'accueil privilégié des « primo-arrivants » en raison, essentiellement, de sa situation en cœur de ville, à proximité immédiate du Centre de Production Peugeot-Citroën, des établissements administratifs, des commerces et des lignes de transports urbains.

Après la restructuration et la mise aux normes BBC, avec isolation des façades par l'extérieur et pose de capteurs thermiques solaires, du **bâtiment 2**, effectuées de 2013 à 2015, et la mise aux normes énergétiques du **bâtiment 1** réalisée en 2016, l' Association veut conduire à bonne fin, sur la période 2016 -2019, une restructuration complète du **bâtiment 3** (N° 45-47) intégrant :

- la transformation de ses 95 chambres en 70 logements meublés autonomes, à double orientation N-S, de type T1' (50), T1bis (10) et T2 (10),
- la mise aux normes PMR intégrales des logements T1bis et T2, dont la surface et les équipements sont adaptés à l'accomplissement de services d'aide à la personne par des tiers,
- un ameublement adapté et rénové (lits de 110 et 140 cm, placards et mobiliers de rangement),
- l'accessibilité par ascenseur et coursive de la totalité des logements sur les 5 niveaux,
- la mise aux normes énergétiques « BBC – performance rénovation »,
- la création d'une salle d'animation et de convivialité (*suppression de l'actuelle salle de prières en novembre 2016*);
- la création de 40 places nouvelles de stationnement et d'un garage « 2 roues » couvert.

Ne se voulant ni « Résidence Accueil » ni, a fortiori, « EHPAD » l'aménagement envisagé combine le logement autonome accessible aux avantages du statut des « Résidences Sociales » pour les personnes à faibles ressources : APL renforcé, sécurité énergétique, ameublement, literie, veille et animation sociale, accès aux sois, ...

Le **bâtiment 3** restructuré doit être un élément clef :

- pour le maintien en résidences sociales de ses résidents âgés, aujourd'hui présents en nombre sur des sites non adaptés au vieillissement : surfaces réduites (10 à 12m²) et accessibilité médiocre, et
- de l'attractivité pour une population nouvelle, celle des personnes retraitées autonomes, isolées

ou en couple, disposant de faibles ressources dont il y a lieu de prendre en compte la perte prévisible et progressive de mobilité tout en prêtant attention au maintien de liens sociaux.

ARIAL ambitionne de faire de la rénovation-restructuration des 3 immeubles de la résidence sociale de la rue de l' Hôtel de Ville de SOCHAUX, parvenue à terme fin 2019 et désormais dénommée : **ARIAL - Résidence Sociale « Léonard de Vinci »**, le symbole d'une attractivité nouvelle ouverte sur un public diversifié et d'un changement d'image initié, en 2014, avec les modifications statutaires et une nouvelle dénomination de l' Association. En guise d'illustration de cette mutation les pignons OUEST des 3 immeubles recevront chacun une fresque tirée de l'œuvre artistique de Léonard de Vinci.

- **La Résidence Sociale de SOCHAUX – Sablières**

Situé dans un environnement naturel de qualité la résidence sociale des « **Sablières** », propriété de NEOLIA, comporte actuellement 80 logements dont 48 chambres, organisées en 4 unités de vie, et 32 logements autonomes de type T1' issus de la restructuration, en 2003, de l'aile SUD de l'immeuble (R+4). L'ensemble des niveaux est desservi par ascenseur.

Dans le cadre d'une convention d'études, à signer en 2017, ARIAL et NEOLIA se proposent de mettre au point un projet de **restructuration de l'aile NORD** du bâtiment susceptible d'aboutir à la création de 33 appartements autonomes dont 2T2 et 1Tbis en RDC mis aux normes PMR. Ce projet englobera également la mise aux normes énergétiques BBC de la totalité du bâtiment (ITE, Isolation toiture terrasse, capteurs solaires thermiques).

ARIAL souhaite intégrer à ce programme **la création d'une Maison-Relais de 17 logements, offrant 19 places d'accueil**, sous réserve d'obtention de l'agrément correspondant. Le RDC de l'immeuble est parfaitement adapté à l'aménagement des locaux d'animation indispensables à la mise en œuvre du projet social d'une Maison- Relais.

L'engagement de l'opération serait à programmer pour 2020 après mise en service complète du bâtiment 3 restructuré. Le coût des travaux serait pris en charge par NEOLIA et celui des mobiliers par ARIAL.

- **La Résidence Sociale d'AUDINCOURT – Rue des Mines**

Initialement principal lieu d'implantation dans l'agglomération de Foyers de Travailleurs Migrants composé de 7 immeubles, le site de **la Résidence Sociale de la Rue des Mines** est aujourd'hui contracté sur 3 immeubles dont 1 (Bâtiment E) est mis à disposition d' ARIAL par l' ÉTAT par voie de bail emphytéotique de 70 ans venant à échéance le 23/04/2041 ; les 2 autres bâtiments (F et G) sont propriétés d' ARIAL. Comportant actuellement 190 logements, principalement en chambres, cette résidence sociale concentre la majeure partie des publics traditionnels étrangers âgés (*161 personnes de plus de 60 ans en 2015 représentant 55% du public accueilli*).

Le bâtiment G a fait l'objet d'une restructuration complète en 42 logements autonomes et d'une mise aux normes énergétiques BBC achevées en 2014.

Les rez-de-chaussée des bâtiments E et F ont été transformés en 10 logements T1' chacun, accessibles aux personnes à mobilité réduite âgées; subsistent aux étages 2 x 64 chambres organisées en 16 unités de vie sans ascenseur. Les étanchéités et l'isolation des 2 toitures - terrasses ont été rénovées en 2014 et 2016.

En fonction de l'état de la demande après 2020 plusieurs scénarios sont envisageables à l'horizon 2020 – 2025 pour l'évolution du site de la rue des Mines :

- (a) : disparition progressive (mais inéluctable) des Résidents « historiques » âgés en chambres, demande non satisfaites en studios et accueil d'une cinquantaine de demandeurs d'asile, vacance globale dans l'ensemble du parc entre 5 et 10% => **restructuration du bâtiment F** intégrant la création d'un ascenseur et mise aux normes BBC et se traduisant par la création de 40 T1', en complément des 10 existant en RDC, avec suppression des 64 chambres et des 8 unités de vie actuelles + **maintien en l'état du bâtiment E (sans ou avec mise aux normes BBC)**,
- (b) : idem (a) mais vacance globale dans l'ensemble du parc supérieure à 15 % => **abandon du bail emphytéotique et démolition du bâtiment E** (suppression de 64 chambres et de 10 T1') et intervention sur le **bâtiment F en restructuration ou limitée à la mise aux normes BBC et création éventuelle d'un ascenseur.**

Dans le scénario (a) il conviendra de poursuivre la recherche d'une solution à la présence d'une salle de prière en sous-sol du bâtiment E qui, compte tenu de sa dérive en « mosquée » sur- fréquentée par des non-résidents ARIAL, ne répond pas aux normes de sécurité pour l'accueil de public. L'attention des Pouvoirs Publics a été attirée sur cette situation dès 2014.

- **La Maison Relais « Les 5 Fontaines » de SAINTE SUZANNE**

Propriété de la Foncière d' Habitat et Humanisme, ARIAL a en charge l'entretien courant, en vertu du bail de location entré en vigueur le 01/08/2009 pour une durée de 6 ans tacitement renouvelable par périodes de 3 ans.

La salle d'activité intégrée au bâtiment se révélant à l'usage trop exigüe ARIAL se propose de solliciter du propriétaire la couverture de la terrasse attenante. Il appartiendra à ARIAL de mettre en place le mobilier de cette extension. Pourrait également se poser, à terme, la question de l'adjonction d'un ascenseur.

Le tableau ci-après récapitule, par site et immeuble, les typologies de logements, classés en Résidences Sociales, gérés par ARIAL au 31/12/2015 et celles visées aux échéances des 31/12/2020 et 31/12/2025 (tableau détaillé en annexe).

	31/12/2015			31/12/2020			31/12/2025			Propriété
	Capacité totale	Chambres	Logements	Capacité totale	Chambres	Logements	Capacité totale	Chambres	Logements	
A/ AUDINCOURT										
47, rue des Mines										
- Bât E	74	64	10	74	64	10	74	64	10	ARIAL/ETAT
- Bât F	74	64	10	74	64	10	50	-	50	ARIAL
- Bât G	42	-	42	42	-	42	42	-	42	ARIAL
s/total	190	128	62	190	128	62	166	64	102	
B/ SOCHAUX										
R.S. « Léonard de Vinci », rue de l'Hôtel de Ville										
- Bât 1 (N° 37-39)	54	-	54	54	-	54	54	-	54	ARIAL
- Bât 2 (N° 41-43)	62	20	42	62	20	42	62	20	42	ARIAL
- Bât 3 (N° 45-47)	95	95	-	70	-	70	70	-	70	ARIAL
s/total	211	115	96	186	20	186	186	20	166	
C/ SOCHAUX										
Sablères										
- Aile SUD	32	-	32	32	-	32	32	-	32	NEOLIA
- Aile NORD	48	48	-	33	-	33	33	-	33	
s/total	80	48	32	65	-	65	65	-	65	
D/ SAINTE SUZANNE										
25, rue des roses										
- Maison Relais	21	-	21	21	-	21	21	-	21	FONCIERE H&H
Total	502	291	211	462	148	314	438	84	354	
		(58%)	(42%)		(32%)	(68%)		(19%)	(81%)	

9 LES LOGEMENTS DIFFUS

ARIAL détient au 31/12/2015 un parc de 59 logements, allant du T1' au T5, en secteur diffus répartis sur les communes d'AUDINCOURT, MONTBELIARD et MANDEURE. La plupart de ces logements est conventionnée avec l'ANAH. Ce patrimoine résulte pour l'essentiel d'acquisitions d'immeubles anciens entre 1951 et 1979. Il représente 10,5% du parc immobilier d'ARIAL et 8% du produit locatif.

Ce parc, complémentaire aux résidences sociales, offre une palette élargie de logements sociaux intégrés aux tissus urbains ouverts, entre autres, aux personnes sortant des RS, de la Maison- Relais en particulier, ne souhaitant pas rompre les relations sociales avec l' Association ; il sert également de support à des partenariats avec d'autres structures pour l'accueil et le suivi social de publics ciblés en difficultés.

Les 3 pavillons jumelés en R+1 (T4 + garage intégré) de la rue des mines à AUDINCOURT ont été construits en 1974 par l'Association pour le logement des personnels affectés aux Résidences Sociales du site ; l'un sert actuellement de bureau d'accueil et de local social pour le personnel, les 2 autres sont vacants. Il est envisagé de les rénover avec mise aux normes BBC et de les mettre en location dans le cadre d'un conventionnement ANAH.

De même, l'immeuble de la rue des Vignes - Champs Montants d' AUDINCOURT, dont 4/5 logements sont conventionnés, doit être rénové et mis aux normes BBC, le 5ième logement sera également conventionné à cette occasion.

L'immeuble du 8, rue de la Chapelle à MONTBELIARD de 6 logements T1bis, actuellement loué en loyers libres, fera l'objet d'une rénovation lourde **en meublés** dans le cadre d'un conventionnement ANAH. Cette offre locative viendra utilement complétée celle du N°6 à destination d'étudiants.

Les 2 immeubles de la rue romaine à MANDEURE seront mis aux normes BBC avec rénovation des communs.

Le tableau ci-après récapitule les caractéristiques du patrimoine en diffus et les actions qui y sont envisagées sur les périodes 2016 – 2020 et 2021- 2025.

Sites	Capacité	Période du 01/01/2016 au 31/12/2020	Période du 01/01/2021 au 31/12/2025	Statut locatif
A/ AUDINCOURT - Pavillons jumelés (R+1) 47, rue des Mines	3 + garages intégrés	Entretien courant	Rénovation intérieure +Mise aux normes BBC -ITE	1 pavillon à usage bureau d'accueil – vestiaire-atelier pour les R.S.de la rue des Mines. 2 Pavillons non mis en location à ce jour.
- Immeuble mitoyen . 1- 3, rue sous les Vignes (R+1) . 2a-2b-2c, rue des champs montants (R+2) . Garages indépendants	2 3 (3)	Rénovation intérieure + Mise aux normes BBC -ITE		Convention APL /ANAH pour 4 log. Ech 30/06/2015+3.... extension aux 5 log.
B/ MANDEURE - Immeuble 14, rue romaine (R+4) - Immeuble 16, rue romaine (R+4)	16+ cave 16+ cave	Rénovation des communs + Mise aux normes BBC -ITE	Entretien courant	- Convention APL / ANAH Ech :30/06/2016+3+.... Salle de prières au N°14 - 16 conv APL/ANAH Ech:31/12/2016+....
C/ MONTBELIARD - Maison des Étudiants-6, rue de la Chapelle(R+3)	13+ 3garages intégrés	Entretien courant	Entretien courant	Location en meublés Convention APL/PLS Ech :30/06/2023+3+ ...
- Immeuble 8, rue de la Chapelle (R+2)	6+ 1garage int+Caves	Restructuration en meublés Mise aux normes BBC + Insonorisation +Ravalement	Entretien courant	Convention APL /ANAH après travaux en meublés
TOTAL :	59			

⑨ PROGRAMMATION et FINANCEMENT

L'ensemble des opérations susceptibles de conduire à la transformation du parc immobilier d'ARIAL décrit plus haut nécessiterait la mise en œuvre, sur une période de 10 ans, du programme de travaux détaillé ci-après. Il s'élève à un montant global de 7 370 000€ financé à hauteur de :

- 1 419 500€ en fonds propres (20%),
- 2 740 500€ en subventions (37 %),
- 3 210 000€ par emprunts (43%).

Sa concrétisation requiert que l'exploitation dégage environ 1 200 000€ de trésorerie sur la période considérée, résultat atteignable avec un taux d'occupation du parc supérieure à 90% après restructuration du bâtiment 3 de la RS « Léonard de Vinci » et par la maîtrise des dépenses de fonctionnement.

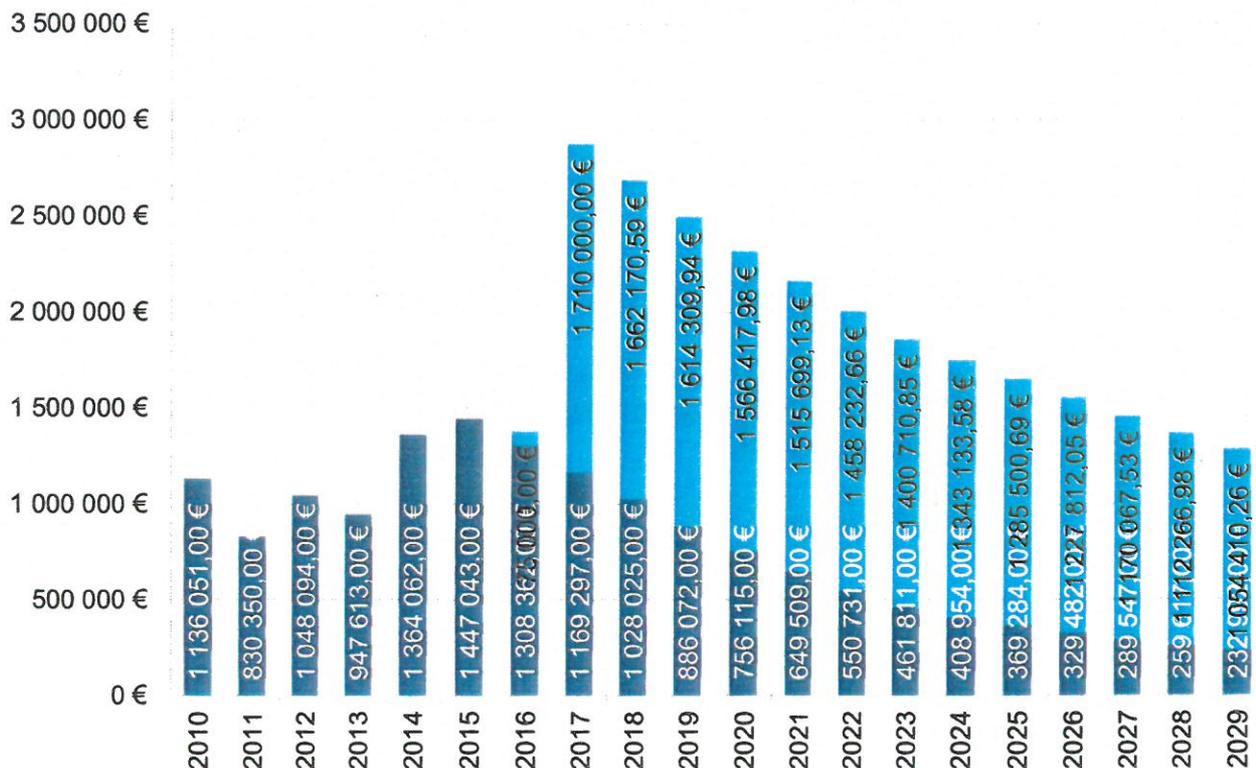
Années /Sites/Opérations	Nature	Montant TTC (Travaux :TVA 5,5%) (Mobilier :TV A 20%)	Financement		
			Fonds propres ARIAL + CEE	Subventions :État- CL-Feder - Anah- Carsat - Ademe	Prêts : CDC- Action log. Carsat - Banques
<u>A / RESIDENCES SOCIALES</u>					
• <u>2015</u> / RS AUDINCOURT, rue des Mines : Bât F-1ère Tr BBC rénovation étanchéité et isolation toiture terrasse	Travaux	60 000	-	-	60 000
• <u>2016</u> / RS AUDINCOURT, rue des Mines : Bât E-1ère Tr BBC rénovation étanchéité et isolation toiture terrasse	Travaux	55 000	55 000	-	-
• <u>2016</u> / RS SOCHAUX, Hôtel de Ville : Bât 1 – Mise aux normes BBC	Travaux	420 000	49 000	296 000	75 000
• <u>2016 à 2019</u> / RS SOCHAUX, Hôte de Ville : Bât 3 – Restructuration et mise aux normes BBC	Travaux Mobilier	3 120 000 130 000	293 000 87 500	1 192 000 42 500	1 635 000 -
• <u>2019 – 2020</u> / RS SOCHAUX Sablières : Aile NORD et RdeC - Restructuration + mise aux normes BBC de l'immeuble	Travaux Mobilier	(1 200 000) 75 000	(NEOLIA) 75 000	(-) -	(-) -
• <u>2022 – 2025</u> /RS AUDINCOURT, rue des Mines : Bât F - Restructuration, accessibilité et mise aux normes énergétiques	Travaux Mobilier	1 800 000 100 000	220 000 100 000	720 000 -	860 000 -
• <u>2023 – 2025</u> / RS AUDINCOURT, rue des Mines : Bât E – Rénovation des communs + unités de vie	Travaux	200 000	100 000	-	100 000
• TOTAL		5 960 000	979 500	2 250 500	2 730 000
<u>B/ LOGEMENTS en DIFFUS</u>					
• <u>2015</u> / MANDEURE, rue romaine : 1ière Tranche BBC rénovation chaufferie et pilotage	Travaux	75 000	75 000	-	-
• <u>2019 – 2020</u> / MANDEURE, rue romaine : 2eTranche BBC mise aux normes énergétiques et rénovation des communs	Travaux	670 000	200 000	250 000	220 000
• <u>2018</u> / Maison-Relais SAINTE SUZANNE : Agrandissement salle animation, couverture terrasse	Travaux Mobilier	(-) 5 000	Fonc. H&H 5 000	(-) -	(-) -
• <u>2020</u> / MONTBELIARD, 8 rue de la Chapelle : Restructuration en meublés,	Travaux Mobilier	260 000 20 000	60 000 20 000	100 000 -	100 000 -

insonorisation et mise aux normes BBC					
• <u>2022</u> / AUDINCOURT, rue sous les Vignes :	Travaux	230 000	50 000	80 000	100 000
Rénovation intérieure et mise aux normes BBC					
• <u>2023 – 2025</u> / AUDINCOURT, Pavillons rue des Mines : Rénovation et mise aux normes BBC	Travaux	150 000	30 000	60 000	60 000
TOTAL (B) :		1 410 000	440 000	490 000	480 000

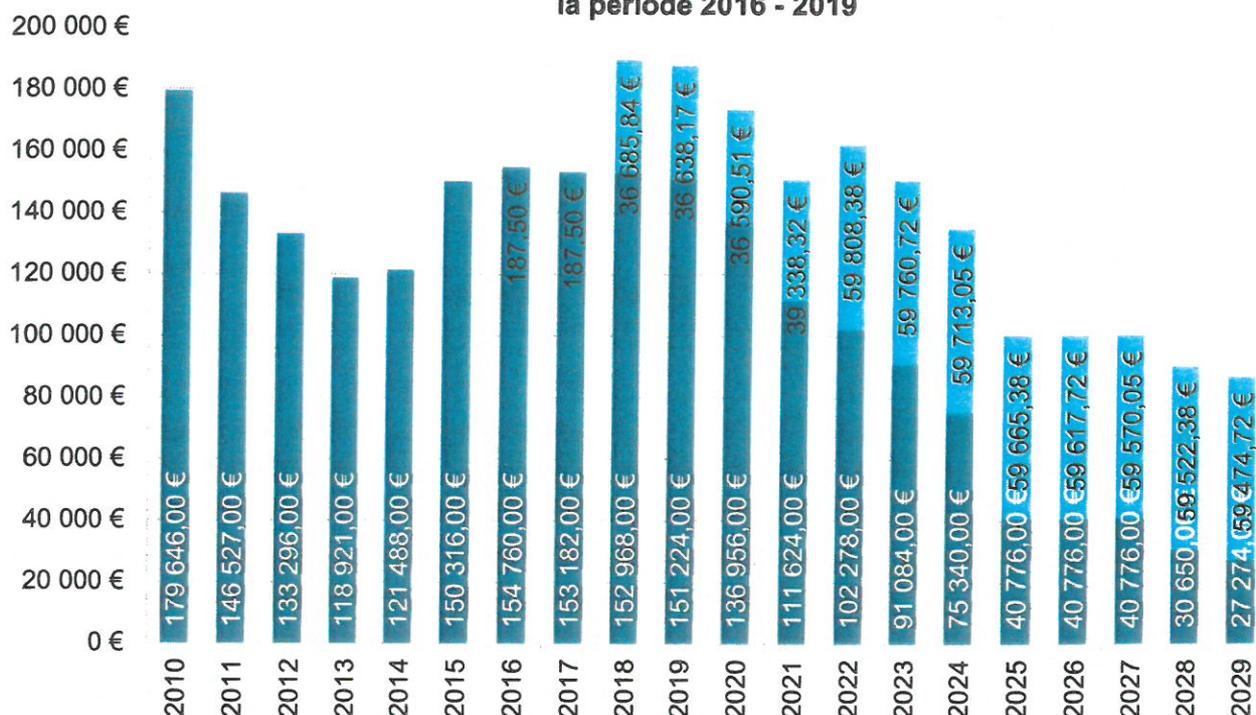
Les diagrammes suivants illustrent l'évolution sur la période 2010 - 2029 de l'endettement et de la charge en annuités correspondante compte tenu des prêts contractés sur la période 2015 – 2019, soit 1 770 000€ pour les travaux concernant les résidences sociales d'AUDINCOURT et de SOCHAUX.

Un plafonnement du montant annuel des annuités à 180 000€ devrait permettre de dégager une nouvelle marge d'investissement à partir de l'année 2020, son ampleur sera tributaire de la trésorerie disponible, du niveau des taux des prêts pratiqués et des subventions obtenues.

Capital restant dû de l'encours des emprunts au 31/12/2015 augmenté des emprunts contractés sur la période 2016 - 2019



**Remboursement des annuités de l'encours des emprunts au 31/12/2015
augmenté des annuités des emprunts contractés sur
la période 2016 - 2019**



La dotation aux amortissements au titre des investissements réalisés sur la période 2015- 2019, soit 3 860 000€, s'élèvera, en charges à environ 165 000€ en 2020 et les reprises sur subventions de ces mêmes investissements seront de l'ordre de 61 000€. Le remboursement du capital des prêts est aisément couvert par le complément de dotation aux amortissements induits ; l'impact du montant des intérêts complémentaires annuels, 2 000€ environ, reste mesuré compte tenu des taux réduits des emprunts nouveaux et de la baisse régulière des intérêts de l'encours de la dette antérieure.

9 GROS ENTRETIEN et MAINTENANCE du PATRIMOINE

L'Association a mis en place, dès le 1er janvier 2005, la méthode comptable d'amortissement par composants sensée permettre de dégager progressivement les fonds nécessaires à la maintenance du patrimoine et à son renouvellement partiel.

Composants	Durée (années)	Taux annuel (%)
TRAVAUX :		
– Gros œuvre / VRD	50	2
– Ravalement de façades / isolation	25	4
– Plomberie / sanitaires / chauffage - VMC / électricité / métallerie / carrelage / placoplâtre / Menuiseries int-ext / ascenseur		
– Étanchéité toiture terrasse	20	5
– Sol souple	15	6,67
– Peinture	10	10
MOBILIER, EQUIPEMENTS , OUTILLAGE, LITERIE		
• Mobilier	10	10
• gros outillage	8 à 10	12,5 à 10
• équipements audiovisuel	5	20
• petit outillage	5	20
• literie	4 à 10	25 à 10

Durant la période 2013 – 2019 les opérations de gros entretien du bâti et de renouvellement des installations techniques ont été / seront couplées avec les opérations programmées de restructuration, de mise aux normes énergétiques « basse consommation » et d'amélioration de l'accessibilité (ascenseurs) financées par subventions, emprunts et fonds propres dans les conditions mentionnées plus haut. Dans ce même cadre, 1/3 du parc de logements en résidences sociales (174) auront été rénovés et ré-équipés en mobilier neuf, l'ensemble des toitures terrasses auront été refaites en intégrant un renforcement de l'isolation thermique et 4 immeubles sur 6 auront été ravalés après mise en place d'une isolation thermique externe. Ces mêmes 4 immeubles sont / seront équipés de capteurs solaires thermiques concourant à la production d'ECS.

Parallèlement aux opérations lourdes programmées l' Association poursuivra la mise en œuvre d'un **plan d'entretien annuel** des logements, des unités de vie et des communs en résidences sociales (y compris ceux des immeubles gérés propriété de tiers) ainsi que des logements en secteur diffus basé sur des visites de contrôle semestrielles confrontant durées d'amortissement et états des lieux réels en tenant compte de la planification des restructurations et rénovations à venir.

Ce plan d'entretien, exécuté pour partie en interne et pour partie à l'entreprise, ainsi que le renouvellement des mobiliers et de la literie, d'un montant prévisionnel annuel de l'ordre de 130 000€, se doivent d'être financés sur les fonds propres de même que les équipements et moyens (véhicules, informatiques, outillages, ...) nécessaires au fonctionnement des Services, estimés en moyenne à 20 000€/an. Il convient de relever qu'une adaptation, à court terme, des logiciels informatiques de gestion locative et patrimoniale à dispositions des Services est nécessaire pour, d'une part, optimiser la gestion et, d'autre part, tenir compte du développement des transmissions numérisées formatées avec nos interlocuteurs.

Des mises en concurrence régulières des prestataires et fournisseurs concourant au plan d'entretien et de renouvellement seront opérées pour en maîtriser la qualité et les prix.

PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE

ANNEXES

1. **État du patrimoine propre au 1/01/2016**
 2. **Tableau des emprunts au 31/12/2016**
 3. **Résidences sociales : évolution prévisionnelle**
 4. **Évolution prévisionnelle du parc de logements diffus**
 5. **Plan stratégique du patrimoine 2015 – 2025 : Programmation et financement**
 6. **Tableau récapitulatif de la dette ARIAL de 2010 à 2029**
-

ARIAL

ETAT du PATRIMOINE PROPRE au 1/01/2016

Communes	Dénomination - Adresse	Nombre de logements	Surface habitable M ²	Désignation parcellaire		Observations (Origine de propriété /date construction/suretés)
					Contenance	
AUDINCOURT	- Bât E - 47, Rue des Mines	74	861,68	AE - 822b	37a12ca	Bail emphytéotique AMAT/ETAT du 24/04/1971, modifié le 20/04/1974, durée 70 ans- échéance 23/04/2041- Constr. AMAT : 1971
	- Bât F - 47, Rue des Mines	74	861,68	{AE- 726	63a96ca	Acquisition terrain JAPY TEXTILE acte du 28/01/1971 & Ville AUDINCOURT acte du 1/07/1971 - construction AMAT 1971/1972 - restructuration Bât E,F,G : PALUL.2002-2005-2006 / Bât G : PLAI 2010-2012
	- Bât G - 47, Rue des Mines	42	1289,30	{ " "	"	
	- Pavillons jumelés-47, rue des Mines	3F4+Gar	334,83	AE - (726)+804	7a08ca	Droit d'usage puis Acquisition AMAT terrain(804) ETAT, acte du 18/04/2008 - construction AMAT 1974
	- 1,3, Rue sous les Vignes & 2a, b,c, Rue des Champs montants	5 + 3Gar	290,80	AY - 1	8a17ca	Acquisition AMAT aux Filatures JAPY le 29/04/1965
MONTBELIARD	- Siège - 23, Rue de l' Etuve	Bureau +5 park SS	263,90	AM 354	21a97ca	Copro 2799/°°°-Acq. AMAT à la CH.MET. le 30/05/2002
	- 6, Rue de la Chapelle (Rés. étudiants)	13+3 Gar	424,79	BW 157+158	3a73ca	Acq. AMAT 22/09/1951 - Réhabilitation 2002/2003
	- 8, Rue de la Chapelle	6 + 1 Gar	199	BW 156	1a60ca	Acq. Viager 8/12/1979
MANDEURE	- 14, Rue romaine	16	1225	{AH - 158	{49a80ca	Bail emphytéotique FAURECIA du 22/07/1969 puis Acquisition AMAT le 9/10/2006. Cet ensemble immobilier fait l'objet d'une inscription hypothécaire au profit de la CCM expirant le 31/12/2021.
	- 16, Rue romaine	16	1225	{ " "	"	
SOCHAUX	- Bât 1- 37/39, Rue de l' Hôtel de Ville	54	1629,10	AH- 144A	36a91ca	Construction 1958 par SONACOTRA / Rachat AMAT le 19 /12/1989+restruct.1994
	- Bât 2- 41/43, Rue de l' Hôtel de Ville	62	1233,75	AH-146A	42a03ca	+ Restruct PALUL2005-2006 / PLAI 2010-2011
	- Bât 3- 45/47, Rue de l' Hôtel de Ville	95	951,75	AH-170+171	44a34ca	+ Desserrement 1% 1993-94-96-98 / PALUL 1999

Foyer	Objet	Prêteur	Garantie	N°prêt	Date 1 ^{ère}	Date fin	Durée	Intérêt départ	Intérêt actuel	Mt emprunt	K Restant Du 31/12/2015	Intérêts	Amortissement	Montant	K Restant Du 31/12/2016
SI	Informatique	CA		1641000002 - SI	10/11/2014	10/10/2019	5	2,40%		25 000,00	19 377,10	325,46	4919,74	5 245,20	14 457,36
										25 000,00	19 377,10	325,46	4 919,74	5 245,20	14 457,36
MA	T2 RDC	CCM	H	1641090200-MA	31/01/2006	31/12/2020	15a		3,80%	10 000,00	3 939,91	137,11	729,41	866,52	3 210,50
										10 000,00	3 939,91	137,11	729,41	866,52	3 210,50
MF	14&16 RR eco e	LOGILIA		1641100600-MF	30/09/1986	30/06/2021	35a		2,00%	94 518,39	17 076,69	319,36	2 967,12	3 286,48	14 109,57
MF 14	Raval. façade	CCM	H	1641100800-MF	31/01/2006	31/12/2020	15a		3,80%	29 756,00	11 848,24	412,30	2 193,28	2 605,56	9 654,98
MF 16	Raval. façade	CA	NANTIS	1641100900-MF	20/02/2008	20/10/2023	15a		4,85%	53 000,00	29 802,96	1 365,79	3 614,09	4 979,88	26 188,87
MF	Cloîture+balcon	CA	NANTIS	1641053300-FA2	10/11/2014	10/10/2024	10A		2,40%	35 000,00	31 335,83	716,71	3 223,33	3 940,04	28 112,50
										212 274,39	90 063,72	2 814,16	11 997,90	14 811,96	78 065,92
MM6	Résid. Etudiant	CCM		164070100-MMM6	31/01/2004	31/12/2023	20a	4,80%	3,55%	310 000,00	152 812,36	3 693,80	17 442,42	21 136,22	135 369,94
										310 000,00	152 812,36	3 693,80	17 442,42	21 136,22	135 369,94
FS1,3	RS 20 ch	CDC patulo													
FS1,3	RS 20 ch	Logilia		1641011700-FS1	01/03/2001	01/08/2015	15a	4,30%	3,55%	41 023,48					
FS1,2	9 Studios	Logilia		1641011800-FS1	31/12/2000	0/06/2020	19a9m		1,00%	106 714,31	18 116,52	166,36	3 955,84	4 122,20	14 160,78
FS1,2	2T1+1T2	CCM	H	1641012100-FS1	30/06/2006	31/07/2020	14a6m		1,00%	50 000,00	16 649,50	183,61	3 439,79	3 593,40	13 209,71
FS1,2	6T1+3T2	LOGILIA		1641012200-FS1	01/01/2012	31/12/2024	12a		1,00%	84 000,00	58 823,15	562,51	6 874,61	7 437,12	51 948,54
FS1,2	15 LOGEMTS	LOGILIA		1641012300-FS1	31/03/2013	29/02/2028	15a		0,50%	195 000,00	160 335,41	777,85	12 723,87	13 501,72	147 611,54
FS1,2	BBC	LOGILIA		1641012600-FS1	28/02/2015	30/06/2035	20a		0,25%	215 000,00	215 000,00	537,50	10 496,92	11 034,42	204 503,08
FS1,3	Laverie	CA	N	1641012400-FS1	20/01/14	20/12/2022	9A		3,10%	52 000,00	41 663,11	1 215,07	5 413,49	6 628,56	36 249,62
FS1,1	BBC B1	LOGILIA	DA 4 ans	1641012700-FS1	2016	31/08/2046	30A		0,25%	75 000,00					75 000,00
										840 780,79	519 006,58	3 705,87	44 462,91	48 168,78	549 543,67
FA2	Eco d'énergie	Logilia		1641050800-FA2	31/10/1986	31/07/2021	35a		2,00%	128 209,62	24 157,42	453,25	4 004,71	4 457,96	20 152,71
FA2	Eco d'énergie	Logilia		1641050900-FA2	31/01/1988	31/03/2020	32a5m		2,00%	93 375,02	17 402,12	318,44	3 962,88	4 281,32	13 439,24
FA2	Eco d'énergie	Logilia		1641051000-FA2	30/09/1988	30/06/2021	33a		2,00%	60 979,61	14 408,17	269,46	2 503,46	2 772,92	11 904,71
FA2	RS Bât E	Logilia		1641051900-FA2	31/12/2000	30/06/2020	19a9m		1,00%	45 734,71	7 764,33	71,31	1 695,33	1 766,64	6 089,00
FA2	RS Bât E	CDC patulo													
FA2	RS Bât E	Logilia		1641052000-FA2	01/11/2001	01/11/2015	15a	4,20%	3,45%	30 489,80					
FA2	RS Bât E	Logilia		1641052300-FA2	28/02/2002	31/05/2020	18a6m		1,00%	57 930,63	11 934,31	109,60	2 605,88	2 715,48	9 328,43
FA2	RS Bât F	CDC patulo		1641052400-FA2	01/12/2002	01/12/2016	15a	4,20%	3,45%	22 867,35	1 817,01	35,43	1 817,01	1 852,44	-
FA2	RS Bât F	Logilia		1641052600-FA2	31/07/2004	31/05/2020	16a1m		1,00%	50 000,00	13 069,82	120,02	2 853,82	2 973,84	10 215,80
FA2	RS Bât F	CDC patulo		1641052700-FA2	01/10/2004	01/10/2018	15a	3,45%	3,45%	10 000,00	2 288,97	44,63	765,45	810,08	1 523,52
FA2	T1 Bât G	Logilia		1641052800-FA2	31/10/2006	30/06/2021	15a		1,00%	50 000,00	19 207,16	179,29	3 414,19	3 593,48	15 792,97
FA2	T1 Bât G	CCM	H	1641052900-FA2	31/01/2006	31/12/2020	15a		3,80%	46 444,00	18 493,33	643,52	3 423,28	4 066,80	15 070,05
FA2	G9T1BIS+3T1	Logilia		1641053000-FA2	01/01/2012	31/12/2024	12a		1,00%	120 000,00	84 032,96	803,58	9 820,90	10 624,48	74 212,06
FA2	G12T1BIS+4T2	Logilia		1641053100-FA2	01/02/2014	30/09/2049	35a		0,25%	200 000,00	194 524,93	486,31	5 488,76	5 975,07	189 036,17
FA2	G BBC	Logilia		1641053200-FA2	02/02/2014	30/09/2014	20a		0,25%	200 000,00	190 235,42	475,59	9 788,99	10 264,58	180 446,43
FA2	F Toiture	CA	N	1641053300-FA2	10/11/2014	10/10/2024	10A		2,40%	60 000,00	53 718,01	1 228,75	5 526,21	6 754,96	48 191,80
										1 176 030,74	653 053,76	5 239,18	57 670,87	62 910,05	595 382,89
FM	Econ d'énergie	Logilia		1641060300-FM	31/10/1989	31/07/2021	32a		2,00%	32 014,29	8 789,82	164,91	1 457,17	1 622,08	7 332,65
										32 014,29	8 789,82	164,91	1 457,17	1 622,08	7 332,65
	TOTAL GENERAL									2 606 100,21	1 447 043,25	16 080,49	138 680,32	154 760,81	1 383 362,93

Révision annuelle du taux d'intérêt

Prêt soldé dans l'année

1 945,46

8 749,54

10 695,00

RESIDENCES SOCIALES – EVOLUTION PREVISIONNELLE

Sites	Typologie au 31/12/2015							Typologie au 31/12/2020							Typologie au 31/12/2025							Convention APL & Propriété			
	Capacité	Chambres	T1'	T1bis	T2	T3	Cap	Ch	T1'	T1bis	T2	T3	Cap	Ch	T1'	T1bis	T2	T3	Cap	Ch	T1'		T1bis	T2	T3
A/AUDINCOURT 47, rue des Mines - Bât E	74	64(8uv) (10,17m ²)	10 (21,08m ²)	-	-	-	74	64	10	-	-	-	74	64	10	-	-	-	74	64	10	-	-	-	Convention APL/PLAI échéance:31/12/2029 Bail emphytéotique ETAT échéance:23/04/2041
- Bât F	74	64(8uv) (10,17m ²)	10 (21,08m ²)	-	-	-	74	64	10	-	-	-	74	64	10	-	-	-	50	-	50	-	-	-	ARIAL
- Bât G	42	-	2 (16,75m ²) 8 (25m ²)	30 (32 m ²)	2 (47,9 m ²)	-	42	-	10	30	2	-	42	-	10	30	2	-	42	-	10	30	2	-	ARIAL
s/total (A)	190	128	30	30	2	-	190	128	30	30	2	-	190	128	30	30	2	-	166	64	70	30	2	-	
B/SOCHAUX « RS Léonard de Vinci » rue Hôtel de Ville																									
- Bât 1 (N°37-39)	54	-	10 (20,02m ²)	35 (27,89 m ²)	5 (42,51m ²)	4 (60,05m ²)	54	-	10	35	5	4	54	-	10	35	5	4	54	-	10	35	5	4	ARIAL
- Bât 2 (N°41-43)	62	20(5uv) (11,10m ²)	23 (19,5 m ²)	15 (27,15m ²)	4 (39m ²)	-	62	20	23	15	4	-	62	20	23	15	4	-	62	20	23	15	4	-	ARIAL
- Bât 3 (N°45-47)	95	50(5uv) (10,17m ²) 45(5uv) (9,85m ²)	-	-	-	-	70	-	50 (21,75m ²)	10 (28,69m ²)	10 (52,01m ²)	-	70	-	50	10	10	-	70	-	50	10	10	-	ARIAL

Sites	Typologie au 31/12/2015						Typologie au 31/12/2020						Typologie au 31/12/2025						Convention APL & Propriété
	Capacité	Chambres	T1'	T1bis	T2	T3	Cap	Ch	T1'	T1bis	T2	T3	Cap	Ch	T1'	T1bis	T2	T3	
	211	115	33	50	9	4	186	20	83	60	19	4	186	20	83	60	19	4	
s/total (B)																			

Sites	Typologie au 31/12/2015						Typologie au 31/12/2020						Typologie au 31/12/2025						Convention APL & Propriété
	Capacité	Chambres	T1'	T1bis	T2	T3	Cap	Ch	T1'	T1bis	T2	T3	Cap	Ch	T1'	T1bis	T2	T3	
	32	-	32 (24m ²)	-	-	-	32	-	32	-	-	-	32	-	32	-	-	-	
48	48(4uv) (12m ²)	-	-	-	-	33	-	30 (24m ²)	1 (.....m ²)	2 (.....m ²)	-	33	-	30	1	2	-	-	
80	48	32	-	-	-	65	---	62	1	2	-	65	-	62	1	2	-	-	
21	-	9 (23,82m ²)	8 (33,91m ²)	1 (43,7m ²)	3 (65,25m ²)	21	-	9	8	1	3	21	-	9	8	1	3	-	
502	291 (58%)	104 (20,7%)	88 (17,5%)	12 (2,4%)	7 (1,4%)	462 (32,1%)	148 (32,1%)	184 (39,8%)	99 (21,4%)	24 (5,2%)	7 (1,5%)	438 (84,2%)	84 (19,8%)	224 (44,6%)	99 (19,8%)	24 (4,8%)	7 (1,4%)		
Chambres :	291 (58%)					148 (32%)							84 (19%)						
Logements	211 (42%)					314 (68%)							354 (81%)						

C/ SOCHAUX

Sablères

- Aile SUD

- Aile NORD

D/ SAINTE

SUZANNE

25, rue des roses

Maison Relais

TOTAL

GENERAL :

Chambres :

Logements

Convention APL/PALUL.

Échéance:31/12/2023+3+..

NEOLIA

Convention APL/PLAI

échéance:30/06/2049

FONCIERE H&H

ARIAL

EVOLUTION PREVISIONNELLE DU PARC DE LOGEMENTS DIFFUS

Sites	Capacité	Typologie					Période du 01/01/2016 au 31/12/2020	Période du 01/01/2021 au 31/12/2025	Statut locatif
		T1'	Tbis	T2	T3	T4			
<u>A/ AUDINCOURT</u>									
- Pavillons jumelés (R+1) 51 (H), rue des Mines	3 + garages intégrés						3	Rénovation intérieure + Mise aux normes BBC -ITE	1 pavillon à usage bureau d'accueil – vestiaire-atelier pour les R.S. 2 Pav. non mis en location Exo.permanente deTFPB
- Immeuble mitoyen . 1- 3, rue sous les Vignes (R+1) . 2a-2b-2c, rue des champs montants (R+2)	2 3		2 (49+ 62)	3 (61)			Rénovation intérieure + Mise aux normes BBC -ITE	Convention APL /ANAH pour 4 log. Échéance 30/06/2015+3+.... extension à faire aux 5 log.	
. Garages indépendants (3)									
<u>B/ MANDEURE</u>									
- Immeuble 14, rue romaine (R+4)	16+ cave					8 (68,5)	8 (84,5)	Rénovation des communs + Entretien courant	Convention glob APL/ ANAH Echéance:30/06/2015 +3+.... salle de prières au N°14
- Immeuble 16, rue romaine (R+4)	16+ cave					8	8	Mise aux normes BBC -ITE	16 Conventions APL/ANAH Échéance :31/12/2016 + aven en cours
<u>C/ MONTBELIARD</u>									
- Maison des Étudiants 6, rue de la Chapelle(R+3)	13+ 3garages intégrés	3	7	3				Entretien courant	Location en meublés Convention APL/PLS Échéance :30/06/2023+3+ ...
- Immeuble 8, rue de la Chapelle (R+2)	6+ 1garage int+Caves	1		5				Restructuration en meublés Mise aux normes BBC + Insonorisation +Ravalement	à conventionner APL/ANAH après travaux en meublés
TOTAL :	59	4	7	10	3	16	19		

PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMONE 2015 – 2025

PROGRAMMATION et FINANCEMENT

Années /Sites/Opérations	Nature	Montant TTC (Travaux :TVA 5,5%) (Mobilier:TVA 20%)	Financement		
			Fonds propres ARIAL + CEE	Subventions :Etat-CL- Feder-Anah-Carsat-Ademe	Prêts:CDC-Action log- Carsat-Banques
<u>A/ RESIDENCES SOCIALES</u>					
<ul style="list-style-type: none"> 2015 / RS AUDINCOURT, rue des Mines : Bât F-BBC 1ière Tranche :Rénovation étanchéité et isolation toiture terrasse 2016/ RS AUDINCOURT, rue des Mines : Bât E -BBC 1ière Tranche : Rénovation étanchéité et isolation toiture terrasse 2016 / RS SOCHAUX, Hôtel de Ville : Bât 1 – Mise aux normes BBC 2016 à 2019 / RS SOCHAUX, Hôte de Ville : Bât 3 – Restructuration et mise aux normes énergétiques 2019 – 2020 / RS SOCHAUX Sablières : Aile NORD et RdeC - Restructuration + mise aux normes BBC de l'immeuble 2022 – 2025 /RS AUDINCOURT, rue des Mines : 	Travaux	60 000	-	60 000	
	Travaux	55 000	55 000	-	-
	Travaux	420 000	49 000	296 000	75 000
	Travaux	3 120 000	293 000	1 192 000	1 635 000
	Mobilier	130 000	87 500	42 500	-
	Travaux	(1 200 000)	(NEOLIA)	(-)	(-)
	Mobilier	75 000	75 000	-	-
	Travaux	1 800 000	220 000	720 000	860 000
	Mobilier	100 000	100 000	-	-
	Travaux	200 000	100 000	100 000	100 000
TOTAL (A) :					
<u>B/ LOGEMENTS en DIFFUS</u>					
		5 960 000	979 500	2 250 500	2 730 000

<ul style="list-style-type: none"> • <u>2015</u> / MANDEURE, rue romaine :BBC 1ière tranche rénovation chaufferie et pilotage • <u>2019 – 2020</u> / MANDEURE, rue romaine : BBC 2ième Tranche mise aux normes énergétiques et rénovation des communs • <u>2018</u>/ Maison-Relais SAINTE SUZANNE : Agrandissement salle animation, couverture terrasse • <u>2020</u> / MONTBELLIARD, 8 rue de la Chapelle:Restructuration en meublés, insonorisation et mise aux normes BBC • <u>2021</u> / AUDINCOURT, rue sous les Vignes : Rénovation intérieure et mise aux normes BBC • <u>2022 – 2023</u> / AUDINCOURT, Pavillons rue des Mines:Rénovation et mise aux normes BBC 	Travaux	75 000	75 000	-	-
	Travaux	670 000	200 000	250 000	220 000
	Travaux Mobilier	(-) 5 000	<i>Fonc. H&H</i> 5 000	(-)	(-)
	Travaux Mobilier	260 000 20 000	60 000 20 000	100 000 -	100 000 -
	Travaux	230 000	50 000	80 000	100 000
	Travaux	150 000	30 000	60 000	60 000
	TOTAL (B) :	1 410 000	440 000	490 000	480 000