

Module 4.2

Diversification de l'habitat dans un projet de renouvellement urbain

- Comprendre les enjeux de la diversification de l'offre d'habitat (offre nouvelle, requalification et gestion de parc existant) en relation avec les objectifs de mixité sociale des projets de renouvellement urbain
- Prendre en compte ces enjeux dans la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain à l'échelle du quartier et son articulation avec les outils d'intervention du PLH à l'échelle de l'agglomération.
- Articuler les différentes échelles : marché de l'habitat agglomération, projet de renouvellement urbain, donner des clefs pour conduire les études habitat dans le cadre des protocoles de préfiguration (comment s'organiser pour articuler projet global, approche habitat, stratégies patrimoniale partagées à l'échelle du projet, stratégie de gestion de l'offre et de peuplement)
- Connaître les outils d'intervention, les montage et les financements pour produire une offre d'habitat diversifiée : locatif intermédiaire, accession sociale sécurisée, accession à cout maîtrisé, partenariat privé public avec la promotion immobilière
- Connaître les approches innovantes pour produire un habitat diversifié, notamment par l'habitat participatif et les coopératives d'habitants
- Maîtriser les outils de requalification / transformation de l'offre existante notamment concernant le parc HLM ou le recyclage / portage de lots des copropriétés
- Prendre en compte le potentiel de mutabilité de l'habitat existant comme une stratégie de la diversification en particulier par la requalification du parc HLM

Programme

Jour 1

- 9h00/9h30 Accueil des stagiaires
- 9h30/9h45 Présentation du programme et de ses objectifs
- 9h45/10h15 **ELEMENTS DE CADRAGE : RENOUVELLEMENT URBAIN, POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE D'HABITAT**
- Définition et rappel historique concernant la genèse des concepts
 - La diversification de l'offre au cœur des politiques locales de l'habitat
 - Question centrale pour les projets de renouvellement urbain (du PNRU au NPNRU extrait du RGA)
 - Une forte actualité : l'habitat et la diversification de l'offre sujet majeur des protocoles de préfiguration
- 10h15/12h30 **MIXITÉ SOCIALE ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE**
- De la théorie à la pratique, quel bilan, quels enseignements de la première génération d'opérations de renouvellement urbain ?
- Enjeux de mixité sociale et diversification de l'offre d'habitat : clefs de compréhension
 - Quelles leçons tirées du PNRU 1 ? : des éléments de bilan et d'évaluation, un bilan quelquefois décevant
 - Les leçons à tirer des expériences réussies
 - Les points clefs identifiés pour que le renouvellement urbain participe d'une politique d'offre visant un meilleur équilibre social des territoires
 - La nécessité d'une forte articulation avec PLH / politique de peuplement etc....
- 12h30/14h00 Déjeuner
- 14h00/15h45 **DIVERSIFICATION DE L'OFFRE ET POLITIQUE LOCALE DE L'HABITAT**
- La politique locale de l'habitat et les PLH :
- Historique et montée en compétence des collectivités
 - L'intercommunalité et les compétences renforcées
 - PLH mode d'emploi : contenu rappel du cadre juridique
 - PLH et observatoire de l'habitat
 - Les PLU I H / Un exemple de PLH/PLU I H
 - Comment la question de la diversification est au cœur des évolutions actuelles du PLH
 - Les outils de la diversification de l'offre à l'échelle des PLH
- 15h45/17h15 **LA BOÎTE À OUTIL DE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE (L'OFFRE NOUVELLE)**
- La relation PLH/PLU et les outils juridiques et opérationnels à intégrer au PLU : rappel des outils (servitude de mixité, emplacement réservé) exemple (Nantes), bilan, points de vigilance
 - Les opérations d'accession à coût maîtrisé : rappel des outils partenariat et obligations réciproques avec les promoteurs et opérateurs d'accession sociale, bilan des différentes approches
 - Le PSLA et l'accession sociale comme pour la diversification, l'accession en renouvellement urbain
 - Logement abordable et logement locatif social intermédiaire : le PLS, la relance du logement intermédiaire, la Foncière, le locatif intermédiaire investisseur
- 17h15/17h30 **IDENTIFIER LES POINTS CLEFS DE METHODE QUI SE DEGAGENT DE LA JOURNÉE ?**

Jour 2

9h00/9h30

Accueil des stagiaires

9h30/11h00

LA BOITE A OUTIL DE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE (L'OFFRE NOUVELLE) SUITE

LES FORMES ARCHITECTURALES DE LA DIVERSIFICATION

- L'habitat intermédiaire alternative au péri urbain.
- La recherche d'une meilleure adaptation aux modes, moments de vie, besoins de publics cibles.
- Une programmation diversifiée exemples et illustration (eco quartier Ile de Nantes)

11h00/12h30

PRODUIRE AUTREMENT : HABITAT PARTICIPATIF ET COOPERATIVES D'HABITANTS, DE NOUVELLES PISTES POUR LA DIVERSIFICATION ?

12h30/14h00

Déjeuner

14h00/16h30

LA REQUALIFICATION DE L'EXISTANT COMME OUTIL DE LA DIVERSIFICATION

- La requalification de l'offre existante et son repositionnement sur le marché local de l'habitat
- Identifier le potentiel du parc existant un enjeu essentiel : le parc social mais aussi les opérations en parc privé (recyclage portage de copro, recyclage parc privé, la question clef des opérateurs)
- La vente HLM mécanisme, potentiel et points de vigilance
- Les requalifications du parc social son « repositionnement locatif »
- Les expériences de dé conventionnement / changement de statut
- Requalification de l'offre du parc privé
- Une nouvelle approche pour le PNRU2 comment s'organiser plan stratégique de patrimoine à l'échelle des projets des projets

16h30/17h30

ATELIER : ÉTUDE DE CAS À PARTIR DES PROJETS DES STAGIAIRES

Travail sur les projets des stagiaires

Que faire localement : les points d'appui et les points de vigilance ?

Etape 1 : Présentation des cas / diagnostic et repérage des enjeux de diversification

17h30/17h45

IDENTIFIER LES POINTS CLEFS DE METHODE QUI SE DEGAGENT DE LA JOURNÉE ?



Jour 3

9h00/9h30	Accueil des stagiaires
9h30/11h00	LE PNRU₂ ET LES PROTOCOLES DE PRÉFIGURATION : Méthodes et outils <ul style="list-style-type: none">• Rappel des enjeux de diversification dans le contexte des nouveaux contrats de Ville et du NPNRU• Les études Habitat et les protocoles de préfiguration• Le point / échange d'expérience ...
11h00/12h30	TRAVAIL SUR UN EXEMPLE DE PROJET DE TERRITOIRE PLH ET RENOUVELLEMENT URBAIN <ul style="list-style-type: none">• Travail sur un exemple présenté par un acteur local : Plaine Commune ou CA Evry (en alternance)• Le PLH et le projet de territoire• Le bilan PNRU ₁• Perspective et NPNRU
12h30/14h00	Déjeuner
14h30/16h30	ATELIER : ÉTUDE DE CAS À PARTIR DES LOCALES DES STAGIAIRES <p>Travail sur les projets des stagiaires</p> <p>Que faire localement : les points d'appui et les points de vigilance ?</p> <p>Etape 2 : Mise en perspective recommandation à partir des acquis du séminaire</p>
16h30/17h00	Bilan et évaluation de la formation

Intervenants

Jean Pierre Troche, fil rouge, architecte urbaniste /Ville & Habitat

Christophe Noyé, Géographe, intervenant "mixité, processus inclusifs, processus ségrégatifs"

Samuel Jablon, intervenant "habitat participatif, habitat coopératif" /Ville & Habitat

Etudes de cas pressenties et témoins :

Axel Lecomte, PLH de "Plaine Commune" ou Pierre Lietard, PLH de la CA d'Evry.

