

## Module 4.2

### Diversification de l'habitat dans un projet de renouvellement urbain

- Comprendre les enjeux de la diversification de l'offre d'habitat 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
- Connaître les outils d'intervention, les montages 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 et montage pour produire un habitat diversifié
- Connaître les outils de requalification / transformation de l'offre existante contribuant à la diversification de l'habitat
- Articuler diversification et reconstitution de l'offre
- Connaître les dimensions qualitatives de la programmation de l'offre diversifiée : les formes urbaines et architecturales de la diversification
- Construire les partenariats opérationnels pour la mise en œuvres des stratégies : le partenariat avec les promoteurs , les bailleurs sociaux

#### Enseignant

**Jean-Pierre TROCHE**, Architecte-Urbaniste, expert en politiques de l'habitat, Ville et Habitat

## Programme

### Jour 1

9h00 ... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30 ... 10h00

**Présentation du programme et des objectifs**

10h30 ... 12h00

**Mise en perspective : diversification de l'offre et NPNRU** avec  
**Camille CHICOTEAU, chargée de mission habitat, ANRU**

- 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
- Une forte actualité : l'habitat et la diversification de l'offre

12h30 ... 13h30

Déjeuner

13h30 ... 15h00

**De la théorie à la pratique : Quel bilan, quels enseignements du PNRU 1 ?** avec **Christophe NOYE, géographe, CF Géo**

- Enjeux de mixité sociale et diversification de l'offre d'habitat
- Les leçons à tirer du PNRU 1 : bilan, évaluation, expériences réussies
- Les points clefs identifiés pour une politique d'offre visant un meilleur équilibre social des territoires
- Les points de vigilance pour le NPNRU

15h00 ... 17h30

**La diversification de l'habitat comme facteur d'attractivité résidentielle : la qualité architecturale des nouvelles opérations** avec **Jean-Pierre TROCHE, Ville et Habitat**

L'habitat intermédiaire, alternative au périurbain

- Recherche d'une meilleure adaptation aux modes de vie
- Quelle prise en compte de la transition écologique ?

15h00 ... 17h30

**Visite et débat de l'opération Emblématik (Nexcity/Castro Dennisof)**

Créer de l'attractivité résidentielle, des maisons individuelles dans une tour ?

## Jour 2

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 10h30

**Mise en œuvre du NPNRU : articuler la stratégie diversification avec les autres impératifs du projet avec Jean-Pierre TROCHE, Ville et Habitat**

- Mettre en pratique les objectifs de diversification définis lors des protocoles de préfigurations
- Les conditions de réussite
- La construction du partenariat opérationnel avec les opérateurs
- La nécessaire articulation du NPNRU avec le droit commun
- Comment organiser un plan stratégique de patrimoine à l'échelle des projets ?

10h45... 12h30

**Quelle articulation des PRU avec les PLH avec Mahitde CORDIER, Ville et Habitat**

L'articulation des projet ANRU avec les PLH – qu'est-ce qu'un PLH ?  
Echelle des projets / échelle du territoire intercommunale

12h30... 14h00

Déjeuner

14h00... 15h30

**Mettre en œuvre la diversification - Connaissance des marchés avec Matthieu BARRIAU, Adéquation**

- Comprendre les dynamiques résidentielles
- Les marchés de la diversification
- Les conditions de réussite de la diversification
- Une nouvelle façon d'appréhender les partenariats public /privé

15h30... 17h00

**Mettre en œuvre la diversification : définir localement les ménages potentiels de la diversification, simuler l'accessibilité économiques des produits avec Gilles KAHN, consultant associé, Ville et Habitat**

- Evaluer la solvabilité des ménages locaux / caractéristiques des ménages endogènes-exogènes
- Capacité contributive des ménages locaux
- Evaluer la taille de la cible : nombre de ménages potentiellement captables par la stratégie de diversification
- Evaluer la capacité du quartier à attirer des ménages endogènes-exogènes

## Jour 3

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 11h00

**Savoir travailler avec les promoteurs avec Romain LEFEVRE, Responsable d'opération chez Bouygues Immobilier**

- Critère d'attractivité des sites pour des promoteurs
- Les produits de la diversification
- Le compte à rebours promoteurs

11h00... 12h30

**La boîte à outil : Produire des logements en accession à la propriété à bas coûts avec Emilie SAINT-MACARY, Ville et Habitat**

- Rappel des outils partenariaux et obligations réciproques avec les promoteurs et opérateurs d'accession sociale
- Les logements de la Foncière logement
- Les produits « logements abordable » : SCI APP, PSLA...
- Les outils innovants : OFS/BRS, habitat participatif et coopératives d'habitants

12h30... 14h00

Déjeuner

14h00... 15h00

**La boîte à outil suite : Produire des logements en accession à la propriété à bas coûts avec Emilie SAINT-MACARY, Ville et Habitat**

- La requalification de l'offre existante et son repositionnement sur le marché local de l'habitat
- Les requalifications du parc social et son « repositionnement locatif »
- Les expériences de déconventionnement / changement de statut
- Requalification de l'offre du parc privé

15h00... 16h00

**Cas pratique : la diversification en marché détendu – l'exemple de Béthune avec MahitIde CORDIER, Ville et Habitat**

16h00... 16h30

Bilan et évaluation de la formation