

Module 5.2

Stratégie de l'habitat dans un projet de renouvellement urbain : les enjeux de la diversification

- Comprendre le contenu et les contours d'une stratégie habitat en Quartier Politique de la Ville
- Comprendre le panel de produits disponibles en fonction des marchés et connaître les différents montages et outils opérations existant en termes d'accès à la propriété
- Appliquer les recommandations précédemment expliquées à partir de projets des stagiaires et repartir avec une boîte à outils concrète et parlante

Enseignants

Tristan Ruiz, expert en diversification de l'habitat, Adéquation
Fanny Laperrière, experte montage et pilotage d'opérations de renouvellement urbain et immobilières complexes, Egis Conseil

Programme

Jour 1

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 10h15

Présentation du programme et des objectifs

10h15... 12h30

**La stratégie habitat en quartier en renouvellement urbain
kesako ?**

- Une idée neuve ? Histoire et fondement de la stratégie habitat en QPV
- Qu'entend-t-on par stratégie habitat ? Qu'est-ce que cela recouvre ?
- La stratégie habitat est-elle un outil au service de la mixité sociale dans les quartiers ?
- La stratégie habitat en quartiers anciens

12h30... 14h00

Déjeuner

14h00... 15h30

**La stratégie habitat et politique globale de l'habitat :
quelle articulation ?**

- Quelles sont les attentes réglementaires de l'ANRU ?
- Lien entre politique de l'habitat (PLH, PLU...) et stratégie ANRU – relogement, reconstitution de l'offre...
- Décrypter les marchés de la promotion et du logement social sur lesquels s'appuient le PLH et le NPNRU : quels outils de compréhension ?

15h45... 17h15

Les points clefs d'une programmation habitat

- Fondement pratique d'une étude de programmation habitat en RU : appréhender les déciles de revenus des ménages, les différents prix de sorties que l'on observe, les stratégies de commercialisation, les acteurs que l'on retrouve
- Lister les points clefs à retrouver nécessairement dans une programmation résidentielle

Jour 2

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 10h15

Débriefing des principaux points clefs vus la veille

10h15... 12h30

Changement de regard : le point de vue d'un promoteur / bailleur social

- Montage d'une opération de promotion ou d'accession sociale classique (PSLA) en quartier de renouvellement urbain
- Décryptage d'un bilan compte à rebours : postes de dépenses et de recettes dans un bilan de promotion, l'apport de la TVA Réduite
- Partenariats et stratégie de commercialisation

12h30... 14h00

Déjeuner

14h00... 16h00

Les différentes gammes de produits pour diversifier l'habitat

- Présentation de l'ensemble du panel des produits pour diversifier l'habitat en QPV (PLS, locatif intermédiaire, Pinel, accession libre, accession sociale classique, PSLA, prix maîtrisés, tva réduite, BRS, Usufruit en accession / locatif social)
- Repositionnement de chacun suivant les marchés visés : conditions et arbitrages selon les produits
- Exemples d'opérations réalisées en QPV sur chacun des produits : difficultés rencontrées, prix de sorties, modalités opérationnelles

16h15... 17h15

Focus sur les produits d'accession en QPV

- Quels sont les modalités opérationnelles de montage de 3 produits : par exemple, le PSLA, l'accession à prix maîtrisés via la TVA réduite, BRS
- Description du produit, des prix, des plafonds de prix/ressources, cibles de clientèle, exemples

Jour 3

9h00 ... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30 ... 10h00

Débriefing des principaux points clefs vus la veille et organisation de l'atelier

10h00 ... 12h30

Table ronde autour de 2 à 3 projets des stagiaires

- A partir des projets des stagiaires identifiés le jour 1 (ou à défaut des cas concrets formalisés par le groupement en sécurité), travail en équipe pour répondre à une série de questions précises sur le programme et la mise en œuvre de la diversification

- Des animateurs se joindront aux discussions de chaque table pour répondre aux nombreuses questions et être sûr de finaliser le questionnaire à temps

12h30 ... 14h00

Déjeuner

14h00 ... 16h00

A partir des cas étudiés, identification des leviers de diversification en quartier de renouvellement urbain

- Présentation d'un référent par table ronde des réponses aux questions posées et échange avec la salle

- Identification des principaux leviers à disposition des pouvoirs publics ou d'un aménageur pour peser sur le produit final (préparer et compléter en séance)

16h00 ... 16h30

Bilan de la formation et évaluation