

Module 5.6

Définir des opérations de requalification du parc social rééquilibrantes et soutenables

- Mieux appréhender les enjeux habitat et urbains à prendre en compte dans le cadre de la programmation des opérations de réhabilitation-résidentialisation
- intégrer et identifier les contraintes et opportunités techniques, sociales et économiques, en vue d'un rééquilibrage de l'offre, sur une opération de requalification
- Intégrer et développer, dans une démarche de projet avec les services gestionnaires, une approche de marketing résidentiel des groupes à réhabiliter
- Prendre en compte la soutenabilité économique des opérations de requalification et identifier les perspectives d'évolution des loyers

Enseignants

Jean-Charles Fredenucci, urbaniste, Habitat et Territoires Conseil

Olivia Leclercq, urbaniste, Habitat et Territoires Conseil

Programme - Jour 1

9h00... 9h30

MATIN

Accueil des stagiaires

DONNÉES DE CADRAGE ET ENJEUX DE LA REQUALIFICATION ET DE RÉÉQUILIBRAGE DU PARC EXISTANT EN TERMES D'OFFRE, DE PEUPLEMENT ET DE MOBILITÉS

9h30... 10h15

Présentation des données de cadrage relatives au « parc HLM existant » et les grands (dés)équilibres structurels et géographiques à l'œuvre (offre, peuplement, attributions)

10h15... 10h45

Rappel des inadéquations marché du parc existant, risques commerciaux, patrimoniaux et de gestion et impacts en termes de mobilités résidentielles contraintes

10h45... 12h00

Les limites, atouts et perspectives des stratégies et pratiques relatives à la requalification et le rééquilibrage du parc existant HLM mis en œuvre dans le cadre de l'ANRU et du Droit commun par les collectivités et les bailleurs sociaux

12h00... 12h30

La requalification du parc existant comme levier de rééquilibrage de l'offre et du peuplement à l'échelle des quartiers et à l'échelle communautaire ou métropolitaine

12h30... 14h00

APRES-MIDI

Déjeuner

GRILLE D'ANALYSE DES CONTRAINTES ET OPPORTUNITÉS D'ÉVOLUTION DU PARC EXISTANT À PRENDRE EN COMPTE EN VUE DE DÉFINIR UN PROGRAMME DE RÉHABILITATION DURABLE

14h00... 15h30

Présentation illustrée des grandes familles d'interventions des opérations de requalification (principes, coûts, financements induits) - Avec Humbert David directeur de l'agence Passager des Villes

- L'ilotage résidentiel
- La restructuration des parties communes
- La restructuration typologique des logements
- L'amélioration du confort du logement

15h30... 17h00

Evaluation des niveaux d'évolutivités des résidences

- Evaluation des niveaux d'évolutivités technique et architecturale
- Evaluation des niveaux d'évolutivité sociale
- Evaluation des niveaux d'évolutivité économique

17h00... 17h30

Echanges autour des opportunités et contraintes des opérations de réhabilitation-restructuration

Programme - Jour 2

9h00... 9h30

MATIN

Accueil des stagiaires

APPROCHE DE MARKETING RÉSIDENTIEL DES ÉVOLUTIONS DU PARC EXISTANT ET VISITE DE SITE

9h30 ... 11h00

Les vocations résidentielles et la stratégie de marketing résidentiel des groupes à réhabiliter

- Les modalités organisationnelles d'association des services gestionnaires à la (re)programmation en réhabilitation-restructuration-résidentialisation ;
- L'identification de vocations résidentielles positives et différenciées à l'aune des caractéristiques du parc et des gisements de clientèles ;
- La définition d'une stratégie de marketing résidentiel et de rééquilibrage des trajectoires de peuplement du groupe à réhabiliter et l'évolution des pratiques et outils de commercialisation induits.

11h00... 12h30

Visite d'une opération de réhabilitation-restructuration durable en Ile de France .

12h30... 14h00

APRES-MIDI

Déjeuner

RETOURS D'EXPÉRIENCES ET PERSPECTIVES

14h00... 14h45

Débriefing suite à la visite de site et analyse des atouts et fragilités des opérations de réhabilitation-restructuration récentes identifiées

Présentation de démarches / d'outils développés et mobilisés dans des contextes de marché détendus : ce qui a fonctionné / n'a pas fonctionné, éléments d'explication

14h45... 16h30

La soutenabilité économique des opérations de

réhabilitation-restructuration du parc existant et les perspectives

- Analyse économique des opérations de requalification
- Les modalités d'évolution des loyers et l'impact économique au travers d'opérations récentes
- Les atouts et contraintes d'évolution des loyers pour les opérations de requalification dans le cadre de la NPL.

16h30... 17h00

Synthèse et évaluation de la formation