

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 ?

12h30... 14h00

Déjeuner

14h00... 15h30

**Articulation entre stratégie habitat et politique de l'habitat
(avec l'intervention de l'ANRU)**

- Quelles sont les attentes et les soutiens apportés par l'ANRU ?
- Quel lien entre la stratégie habitat et les plan-guides / PLH... ?

16h15... 17h15

Les points clefs d'une programmation habitat

- Fondement pratique d'une étude de programmation habitat en QPV. Quels en sont les étapes ?
- Points clés à retrouver nécessairement dans une programmation résidentielle

Jour 2

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 10h00

Débriefing des principaux points clefs vus la veille

10h00... 12h30

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

- Comment réfléchissent les opérateurs dans le montage d'une opération en QPV ? Quelles sont les grandes tendances actuelles ?

- Décryptage d'un bilan compte à rebours : postes de dépenses et de recettes dans un bilan de promotion, l'apport de la TVA Réduite

Réduite

- Partenariats et stratégie de commercialisation. Des exemples concrets

12h30... 14h00

Déjeuner

14h00... 15h30

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)

- Conditions et arbitrages selon les produits au regard du marché local

- Exemples d'opérations réalisées en QPV sur chacun des produits : difficultés rencontrées, prix de sorties, modalités opérationnelles

15h45... 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

Ateliers en groupe

- A partir de deux projets significatifs de stagiaires identifiés à travers le questionnaire (ou à défaut des cas concrets formalisés par le groupement en sécurité), travail en groupe pour répondre à une série de questions précises sur la programmation et la mise en œuvre opérationnelle de la diversification

12h30 ... 14h00

Déjeuner

14h00 ... 16h00

Restitution et synthèse des ateliers

- Présentation d'un référent par table ronde des réponses aux questions posées et échange avec la salle
- Identification des principaux leviers concrets (préparer et compléter en séance) à disposition des pouvoirs publics ou d'un aménageur pour peser sur l'offre proposée et assurer sa bonne mise en œuvre (phasage, allotissement, nature des acteurs, méthode de commercialisation, montage de la consultation, ...).

16h00 ... 16h30

Bilan de la formation et évaluation