

École du Renouvellement Urbain

1

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'accession à la propriété
- Appliquer les recommandations précédemment expliquées à partir de projets des stagiaires et repartir avec une boîte à outils concrète et parlante pour les stagiaires.

Enseignants

Tristan Ruiz, expert en diversification de l'habitat, Ville et Habitat, Adéquation

Houria Menni, urbaniste, Egis Conseil

Programme

Jour 1 - Appréhender le fonctionnement du marché immobilier appliqué à une stratégie de diversification de l'habitat en QPV

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 10h15

Présentation du programme et des objectifs

10h15... 12h30

Origine et fondement d'une stratégie habitat au sein des QPV (avec l'intervention de l'ANRU)

- Quelles sont les attentes réglementaires de l'ANRU ?
- Décrypter les marchés de la promotion et du logement social sur lesquels s'appuient le PLH et le NPNRU : quels outils de compréhension ?

12h00... 14h00

Déjeuner

14h00... 16h15

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

16h30... 17h30

Introduction au scope de produits immobiliers développable en QPV

Présentation 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)

Programme

Jour 2 - Atelier pratique et scope de produits disponibles développables en QPV

9h00... 9h30

Accueil des stagiaires

9h30... 10h15

Débriefing des principaux points clefs vus la veille

10h15... 11h30

Les gammes de produits, en location et accession, pour diversifier l'habitat en QPV

- Repositionnement de chacun des produits 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
- Retour sur la diversification menée par des collectivités en QPV

11h30 ... 12h30

Introduction de l'atelier, mise en place logistique

12h30 ... 14h00

Déjeuner

14h00 ... 16h00

Atelier

- 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

Débriefing global de la formation et évaluation

Programme

Jour 3 - Comprendre le panel de produits disponibles développables en QPV (distanciel)

9h15 ... 9h30

Accueil des stagiaires sur ZOOM

9h30 ... 11h00

Débriefing suite aux deux premiers jours de formation

11h00 ... 12h30

Comprendre les dynamiques du marché immobilier

- Fonctionnement du marché immobilier en France et application en QPV

- Tendances des nouveaux modes d'habiter qui impactent le marché

12h30 ... 14h00

Pause déjeuner

14h00 ... 17h00

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

- 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.

17h00 ... 17h30

Bilan de la formation et évaluation