

## Module 5.6

### Définir des opérations de requalification du parc social rééquilibrantes et soutenables

#### Objectifs

- 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

#### Enseignant

**Jean-Charles Fredenucci**, urbaniste, Habitat et Territoires Conseil

# École du Renouvellement Urbain

2

## 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

11h00 ... 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

12h30 ... 14h00

**APRES-MIDI**

Pause 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

15h45 ... 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

# École du Renouvellement Urbain

3

## Programme

### Jour 2

9h00 ... 9h15

**MATIN**

Accueil des stagiaires

**VISITE ET ANALYSE D'OPERATIONS DE REQUALIFICATION  
REEQUILIBRANTE**

9h15 ... 10h15

**Visite de site virtuelle de l'opération la Butte Rouge  
Châtenay-Malabry**

10h15 ... 12h30

**Visite de l'opération îlot VIII avec Plaine Commune Habitat**

13h00 ... 14h00

Pause déjeuner

**APRES-MIDI**

**LA SOUTENABILITÉ ÉCONOMIQUE DES OPÉRATIONS DE  
RÉHABILITATION-RESTRUCTURATION DU PARC EXISTANT ET LES  
PERSPECTIVES**

14h00 ... 14h30

**Débriefing suite à la visite de site**

14h30 ... 15h45

**Les modalités d'évaluation de la faisabilité économique  
des opérations de réhabilitation**

- Analyse consolidée à l'échelle du parc de l'OLS
- Analyse économique à l'opération (prix de revient, plan de financements et bilan d'exploitation)

16h00 ... 16h45

**Les leviers d'amélioration de l'équilibre économique et  
la soutenabilité économique des opérations de  
réhabilitation-restructuration du parc existant et les  
perspectives**

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

16h45 ... 17h00

Synthèse et évaluation de la formation

# École du Renouvellement Urbain

4

## Programme

### Jour 3 (distanciel)

9h15...9h30

**MATIN**

Accueil des stagiaires sur ZOOM

**APPROCHE DE MARKETING RESIDENTIEL ET REEQUILIBRAGE DES  
ATTRIBUTIONS**

9h30 ... 10h30

**L'opportunité de la réhabilitation lourde et du relogement  
induit pour rééquilibrer les attributions et engager une  
stratégie plus globalement de peuplement**

10h45 ... 12h00

**Les leviers d'une stratégie de marketing résidentiel et de  
rééquilibrage des trajectoires de peuplement du groupe à  
réhabiliter**

12h00 ... 14h00

**APRES-MIDI**

Pause déjeuner

**PARTAGE D'EXPERIENCES ET EXERCICE DE REPROGRAMMATION  
D'OPERATIONS DE REQUALIFICATION REEQUILIBRANTES**

14h00... 14h45

**Retours d'expériences d'opérations présentées par les  
stagiaires**

- Présentation des caractéristiques de l'opérations de requalification et contribution au rééquilibrage de l'offre
- Analyse critique des opportunités et contraintes en matière de recyclage immobilier en mobilisant les acquis de la formation

15h00 ... 16h45

**Exercice pratique collectif de reprogrammation d'une  
résidence HLM ciblée en réhabilitation**

16h45... 17h00

Synthèse et évaluation de la formation