

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 PEUPEMENT 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