

Module 5.6

Définir des opérations de requalification du parc social rééquilibrantes et soutenables

Les 10 et 11 octobre 2022

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

Durée 2 jours (14 heures)

Prérequis

En charge du programme d'un quartier en politique de la ville, ou renouvellement urbain (direction de projet - chargé d'opérations - responsable chargé de mission service habitat)

Approche pédagogique

Alternance entre exposés théoriques, exemples opérationnels, visite de site et mise en situation.

École du Renouvellement Urbain

2

Programme

Lundi 10 octobre

9h00... 9h30

MATIN

Accueil des stagiaires

Présentation des enjeux de la requalification et de rééquilibrage du parc existant et des modalités d'analyse des contraintes et opportunités d'évolution du parc existant

9h30... 9h45

9h45... 11h00

Présentation de la formation, attentes des stagiaires

Les grands (dés)équilibres structurels et géographiques à l'œuvre Offre, occupation sociale, attributions, (in)adéquations marché du « parc HLM existant » et les trajectoires sociales induites

11h15... 12h30

Les modalités d'évaluation des niveaux d'évolutivités des résidences

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

12h30... 14h00

APRES-MIDI

Pause déjeuner

Natures d'opérations de requalifications et équilibres économiques induits

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

Les modalités d'évaluation de la faisabilité économique des opérations de réhabilitation-restructuration et les leviers d'amélioration de l'équilibre économique

- Analyse consolidée à l'échelle du parc de l'OLS
- Analyse économique à l'opération
- 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.

École du Renouvellement Urbain

3

Programme

Mardi 11 octobre

9h00... 9h15

Accueil des stagiaires

MATIN

Visite et analyse de deux opérations de requalification rééquilibrante

9h15... 10h15

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

10h15... 12h30

Visite commentée de l'opération de de l'ilot 8 dans le quartier Basilique à Saint Denis (Plaine Commune Habitat)

13h00... 14h00

Pause déjeuner

APRES-MIDI

Approche de marketing résidentiel et exercice pratique collectif de reprogrammation

14h00... 14h30

Débriefing suite à la visite de site

14h30... 15h30

L'opportunité de la réhabilitation lourde pour définir avec les gestionnaires et partenaires un projet de marketing résidentiel à l'échelle de la résidence à réhabiliter

15h30... 16h00

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

16h00... 16h30

Retour sur les acquis de la formation

16h30... 17h00

Bilan et évaluation de la formation