

Module 5.2

Stratégie de l'habitat dans un projet de renouvellement urbain : les enjeux de la diversification

Les 10 et 11 mai 2023

Objectifs

- 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 opérationnels existants en termes d'accession à la propriété

Enseignants

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

Houria Menni, urbaniste, Egis Conseil

Durée

2 jours (14 heures)

Public

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)

Prérequis

Aucun

Approche pédagogique

Alternance entre exposés théoriques, exemples opérationnels et mise en situation. Accès à une documentation pédagogique à l'issue de la formation au format numérique. Une évaluation des acquis est organisée à la fin de la formation (questionnaire individuel).

École du Renouvellement Urbain

2

Programme

Mercredi 10 mai

9h00 ... 9h15

Accueil des stagiaires

9h15 ... 9h30

Présentation du programme et des objectifs

9h30 ... 11h00

Stratégie habitat en QPV : enjeux et objectifs exprimés par l'ANRU (avec l'intervention de l'ANRU)

- Retour sur la diversification dans le NPNRU
- Les enjeux majeurs pour l'ANRU à diversifier l'habitat
- Focus sur les aides (prime accession / tva réduite...)

11h15 ... 12h30

Les fondamentaux d'une programmation habitat en QPV

Rappel des fondamentaux :

- Analyse de la demande et des budgets
- Cadrage des différents marchés
- Coordination avec le parc existant...

12h30 ... 14h00

Pause déjeuner

14h00 ... 16h00

Changement de regard : le point de vue d'un promoteur vu à travers son bilan opérateur en QPV

Les principaux postes du bilan promoteur comme fondement de l'analyse permettant de comprendre comment se positionne un acteur privé

16h30 ... 17h30

Description des différents produits immobiliers et leur fonctionnement (PSLA, BRS, LLI...)

- Repositionner chacun des produits suivant les marchés visés : est-ce que tous les produits sont adaptés à tous les territoires ?
- Exemples d'opérations réalisées en QPV sur chacun des produits: difficultés rencontrées, prix de sorties, modalités opérationnelles

Programme Jeudi 11 mai

9h00...9h15

Accueil des stagiaires

9h15...10h00

Débriefing des principaux points clefs vus la veille

10h00...11h30

Les évolutions du marché immobilier en 2023-2025

Cadrer les dernières évolutions du marché :

- Hausse des taux d'intérêt
- Hausse des prix
- Hausse des coûts de construction
- Pinel +

11h30...12h30

Introduction de l'atelier, mise en place logistique

12h30...14h00

Pause déjeuner

14h00...17h00

**Atelier d'élaboration d'une stratégie de diversification :
les succès et les difficultés**

Prise en exemple d'un cas concret et réel de diversification et
mise en application d'une stratégie de diversification :

- Qui sont les opérateurs à mobiliser sur quels produits immobiliers ?
- Quel phasage adopté pour faciliter la diversification ?
- Quel allotissement choisir en fonction du marché immobilier ?
- ...

17h00...17h30

Retour sur les acquis de la formation, bilan et évaluation de la
formation