

Union Social pour l'Habitat / Caisse des Dépôts



L'UNION
SOCIALE
POUR
L'HABITAT



Etude sur les montages d'opérations de logement social
en tissus urbains existants

Groupement professionnel « Aménagement, partenariats,
montages complexes » - 8 juin 2015



le lien entre vous et vos projets



Informations complémentaires : www.adequation-france.com



www.asea-avocats.com
Des avocats pour agir, s'organiser et se défendre



Siège (Lyon)
Espace Eiffel - 18-20 rue Tronchet
69006 Lyon
Tél. 04 72 00 87 87 - fax. 04 27 19 48 80

Agence de Montpellier
133, rue Olof Palme - Tournezy
34070 Montpellier
Tél. 04 67 07 99 00 - fax. 04 27 19 48 80

Agence de Nantes
1, allée Cassard
44000 Nantes
Tél. 02 40 95 64 64

Agence de Nice
23, rue Jean Canavèse
06100 Nice
Tél. 04 93 51 01 11 - fax. 04 93 51 01 64

OBSERVATOIRES ET BANQUES DE DONNÉES

A la source des données que nous publions et analysons, nous sommes présents sur tous les segments de marché :

- Logements neufs, libres ou sociaux
- Lots à bâtir
- Logements anciens
- Immobilier d'entreprise et d'activités
- Commerces

Nous collectons périodiquement des données utiles à la compréhension des enjeux de ces différents marchés dans une quarantaine d'agglomérations françaises pour répondre aux besoins de nos clients.

Nous animons ainsi des observatoires créés selon les souhaits de nos donneurs d'ordre.

Pour créer ces applications spécifiques, le pôle « systèmes d'information » nous permet de développer en parfaite autonomie les outils nécessaires à l'exploitation de ces observatoires immobiliers.

Les informations restituées sont donc adaptées :

- aux attentes de chacun : données brutes ou prétraitées selon le cahier de charges,
- aux usages de chacun : outils de restitution qui vont de la publication périodique de notes de conjoncture à la possibilité de réaliser des analyses statistiques en ligne par connexion à un site dédié, sécurisé et personnalisé.

PROPRIETE INTELLECTUELLE

Ce document est protégé par le © copyright
Il est destiné au seul usage de

USH et CDC

Il ne peut être diffusé auprès de personnes physiques ou morales extérieures à l'entreprise sans notre accord exprès. Les méthodologies d'intervention, les mises en œuvre s'ensuivant et les techniques d'investigation sont la propriété d'**Adéquation**.

AUTEURS

Cette mission est conduite par

Marc Barriau, consultant, Adéquation

En partenariat avec

Daniel Schoen, architecte-urbaniste associé,

Claire Perricaudet, architecte-urbaniste,

Babylone Avenue AAGroup

Aldo Sévino, avocat associé, ASEA

ETUDES ET CONSEIL STRATÉGIQUES

Notre démarche est fondée pour l'essentiel sur la découverte des besoins de nos clients car nous savons, après plus de 20 ans d'expérience, que **les attentes de chacun sont uniques**.

Pour chaque mission, notre approche repose donc sur :

→ Un cadrage précis des besoins exprimés.

→ Une participation de notre pôle « Méthodes et Qualité » pour créer et faire vivre nos outils de travail : études statistiques et abaques, techniques d'analyses des faits et des données, mise en œuvre de nos expertises « métiers ».

→ Une attention portée aux étapes clefs de la réalisation des missions :

- Lancement, « points étapes », conclusions, rédaction et restitution.
- La contribution des meilleures compétences dans la formulation de nos recommandations.
- Le management des projets et des équipes fondé sur le partage des expériences, le soutien et le contrôle interne des procédures.

VALEURS

Responsabilité : au regard du rôle que nous jouons dans notre secteur d'activité et dans le respect de l'éthique de notre métier

Anticipation : dans l'exercice de nos activités, comme dans les moyens uniques dont nous disposons

Loyauté : dans la manière dont nous envisageons les rapports humains, au sein de l'entreprise comme à l'extérieur

Exigence : en plaçant nos clients et ce que nous leur recommandons, au centre de nos préoccupations

Engagement : sur la qualité de nos sources d'informations, nos analyses, nos conseils et recommandations

Pour toute information au sujet de cette mission, nous nous tenons à votre disposition au 04-72-00-87-87



Présentation du groupement et de l'étude

Présentation du groupement

Expert des marchés immobiliers depuis plus de 20 ans, Adéquation en tant que mandataire accompagne l'USH et la CDC dans **l'analyse des montages des opérations immobilières** sur la base de son expérience reconnue auprès des bailleurs sociaux, des promoteurs, des aménageurs et des collectivités (programmation, stratégie de développement, montage et phasage opérationnelle, consultation d'opérateurs et AMO programmation pour le compte de maîtres d'ouvrage).

Babylone apporte son expertise sur l'analyse des **contraintes urbanistiques, architecturales et techniques** en tant qu'architecte/urbaniste depuis plus de trente ans auprès des bailleurs sociaux dans leurs démarches de construction, de réhabilitation, de renouvellement urbain, ou d'aménagement.

Expert en droit public et droit de l'immobilier, le Cabinet d'Avocats ASEA assiste le groupement dans la compréhension des **impacts de la réglementation** sur les opérations de logement social en tissus urbains existants et dans **l'analyse des montages juridiques** des opérations en tant qu'expert auprès des différents acteurs de l'immobilier.



Comprendre et anticiper l'impact de la réglementation sur les opérations des organismes HLM, toujours plus incitative et prescriptive en faveur de la limitation de la consommation foncière et de la densification des constructions

« Donner à voir » à l'ensemble des organismes HLM et des collectivités la façon dont les maîtres d'ouvrages ont (ré) investi la production en tissu urbain existant, sur la base d'une « typologie » d'opérations à élaborer et à illustrer par des exemples diversifiés, reproductibles et finement analysés

Planning prévisionnel



PLANNING PREVISIONNEL		Réunions								
		mars-15	avr-15	mai-15	juin-15	juil-15	août-15	sept-15	oct-15	
Phase 1 - Note de contexte et typologie d'opérations	3	Questionnaire	Enquête	Sélection						
Phase 2 - Analyse des 12 opérations en "fiche de cas"	1				Entretiens	Rédaction				
Phase 3 - Rédaction des documents finaux	2							Rédaction		

TOTAL réunions 6

mise à jour 2 juin 2015



Point technique



Groupe Professionnel "Aménagement, partenariats, montages complexes" et/ou Journée Professionnelle USH



Présentation des opérations

58 opérations recensées à l'heure actuelle, 28 organismes HLM

- ❖ Valophis Habitat (94)
- ❖ Douarnenez Habitat (29)
- ❖ Logement Urbain (93/94)
- ❖ Novigère (95)
- ❖ Batigère (75)
- ❖ Office Palois de l'habitat (64)
- ❖ SA HLM Pierres et Lumières (75)
- ❖ Val du Loing Habitat (77)
- ❖ Erigère (75)
- ❖ SA HLM PAX-PROGRES-PALLAS (78)
- ❖ Metz Habitat Territoire (57)
- ❖ OPH Ugine (73)
- ❖ SA PROMOLOGIS (31)
- ❖ Habitat 76 (76)
- ❖ Colomiers Habitat (31)
- ❖ OPH de Coulommiers (31)
- ❖ OPAC 38 (38)
- ❖ Domial (67)
- ❖ SA HLM Des Deux Sèvres (79)
- ❖ SA HLM Atlantic Aménagement (17)
- ❖ Seine Ouest Habitat (92)
- ❖ SA HLM CILIOPEE HABITAT (47)
- ❖ Promocil (59)
- ❖ SIKOA - SA HLM de la Guadeloupe (97)
- ❖ Gironde Habitat (33)
- ❖ Reims Habitat (51)
- ❖ Côte d'Azur Habitat (06)
- ❖ Pôle Habitat Colmar – Centre Alsace – OPH (68)

Une multitude de « typologies » d'opérations

Construction neuve sur « dent creuse » en tissu urbain existant (contraintes techniques sur des parcelles très étroites, avec des bâtiments mitoyens, acquisition foncière complexe, intégration architecturale, relogement, etc.)

Réhabilitation de bâtiment avec changement d'affectation (Immeuble de bureaux, ancienne usine, imprimerie, etc.)

Réhabilitation de bâtiment sans changement d'affectation (acquisition-amélioration avec des niveaux de performances thermiques élevés, réhabilitation avec surélévation, conservation de la façade, etc.)

Réhabilitation et/ou densification avec la mise en place d'un bail emphytéotique (durée du bail, droit d'entrée et redevance locative, division en volume, autonomie de la propriété, etc.)

Opération d'aménagement sur une friche industrielle en tissu urbain dense (dépollution des sols avec une mixité d'usages et de destination, etc.)

Et d'autres à venir !

Programme de l'opération

5. Type de fonction

- Logements familiaux
- Hébergement spécifique (résidences étudiants, personnes âgées, sociales...)
- Mixte (logements / commerces et services)
- Mixte (logements / activités économiques)
- Mixte (logements / activités économiques / commerces et services)

Contexte opérationnel et urbain

10. Contexte opérationnel et urbain

- Construction neuve sur « dent creuse » en tissu existant
- Réhabilitation de bâtiment (acquisition-amélioration, ...)
 - Avec changement d'affectation
 - Sans changement d'affectation
- Densification d'une parcelle bâtie par
 - Extension
 - Surélévation
 - Construction d'un volume détaché
- Opération d'aménagement sur
 - Friche industrielle
 - Friche militaire
 - Friche ferroviaire

Extrait de l'enquête auprès des organismes HLM :

Montage opérationnel

11. Mode de production

- Maitrise d'Ouvrage Directe
- Partenariat « public-public » (bailleur social/ collectivité, ...)
- Partenariat « public-privé » hors VEFA (bailleur social / opérateur privé, ...)
- Autre :

12. Dispositifs spécifiques

- OPAH / PIG
- RHI
- Portage EPF
- Aide fiscale
- Subvention d'équilibre ou sur foncier
- Modification du PLU (ou dérogation)
- Périmètre ABF
- Bail emphytéotique
- Autre :