**Commande au titre du Budget d’étude 2014**

**Interventions des organismes Hlm en tissu urbain existant**

Entre :

L’Union sociale pour l’habitat, 14 rue Lord Byron - 75384 Paris cedex 08

et :

Adéquation (mandataire du Groupement Adéquation / Babylone Avenue AA Group / Cabinet ASEA)

« Espace Eiffel » 18-20, rue Tronchet – 69006 LYON

Tél. 04 72 00 87 87. Fax : 04 78 27 70 72.

SIRET : 412 474 231 00054

**1. Objet de la commande**

La présente commande se réfère à la proposition transmiser par le Groupement ci-dessus, le 7/12/2014

La loi Grenelle 2, puis la loi ALUR posent le principe d’un développement urbain limitant la consommation des sols et l’étalement urbain, et donc celui de « refaire la ville sur elle-même » en privilégiant toutes formes d’intervention dans le tissu bâti existant, ainsi que la densité des constructions, notamment à proximité des nœuds de transport en commun.

Par ailleurs, le décret et l’ordonnance du 3 Octobre 2013 relatifs au « développement de la construction par dérogation aux règles d’urbanisme et de construction » ouvrent des possibilités – limitées - de dérogation au règlement du PLU (gabarit et/ou stationnement) : pour densifier les « dents creuses » d’un tissu urbain existant, faciliter les opérations de surélévation, ainsi que pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant d’une autre destination initiale.

Enfin le projet de loi relatif à « la simplification de la vie des entreprises » prévoit dans son article 7 des mesures d’urbanisme, dont la possibilité de dérogation au règlement du PLU quant aux règles de retrait par rapport aux limites séparatives, une possible limitation du nombre de places de stationnement privatif « pour certaines catégories de logement, en fonction de leur accessibilité par les transports publics réguliers », et enfin des dispositions qui devraient favoriser les projets en entrée de ville ou dans des zones à dominantes commerciales.

Ce contexte s’impose à la production de logements sociaux, qui devrait être de plus en plus orientée vers des interventions dans le tissu ancien existant, avec une large panoplie d’outils – classiques ou plus récents – et une « obligation de « créativité » toujours plus exigeante. La maîtrise des coûts de production – y compris dans sa composante de charge foncière –reste bien entendu une nécessité commune à tous types d’opération.

**L’objet de cette étude est de « donner à voir » à l’ensemble des organismes Hlm– mais aussi aux collectivités – la façon dont les maîtres d’ouvrage sociaux 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.**

**2. Résultats attendus**

Outre **un cadrage, succinct et pédagogique, des mesures issues des textes récents incitant à la densification et aux interventions en tissu urbaine existant,** il est demandé au titulaire de la mission de **construire avec les services de l’USH et de la CDC une « typologie » des opérations pouvant entrer dans le champ de** l’étude et d’organiser les analyses et présentations de cas qui seront dans un second temps élaborées.

Sur la base de cette « nomenclature » d’opérations réalisées par les organismes en tissu urbain existant, **une enquête sera lancée par l’USH auprès de l’ensemble des organismes pour repérer des réalisations significatives de chaque type**.

**Douze opérations représentatives seront ainsi recensées : elles devront être pour la plupart récemment livrées ou en voie d’achèvement**. Le cas échéant, des opérations dont le montage est en cours pourront être retenues, pour autant qu’elles soient innovantes et illustratives des incitations récentes invitant à une ville « intense » et renouvelée.

On ne cherchera pas tant à valoriser des actions exceptionnelles, qu’à décrire et analyser des opérations *reproductibles*, illustrant bien la variété des situations, des montages, etc…

*NOTE : sont exclues du champ de l’étude les opérations montées en vue de la densification / restructuration de quartiers d’habitat social, qui ont fait l’objet d’une précédente étude.*

L**e résultat de la démarche consistera en un document, publiable et diffusable, qui - outre le cadrage succinct du contexte actuel (les diverses mesures issues des textes récents incitant à la densification en tissu existant) - sera structuré en chapitres consacrés à chacun des types d’opération retenus, et présentant pour chaque chapitre :**

* **Une (ou deux) études de cas**
* **Une notice méthodologique, plus générale, et tirant les enseignements et préconisations, à usage des organismes, concernant le montage de chaque type d’opération.**

**3. Méthode d’intervention du Groupement Adéquation / Babylone Avenue / Cabinet ASEA**

1. **Note de contexte législatif et règlementaire et constitution d’une typologie d’opérations**

**Rédaction d’une note de contexte des mesures issues des textes récents incitants à la densification en tissu existant**

Le cabinet ASEA (cabinet cotraitant d’avocats) balayera l’ensemble de la réglementation incitant :

* à la limitation de la consommation foncière et l’étalement urbain, en lien notamment avec les Scot(s) sur lesquelles le Cabinet travaille régulièrement pour leurs élaborations, leurs validations, leurs modifications…
* à « refaire la ville sur elle-même » et à la densification des constructions en tissu existant (loi Grenelle 2 , loi ALUR, ordonnances, projets de loi…), mais aussi en lien avec l’élaboration, la modification ou la révision des PLU auxquels le cabinet participe (notamment sur les PLU de type « Grenelle II ») .

Ils’agira de balayer l’ensemble de la réglementation susceptible d’impacter la production de logements en tissu urbain existant en particulier les opérations de logement social, leurs atouts ou au contraire leurs contraintes par rapport aux autres opérations. Cette mise en perspective inclura par exemble les possibilités de dérogation aux documents d’urbanisme introduites par les lois et ordonnances récentes ou au stade de projet. L’objectif de cette note claire, concise et pédagogique sera de bien exposer dans quel contexte réglementaire sont élaborées les opérations référentes.

**Elaboration d’une typologie d’intervention en tissu urbain existant**

En lien étroit avec ses deux autres cotraitants , Adéquation assistera les services de l’USH et de la CDC pour élaborer une « typologie » des opérations pouvant entrer dans le champ de l’étude afin de :

* lancer les enquêtes par l’USH auprès de l’ensemble des organismes HLM pour repérer des réalisations significatives de chaque type ;
* analyser et dégager les opérations potentiellement intéressantes par type ;
* sélectionner les 12 opérations référentes ;
* organiser la rédaction du Cahier d’ « Actualités habitat ».

Afin d’éviter des réponses trop importantes à gérer aux regards des délais de l’étude, l’enquête peut demander 1 ou 2 opérations maximum particulièrement représentatives, pour chaque catégorie, aux organismes HLM.

**Premiers entretiens de sélection et base documentaire**

Adéquation dirigera les entretiens téléphoniques avec les maîtres d’ouvrages concernés par le « premier tri » issu de l’enquête ci-dessus. Il s’appuiera sur l’expertise de Babylone Avenue (et sur l’apport technique de REALIS-MOE) et d’ASEA pour l’aider la constitution d’une « grille d’analyse multicritères » pour la sélection des opérations . Cet outil d’aide à la décision permettra à la maitrise d’ouvrage de faire le choix des opérations « référentes » à analyser lors du COPIL intermédiaire.

L’innovation, la réponse aux objectifs fixés, la spécificité du montage, etc. sont autant de critères qui permettront de mettre en lumière des opérations de qualité, diversifiés, et surtout reproductibles.

1. **Analyse des 12 opérations en « fiche de cas »**

**Visite de site/d’opération**

Les fiches de cas résulteront de visites de sites, entretiens avec les maîtres d’ouvrage Hlm et leur maître d’œuvre, et le cas échéant leurs partenaires (collectivité, DDT, EPF, aménageur, partenaire privé…) pour chaque opération étudiée. Les analyses des opérations seront toutes précédées par une analyse de site afin de bien situer l’opération, sa localisation, son environnement.

Les visites de site seront réalisées aves la maîtrise d’ouvrage et/ou la maitrise d’œuvre de l’opération. Suivant les opérations, Adéquation et/ou Babylone se rendront à la visite de site. Une méthodologie appropriée sera également à définir avec l’USH et la CDC pour avoir une cohérence dans l’analyse de site des opérations. La mise en place d’une grille de critères à analyser sera ainsi élaborée et des supports de transmission seront également constitués (photos, plans, etc.).

**Entretiens**

Les entretiens pourront être couplés à la visite de site. Suivant les acteurs interrogés, les entretiens seront conduits par Adéquation ou Babylone Avenue. Des entretiens collectifs pourront être organisés dans la limite de l’intérêt pour l’étude.

Les entretiens seront très liés à l’organisation des « fiches de cas », dans une démarche itérative.

**Rédaction des 12 « fiches de cas »**

Le groupement s’appuiera sur son expérience d’élaboration de « benchmark » ou de « veilles concurrentielles » pour pour élaborer la structuration finale des fiches de cas.

Les « rubriques » de chaque fiche seront à valider par le maître d’ouvrage mais elles pourront par exemple mentionner (liste non exhaustive) :

* Contexte urbain de l’opération (localisation / environnement)
* Conception (forme urbaine, produit, typologies, population visée, etc.)
* Historique et partenaires de l’opération
* Montages (opérationnels, juridiques, financiers et techniques)
* A.F.O.M (atouts, faiblesses, opportunités, menaces)
* Etc.

Un tableau de synthèse permettra d’avoir un regard global sur les différentes opérations analysées.

1. **– Rédaction des documents finaux**

**Rédaction du document final « publiable » en tant que Cahier d’Actualités Habitat**

Les résultats de la démarche seront structurés dans un document publiable et diffusable, où le groupement s’attachera à prendre en compte la charte graphique de l’USH en vue d’une publication dans les Cahiers d’Actualités Habitat.

La note de contexte législatif et réglementaire fera l’objet d’ un premier volet du document, suivie des chapitres correspondant à la « typologie » mise en place. Chaque chapitre présentera le « mécanisme » du type d’intervention dans sa globalité en préambule (cadre réglementaire, contraintes techniques et opérationnelle, etc.), avant même de rentrer dans les exemples des opérations.

Après la présentation des opérations, l’étude s’attachera à en montrer les avantages et les limites, ainsi que les leviers pour favoriser ce mode de production du logement social.

**Note de synthèse et présentation du document**

Une note de présentation et de synthèse en quatre pages sera rédigée afin de communiquer plus facilement et largement sur l’étude.

Tous les documents de présentation PowerPoint seront transmis au commanditaire de l’étude.

**4. Calendrier**

Le lancement de l’étude est fixé au 29 Décembre 2014, la remise de l’ensemble des documents de synthèse et les réunions finales à PARIS au 15 Juillet 2015.