

n° 2
SIGNETS
MAÎTRISE D'OUVRAGE

La maîtrise d'ouvrage Hlm au service des territoires

Collection Cahiers - septembre 2015 - 25€



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT
Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble

Publication de l'Union sociale pour l'habitat.

PILOTAGE

L'Union sociale pour l'habitat.

Véronique Velez, Pierre Frick, Dominique Bresard, Denis Landart, Cécile Semery, Chrystel Gueffier-Pertin, Jean Nika, Joachim Soetard, Christophe Boucaux.

RÉALISATION

La Condition urbaine, Ville et Habitat.

Reproduction interdite - Dépôt légal : mars 2015, ISSN 2428-7504 - Collection Cahiers de l'Union sociale pour l'habitat.

SOMMAIRE

- ▶ Les Hlm, partenaires de long terme des collectivités locales 4
- ▶ La maîtrise d'ouvrage Hlm, vecteur de qualité architecturale et d'innovation maîtrisée 6
- ▶ Une diversité d'offres pour proposer les solutions les plus adaptées aux enjeux actuels et futurs des territoires 8
- ▶ La préoccupation permanente de la maîtrise de la charge logement des habitants 10
- ▶ Des acteurs de l'économie locale, créateurs de valeur 12
- ▶ Des opérateurs urbains, chefs de file pour apporter une réponse globale ... 14

Ce document présente les atouts de la maîtrise d'ouvrage Hlm qui contribue au développement des villes et des territoires, en s'attachant particulièrement à la qualité urbaine et architecturale des projets.

Partenaires des collectivités locales dans la durée, les organismes Hlm ont vocation à gérer sur le long terme les immeubles qu'ils construisent: ils privilégient la durabilité des logements et leur qualité d'usage tout en cherchant aussi à maîtriser la quittance et le niveau des charges pour les occupants.

La maîtrise d'ouvrage Hlm s'inscrit dans le cadre de la mission d'intérêt général des organismes Hlm et constitue un des piliers de leurs activités. Exercée de longue date, la maîtrise d'ouvrage Hlm s'appuie sur les savoir-faire spécifiques des organismes Hlm, qui s'alimentent et s'enrichissent en permanence de la capitalisation des retours d'expériences issus de la grande diversité de production de logements sociaux, en locatif mais également en accession sociale à la propriété.

Les organismes Hlm sont reconnus par les collectivités et les acteurs de la filière pour l'importance qu'ils accordent à la qualité d'usage des opérations qu'ils réalisent dans l'optique de proposer des immeubles et des logements dans lesquels « les habitants se sentent bien ».

Inscrite dans les territoires, l'action des organismes Hlm est indissociable des projets et des politiques des collectivités locales. Présents dans la durée de par le patrimoine qu'ils gèrent, les organismes Hlm sont des partenaires évidents et essentiels de celles-ci dans la gestion « quotidienne » des villes.

Généralement impliqués en amont puis tout au long du processus de définition des politiques locales de l'habitat, dans le cadre des Programmes locaux de l'habitat mais aussi des Plans locaux d'urbanisme, les organismes Hlm sont en capacité d'anticiper les besoins et d'apporter les réponses les mieux adaptées aux projets des territoires.

La production de logements sociaux a considérablement augmenté depuis 2006. Elle reste majoritairement assurée par les organismes Hlm en maîtrise d'ouvrage directe. Compte tenu du rôle que les organismes Hlm doivent jouer auprès des collectivités locales, de l'État et des acteurs de la filière, il est nécessaire d'agir pour renforcer cette part.

C'est pourquoi l'Union sociale pour l'habitat a souhaité réaliser ce Cahier. Volontairement synthétique, il vise à souligner et expliciter les grandes spécificités de la maîtrise d'ouvrage Hlm, sensibiliser les collectivités locales et leurs partenaires sur la nécessité d'une maîtrise d'ouvrage Hlm forte pour garantir, aujourd'hui et demain, une réponse pertinente à la diversité des enjeux habitat dans leurs territoires, et rappeler les solutions et les outils qui peuvent être mobilisés pour permettre la production de logement social par la maîtrise d'ouvrage Hlm dans le respect des politiques locales de l'habitat.

Frédéric Paul,
Délégué général
de l'Union sociale pour l'habitat

◆ LES HLM, PARTENAIRES DE LONG TERME DES COLLECTIVITÉS LOCALES



© Frédéric Paillet, photographe.

Une opération d'aménagement labellisée Ecoquartier

Concédé à Tours Habitat l'aménagement de la ZAC Monconseil, réalisé dans le cadre d'une véritable démarche pour la transition énergétique, a obtenu le label Ecoquartier en 2014.

Le quartier représente un potentiel de 1560 logements, dont 763 sont aujourd'hui livrés. Ce programme de logements comprend 1/3 de logements sociaux, 20% d'accession abordable et notamment une opération d'habitat participatif dont le chantier est lancé.

La totalité des équipements publics (un EHPAD, une halle sportive, un espace petite enfance, une maison des solidarités, un jardin de 1,2 ha) est aujourd'hui réalisée. 2000 m² de bureaux sont actuellement en cours de construction.

La maîtrise d'ouvrage directe Hlm, force de proposition et de conseil

Dans le cadre des politiques locales de l'habitat, les collectivités locales fixent des orientations et des objectifs afin d'améliorer leur niveau de réponse aux besoins en logements sociaux et favoriser un développement équilibré de leurs territoires. Implantés durablement dans ces derniers, les organismes Hlm sont impliqués dans les réflexions des collectivités en amont de leurs projets.

C'est la programmation des Programmes locaux de l'habitat (PLH) et leur transcription dans les Plans Locaux d'Urbanisme, notamment les PLU Intercom-

munaux (PLUI) valant PLH, qui guident l'activité de maîtrise d'ouvrage des organismes Hlm afin de proposer les solutions les plus adaptées aux besoins prioritaires des territoires, mais aussi participer à leur développement urbain harmonieux. Les organismes Hlm portent une grande attention aux qualités architecturales et urbaines des programmes neufs, et à leur bonne intégration dans le tissu urbain local. En effet, il en va de l'attractivité de leurs patrimoines qu'ils vont gérer sur une longue durée, mais aussi de la pérennité de leur partenariat avec les collectivités locales.

La construction d'un nouveau "morceau de ville" dans le 12^e arrondissement de Paris

La ville de Paris a pour objectif de construire un véritable "morceau de ville" qui accueillera 500 à 600 logements, dont 30% de logements sociaux. Le site intégrera des locaux d'activités, des commerces, une crèche municipale ainsi qu'un jardin.

En juillet 2013, la mairie de Paris et l'Etat signent un protocole d'accord de cession de l'ancienne caserne de Reuilly à la ville. Paris Habitat devient par délégation propriétaire du terrain. L'office assure la maîtrise d'ouvrage de toute l'opération et coordonne l'ensemble des opérateurs intervenant sur le site.



© H2o

◆ LA MAÎTRISE D'OUVRAGE DIRECTE HLM, VECTEUR DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET D'INNOVATION MAÎTRISÉE

Opérations en site urbain ancien

La construction de 53 logements locatifs sociaux en centre-ville de Rouen

Ce programme lancé par Habitat 76 fin 2014, a été réalisé dans le cadre d'un marché de conception-réalisation-exploitation-maintenance avec production d'une maquette numérique. Il est la concrétisation d'un montage opérationnel exemplaire, du point de vue :

- › **foncier** : mise en œuvre des dispositifs de portage et de minoration foncière développés par l'Etablissement public foncier de Normandie et les collectivités associées en faveur du logement social ;
- › **juridique** : mise en place d'accords avec les propriétaires riverains pour optimiser la constructibilité du site ;
- › **technique** : une intervention en site urbain ancien et enclavé ;
- › **financier** : maîtrise des coûts de production ;
- › **patrimonial et social** : construction d'une opération 100% sociale dans un quartier situé en secteur tendu qui bénéficie par ailleurs d'un haut niveau de services (transports, commerces, équipements).



© SOGEA nord ouest



© Thierry Baille

Innovation sociale et technique

La résidence **Symphonie Seniors** réalisée sur la commune de La Ravoire par l'Opac 73, est conçue pour répondre aux enjeux du vieillissement de la population : lutter contre l'isolement, adapter le fonctionnement de l'habitat aux problèmes de mobilité, proposer des loyers attractifs, maîtriser les charges locatives.

Des innovations maîtrisées, robustes et pertinentes

Les organismes Hlm, sous l'impulsion des pouvoirs publics, ont toujours été porteurs d'innovations. L'action professionnelle du Mouvement Hlm permet à chacun d'entre eux de s'appuyer sur une capitalisation des expériences menées par l'ensemble des organismes.

A travers leur maîtrise d'ouvrage directe, ces derniers ont intégré les enjeux liés à la transition énergétique et environnementale : ils réalisent déjà une part importante de leur production avec des niveaux de performance supérieurs aux obligations réglementaires de telle sorte d'agir positivement sur les charges énergétiques des logements.

Sur le plan technique, dans la conception de leurs opérations, ils s'appuient sur les technologies les plus avancées, les plus pertinentes et les mieux maîtrisées. La maquette numérique permet de modéliser le fonc-

tionnement futur des immeubles et des logements, les expérimentations de modularité et d'évolutivité des logements, l'utilisation de matériaux bio-sourcés et notamment le bois...

Au-delà du technique, les organismes Hlm portent une attention particulière aux habitants et aux usages du logement, y compris dans leur activité de maîtrise d'ouvrage. Ils développent aux côtés des collectivités des modèles de co-production d'opérations d'accès sociale à la propriété via l'habitat participatif. Lors des opérations de réhabilitation, ils consultent systématiquement les habitants.

Par ailleurs, ils développent des stratégies visant à l'accompagnement de leurs locataires pour l'utilisation optimale des équipements de leurs logements, notamment celles permettant de réaliser des économies de charges (eau et énergie).

La culture de l'innovation

La démarche d'innovation portée par le groupe SIA se fonde sur 6 axes :

- › Les outils numériques
- › L'accompagnement de la culture et les compétences de l'innovation
- › La coproduction avec les habitants
- › La recherche de financements innovants
- › La création de produits et services pour les personnes âgées et modestes
- › La maîtrise des coûts de construction

◆ UNE DIVERSITÉ D'OFFRES POUR PROPOSER LES SOLUTIONS LES PLUS ADAPTÉES AUX ENJEUX ACTUELS ET FUTURS DES TERRITOIRES



© Vanderstegen

Acquisition-amélioration d'une résidence de 23 logements, à Nice, groupe Logirem

- › Excellente situation en centre-ville
- › Bâtiment sécurisé à l'architecture élégante
- › Parties communes rénovées en profondeur



© Habitat de Haute-Alsace

Résidence seniors « Les Tilleuls » à Kaysersberg réalisée par Habitats de Haute-Alsace

Les types de logements Hlm

- › Logements locatifs avec différents niveaux de loyers (PLAI, PLUS, PLS, logement intermédiaire)
- › Logements en accession sociale sécurisée à la propriété, notamment en PSLA
- › Logements spécifiques : personnes âgées, jeunes, étudiants, personnes en insertion...
- › Hébergements d'urgence ou temporaires

Adapter la ville à ses habitants

Ce n'est pas la dynamique du marché immobilier ni les perspectives de commercialisation ou de rentabilité qui orientent l'activité de construction des organismes Hlm mais bien l'enjeu de répondre durablement aux besoins sociaux en logements identifiés par les collectivités.

Face à la diversité de ces besoins, ils ne peuvent se contenter de proposer une réponse standardisée, correspondant généralement au logement familial type de la promotion privée. Les enjeux peuvent porter sur le développement d'une offre de logement social pour des familles à revenus très modestes mais aussi pour des populations spécifiques.

L'objectif de mixité sociale qui guide les politiques locales de l'habitat impose aussi de développer une diversité de logements dans les communes, dans les quartiers et à l'intérieur des programmes.

Ainsi, les organismes Hlm savent construire des logements répondant à toute la gamme des besoins: familiaux ou à destination de populations spécifiques (étudiants, jeunes travailleurs, personnes âgées...), logements-foyers, mais aussi des logements en accession sociale sécurisée à la propriété.

Des opérateurs maîtres d'ouvrage urbains

© Paul Robin / SBBT Paris



A Bordeaux, une opération d'aménagement qui conjugue une mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle.

Clairsienne illustre ici sa capacité à mobiliser des fonciers importants et son aptitude à composer une offre résidentielle diversifiée, avec des statuts d'occupation différents et à apporter des réponses financièrement accessibles pour des personnes seules, des familles avec enfants, mais aussi pour des seniors dans un quartier résidentiel très prisé où ces types d'offres sont rares. Pour atteindre ces objectifs, Clairsienne a été maître d'ouvrage du projet urbain. Au total, 180 logements répartis en 7 résidences et un local commercial trouvent place dans ce parc rénové.

◆ LA PRÉOCCUPATION PERMANENTE DE LA MAÎTRISE DE LA CHARGE LOGEMENT DES HABITANTS

Optimisation des opérations pour atteindre les meilleures performances énergétiques et environnementales et limiter la charge logement des ménages.

© Le Col



Basse consommation et haute solidarité à Bayonne

La résidence Canopée, réalisée par la Coopérative Hlm Le Col, comprend 50 logements BBC en accession sociale à la propriété, dont 19 en PSLA. Le système constructif utilisé est innovant en filière sèche ossature bois. Le confort des habitants est recherché avec une double orientation des logements nord/sud.

© Frédéric Achdou



© Frédéric Achdou

Une résidence respectueuse de l'environnement en cœur de ville

Les 50 logements sociaux construits par Logement Francilien se situent au bord d'un parc paysager, en plein cœur de la ville de Fourqueux. Ces petites unités résidentielles répondent aux besoins en logements de différents types de population et favorisent ainsi la mixité sociale. Labellisée BBC, la résidence utilise des solutions énergétiques innovantes et performantes.

Une résidence BBC qui mixe accession sociale et logements locatifs

Cette résidence de Coopération et Famille, filiale du groupe Logement Français, est composée de 44 logements collectifs sociaux et de six maisons individuelles en accession sociale à la propriété. Très bien insérée dans son environnement, avec une architecture alliant tradition et modernité, la résidence est certifiée "Habitat et Environnement".



Amplifier la transition énergétique, réduire l’empreinte environnementale

La gestion est au cœur des préoccupations des équipes de maîtrise d’ouvrage des organismes Hlm. Ainsi, les services de gestion locative sont intégrés dans le processus de maîtrise d’ouvrage et interviennent aux différentes étapes du processus de production pour garantir des caractéristiques optimisées de durabilité, d’habitabilité, d’usage et de confort des logements.

Dès l’amont, les équipes sont attentives au confort d’usage des futurs immeubles. Pour le « bien vivre » des habitants, locataires ou accédants, elles veillent tout particulièrement à la bonne localisation des programmes, à proximité des services et des transports, mais aussi à la conception architecturale et aux qualités d’usage des logements (nombre limité de logements sur le palier, positionnement, épaisseur des bâtiments, présence de locaux vélos/poussettes ou de locaux poubelles accessibles, balcons, jardins, caves...).

Pour une production destinée aux ménages à ressources modestes ou défavorisés, qui plus est dans un contexte de crise économique et d’augmentation de précarité, la question de la quittance est essentielle

pour limiter le taux d’effort des futurs locataires. Elle est complètement intégrée par la maîtrise d’ouvrage Hlm. Au niveau du loyer, les organismes vont chercher à optimiser les surfaces des logements sans sacrifier le confort, et sont attentifs à la qualité des prestations et à la pérennité des matériaux et des équipements mis en œuvre.

Au niveau des charges, ils vont privilégier des choix de conception efficaces : isolation thermique, limitation du nombre d’équipements générant des coûts de maintenance, adaptation au plus juste de la surface des espaces verts coûteux en entretien.

Leurs expériences de gestionnaires et le suivi des performances réelles de leurs opérations permettent aux organismes Hlm de retenir les solutions techniques les plus à même de garantir dans le temps les performances, les coûts d’exploitation et des charges locatives conformes aux objectifs. Cette question prend une importance particulière dans le contexte actuel lié aux enjeux énergétiques et environnementaux.

◆ DES ACTEURS DE L'ÉCONOMIE LOCALE, CRÉATEURS DE VALEUR

Chiffres repères

Les organismes Hlm sont, au niveau local, d'importants pourvoyeurs d'emplois directs et indirects, non délocalisables, dans le secteur du bâtiment (artisans, TPE, PME...). Ils contribuent au développement de filières innovantes, notamment celles liées à la transition énergétique. Cela représente 140 000 emplois par an générés par les programmes de construction et de rénovation, soit 17 milliards d'euros d'investissements en 2014.

De plus, grâce aux organismes Hlm, plusieurs milliers d'associations proposent, sur le terrain, des actions culturelles, sociales, sportives, économiques, au service des habitants, du vivre ensemble et de la citoyenneté.



1 000 jeunes en service civique travaillent dans les organismes Hlm.



emplois d'avenir

POUR L'EMPLOI, TOUS ENSEMBLE

2 000 emplois d'avenir sont en contrat depuis 3 ans.

Développer l'emploi

A travers leur activité de maîtrise d'ouvrage directe et de gestion locative, les organismes Hlm sont créateurs d'activités et d'emplois dans les territoires. Intégrés dans le tissu économique, ils participent aux circuits économiques courts, en faisant travailler de nombreuses entreprises locales et en valorisant les ressources présentes dans les territoires.



À RETENIR

Les organismes Hlm sont des investisseurs immobiliers majeurs. Ils jouent un rôle contra-cyclique qui permet de maintenir l'activité du secteur du bâtiment quand le secteur privé est en difficulté.

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, les organismes Hlm ont intégré des clauses d'insertion économique des personnes en difficulté dans les marchés de travaux. Forts des résultats obtenus et de l'expérience acquise, ils ont étendu cette pratique et l'ont intégrée dans tous les champs de leur activité de maîtrise d'ouvrage.

Les emplois de la maîtrise d'ouvrage directe

La maîtrise d'ouvrage Hlm intègre toutes les étapes depuis la conception du programme jusqu'à l'exploitation. Elle comprend notamment les questions de développement urbain, de qualité architecturale, de transition énergétique, d'empreinte environnementale, d'évolution démographique et d'accessibilité.

◆ DES OPÉRATEURS URBAINS, CHEFS DE FILE POUR APPORTER UNE RÉPONSE GLOBALE

Des capacités de montage d'opérations à toutes les échelles

› Aménagement

Sur des terrains acquis par eux ou par les collectivités, les organismes Hlm peuvent conduire des opérations d'aménagement aboutissant à des cessions de charges foncières à tous types d'acteurs et pour tous types de fonctions dans un souci de mixité fonctionnelle. Ces opérations peuvent avoir pour cadre des concessions de ZAC, des Projets Urbains Partenariaux, des permis d'aménager en lotissement, des éco quartiers...

› Montages complexes

Les organismes sont capables d'intervenir dans les tissus urbains existants (acquisition-amélioration, recyclage de friches urbaines, densification, surélévation...) pouvant contribuer à la reconquête des centres bourgs et des centres villes. En collaboration avec d'autres organismes Hlm ou des promoteurs privés, ils développent des opérations mixtes dans le cadre de dispositifs ad'hoc : co-maîtrise d'ouvrage, permis de construire valant division, création de sociétés Hlm/privé...

› Actions foncières

Les organismes Hlm peuvent contribuer au volet foncier des PLH et des PLU via la constitution et le portage de réserves foncières pour du logement social, le cas échéant en lien avec les EPF ; et s'impliquer dans le remembrement foncier des quartiers d'habitat social à restructurer...

Dans les quartiers d'habitat social, y compris hors géographie prioritaire, les organismes conduisent des opérations de rénovation urbaine qui peuvent les amener à porter ou acquérir des logements dans des copropriétés, à assumer une fonction de syndic de copropriétés, à s'engager dans un programme de vente Hlm ou encore à développer l'accession sociale sécurisée à la propriété.



Les Hlm sont coproducteurs des projets de développement menés par les collectivités

Les organismes Hlm sont des opérateurs urbains qui disposent de larges compétences en matière d'intervention foncière, d'aménagement et de montages d'opérations complexes. Par leurs actions dans les tissus existants, ils participent à l'évolution voire à la reconquête de territoires urbains et ruraux, dans les centres villes ou en périphérie.

Pour faciliter leur accès au foncier, atteindre leurs objectifs de production et présenter aux collectivités locales une offre diversifiée de produits et une prestation globale, les organismes Hlm peuvent recourir à des coopérations ou à des mutualisations de moyens via des partenariats inter-bailleurs pérennes et formels en maîtrise d'ouvrage. Ils peuvent aussi agir avec d'autres acteurs de l'aménagement, que ceux-ci soient

publics (établissements publics fonciers, établissements publics locaux...) ou privés (aménageurs et promoteurs) dans le cadre de montages diversifiés, des plus classiques aux plus innovants. En mobilisant l'ensemble des outils à leur disposition, ils peuvent être chefs de file d'un groupe de maîtres d'ouvrage publics et/ou privés afin d'apporter une réponse globale aux besoins des collectivités.

Ainsi, en mobilisant l'ensemble de ces compétences, les organismes Hlm deviennent coproducteurs, aux côtés des collectivités, de leurs projets de développement urbains dans le respect des objectifs de mixité sociale et d'équilibre de l'habitat dans les territoires. Sur ces bases, et dans le cadre de partenariats affirmés, les organismes Hlm développent les conditions d'un accès direct à un foncier à coût abordable.

Reconversion de bâtiments



© Service Communication Batigère Sarel



A Metz, une ancienne maternité transformée en logements

La réhabilitation de ce site historique par Batigère Sarel a donné lieu à diverses déconstructions-reconstructions ou adaptations. Il s'agit d'un travail de régularisation, d'homogénéisation architecturale et de réouverture des espaces sur le quartier.

Ce projet s'est fait en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France pour le choix de conservations et de préservations du patrimoine et avec les services techniques de la ville de Metz pour les questions réglementaires.

À Paris, un immeuble de bureaux restructuré en logements

Dans le 7^e arrondissement de Paris, Batigère a reconverti un immeuble de bureaux en 19 logements PLUS et PLAI.



© Cabinet d'architectes Beckmann&NThépé





© SBBT Paris - Lambert et Lenack Paris - Arsène Henri et Triaud, Bruges - Studio Cyrille Thomas

Une opération mixte, habitat, bureaux et résidence intergénérationnelle à Bordeaux

- Les bureaux privilégient la vue sur la Garonne et offrent des espaces de partage comme des mezzanines et des terrasses accessibles.
- Les logements en accession sociale sont en partie des logements évolutifs. Ils prennent la forme d'ateliers double hauteur évolutifs en duplex ou de logements avec jardins d'hiver appropriables.
- La résidence intergénérationnelle prévoit des logements pour seniors articulés autour de loggias partagées double hauteur, des logements en colocation, une toiture promenade accessible et des espaces jardins collectifs.
- Les logements locatifs familiaux possèdent des espaces extérieurs appropriables comme des loggias, des terrasses avec des cuisines extérieures jouant le rôle d'urgences.

Opération en tissu urbain existant

Rénovation du centre-ville de Champigny-sur-Marne (94)

Valophis-Habitat est impliqué depuis plus de 15 ans dans le projet de rénovation du centre-ville. Après rénovation d'une copropriété dégradée, les logements sont répartis sur trois opérations :

- une rénovation de six logements,
- une construction neuve de sept logements en cœur d'îlot après démolition d'un bâtiment à usage de local d'activité,
- une construction neuve de six logements.

L'acquisition des différents lots de copropriété, les études et les travaux ont nécessité un investissement d'environ dix ans pour mener à bien ce projet complexe qui a permis d'achever la rénovation de ce quartier.



© Valophis



© Luc Boegly

Résidence La Forestière à Clichy-sous-Bois (93) : renouveler l'offre de logements afin de mieux l'adapter aux attentes des locataires comme aux besoins des territoires. 50 logements (45 PLUS et 5 PLAI), Immobilière 3F.



© Frédéric Achdou

Pierrefitte (93) : 20 logements PLUS réalisés par Immobilière 3F.

Les coopérations inter-organismes : proposer une offre complémentaire et une capacité de portage dans un partenariat durable

La coopération est destinée avant tout à unir les forces des organismes Hlm dans un contexte local, à renforcer leurs positions sur un territoire et à faire valoir un effet "force de frappe", notamment en matière d'acquisition foncière. L'objectif poursuivi est ici fondamentalement d'apporter une réponse cohérente et concertée par rapport aux enjeux de développement et d'aménagement du territoire. Les coopérations observées portent donc essentiellement sur des problématiques foncières (prospection, étude de faisabilité, acquisition) et peuvent aller jusqu'à des réflexions communes sur la stratégie urbaine du territoire, l'enjeu de se coordonner, bénéficier des complémentarités de réseau afin de mieux se positionner pour acquérir du foncier.

Exemple

Rhône-Saône Habitat et Villeurbanne-Est Habitat : création d'un GIE maîtrise d'ouvrage*

Le GIE a été initialement créé entre VEH et Porte des Alpes Habitat pour mutualiser et développer la prospection foncière, et intégrer de nouveaux monteurs d'opération. Le dispositif était en sommeil jusqu'à l'intégration de RSH en 2009. En 2009, la collaboration se structure dans le cadre d'une approche empirique, d'opportunité, autour de la problématique particulière de la gestion de syndic, puis elle s'élargit pour :

- mutualiser la recherche foncière afin de conserver une capacité de maîtrise d'ouvrage directe alors que les emprises importantes sont captées par les promoteurs qui revendent en VEFA aux bailleurs sociaux,
- professionnaliser la recherche foncière, développer des compétences sur l'analyse des stratégies urbaines et des potentialités sur les fonciers "en devenir" (urbanisme, pollutions, mutabilité) en l'absence d'EPF,
- peser dans les relations avec la collectivité (crédibilité d'une offre complémentaire et inscrite dans un partenariat durable, capacité de portage),
- intégrer deux associations d'insertion permettant la prise en charge de la problématique de sortie des dispositifs d'hébergement et le développement de stratégies intégrées pour la gestion des parcours résidentiels.

*"Les coopérations inter-organismes Hlm en maîtrise d'ouvrage", étude de l'Union sociale pour l'habitat, juin 2014.

Le logement social a son adresse : www.union-habitat.org



Retrouvez toutes les productions du
Mouvement Hlm sur le Centre de ressources :

<http://ressourceshlm.union-habitat.org/ush/>

Maquette et réalisation : 62Avenue, Paris - Impression : DEJALINK - Stains - septembre 2015

Photo couverture : © Cabinet CREMONINI LAUVERGNAT PACCARD - Le projet des Quatre Chemins à Sartrouville (78), réalisé par Batigère Île-de-France, compte 65 logements (58 PLUS CD et 7 PLAI), 4 cellules commerciales, un parking semi enterré et un parking aérien.

L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

14, rue Lord Byron • 75384 Paris Cedex 08

Tél. : 01 40 75 78 00 • Fax : 01 40 75 79 83

www.union-habitat.org



L'UNION SOCIALE POUR L'HABITAT

Les Hlm, habiter mieux, bien vivre ensemble