

## Habitat – Territoire - Urbain - Social

### EDITO

Couverture du territoire national, diversité de nos champs d'intervention, croisement des expertises et positionnement au cœur des logiques de partenariat entre les acteurs de l'habitat sont les moteurs du renforcement des coopérations entre Habitat & Territoires Conseil et Eohs.

Quoi de plus parlant que notre actualité pour en démontrer l'ampleur et la portée ?  
A partir de nos agences de Paris, Lyon, Marseille et Bordeaux, nous nous tenons à l'écoute de vos questionnements et de vos réflexions.

Contacts : Hervé Petit – 06 62 98 59 20  
Sébastien Hoarau – 06 77 14 84 43



### Interne – Regroupement des équipes lyonnaises

Depuis le 15 septembre, les équipes lyonnaises d'Habitat & Territoires Conseil et de ses filiales partagent les mêmes locaux, 26 avenue René Cassin dans le 9<sup>ème</sup> arrondissement de Lyon.

Les équipes d'Habitat & Territoires Conseil et d'Eohs visent à valoriser ce regroupement pour fluidifier plus encore, leurs collaborations.

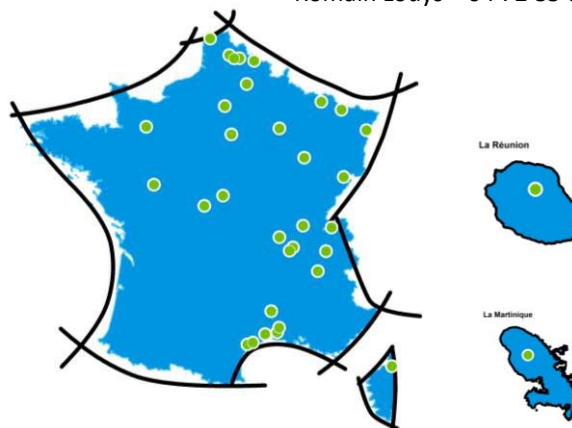
Le 25 septembre, les directeurs et managers de projet d'Eohs et du pôle Stratégies Urbaines et Sociales d'Habitat & Territoires Conseil tenaient leur réunion trimestrielle « développement » dans ces nouveaux locaux.

Contacts : Suzanne Paillasseur – 04 72 85 67 30  
Lidia Court - 04 78 77 01 30

### Expérience - 35<sup>ème</sup> mission réalisée sur les champs des politiques d'attribution et de peuplement

Nous accompagnons les collectivités locales, les bailleurs dans la définition et la mise en œuvre d'engagements en matière d'attribution conformes à la loi et adaptés aux spécificités des territoires pour agir sur les déséquilibres de peuplement.

Contacts : Julie Alligier - 06 68 42 15 01  
Romain Louys – 04 72 85 67 32



### Mission - Accueil et Information du demandeur de logement social

#### Grenoble Métropole

Nous menons l'évaluation du dispositif d'accueil et d'information du demandeur de logement social mis en place sur le territoire de la Métropole, au terme de sa 1<sup>ère</sup> année de fonctionnement.

Au programme de l'évaluation :

- Le respect par les acteurs de leur rôle dans le dispositif ;
- L'implication dans les fonctions d'animation du service ;
- L'engagement dans les démarches garantes d'interventions articulées et de pratiques harmonisées ;
- La performance du service rendu au demandeur.

Contact : Cathy Vivodtzev – 04 91 13 94 68



### Mission - Arbitrage patrimonial et peuplement sur les QPV Malpassé, Frais Vallon, Petit Séminaire à Marseille Habitat Marseille Provence et 13 Habitat

Notre mission conjugue une analyse multicritère d'un parc de 6500 logements avec nos partenaires Passagers des Villes et Sp2i, des analyses de la spécialisation sociale et structurelle des résidences et l'analyse des pratiques de commercialisation et d'attribution des bailleurs et réservataires.

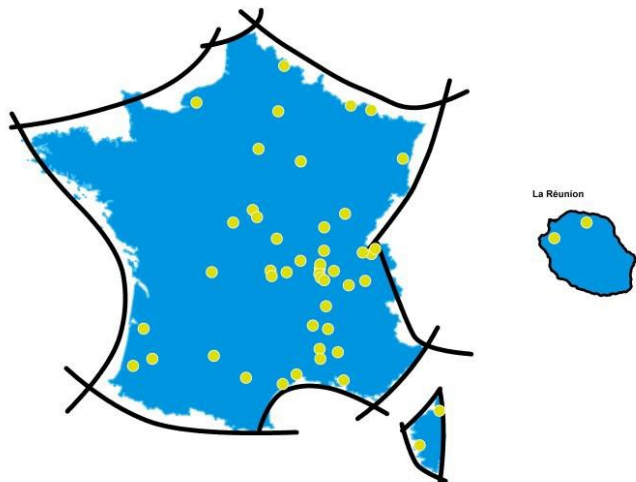
Nous définissons une stratégie d'amélioration de l'attractivité résidentielle et de rééquilibrage possible du peuplement sur huit grands groupes immobiliers.

Contacts : Jean-Charles Frédenucci - 06 10 57 98 15

## Expérience - 50<sup>ème</sup> mission de programmation local de l'habitat réalisée

De Communautés de Communes, aux Communautés d'Agglomération, en passant par les Métropoles, de 1<sup>ère</sup> à 4<sup>ème</sup> génération, de territoires en tension ou non, nous avons réalisé pas moins de 50 Programmes Locaux de l'Habitat depuis une quinzaine d'années. Engagés dans un dispositif formalisé, adapté de co-construction avec les acteurs de l'habitat, quel sera le 51<sup>ème</sup> territoire à nous faire confiance ?

Contact : Romain Louys – 04 72 85 67 32



## Mission - Gestion Urbaine et Sociale de Proximité à l'échelle intercommunale

### Est Ensemble

Nous accompagnons les acteurs de territoires à enjeux ciblés par Est Ensemble pour élaborer et animer les démarches de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité. Il s'agit notamment des secteurs intercommunaux sur lesquels les démarches partenariales ne sont pas installées et qui posent des problèmes de gestion.

Au-delà, nous assistons Est Ensemble dans la coordination des démarches engagées par les communes. Il s'agit de favoriser l'émergence de démarches partagées entre les villes sur les quartiers intercommunaux, d'actions communes à plusieurs quartiers, à plusieurs bailleurs. Il s'agit également de mobiliser Est Ensemble au titre de ses compétences notamment en matière d'emploi, formation et insertion, de prévention et valorisation des déchets et d'écologie urbaine, dans l'élaboration et la mise en œuvre des programmes d'actions.

Contact : Justine Dedise-Guibert – 06 07 49 35 16



## Outil – Actualisation de l'observatoire de l'habitat des Villes Moyennes

Dans la continuité de l'étude sur « Les Villes moyennes et l'Habitat, Portraits de Territoires et Stratégies Habitat », l'Association des Villes de France, en partenariat avec l'Union Sociale de l'Habitat et la Caisse des Dépôts et Consignations, nous a confié le développement d'un observatoire de l'habitat couvrant plus de 600 villes et leurs intercommunalités.

Cet observatoire a l'ambition d'être un outil indispensable aussi bien pour les décideurs locaux que pour les services concernant toutes les questions d'aménagement et d'habitat.

Contact : Pascal Séon - 04 72 67 85 30

## Mission - Les enjeux de renouvellement du parc en territoire détendu

### Les Cités Cherbourgeoises

Mobilisé sur un projet de renouvellement urbain hors ANRU, le bailleur des Cités Cherbourgeoises a sollicité notre accompagnement pour préciser les impacts et les enjeux patrimoniaux liés aux interventions envisagées, et favoriser le dialogue avec la collectivité.

Contact : Olivia Leclercq – 06 69 07 77 79



## Données - Fiabilisation des données à l'origine de la cartographie de l'occupation du parc social

### GIP SNE

La mise en œuvre des lois Alur, Egalité & Citoyenneté nécessite une connaissance fine du profil des locataires du parc locatif social.

Le GIP SNE, en charge de la mise en place du portail cartographique de l'occupation du parc social comme outil au service des politiques d'attributions et de mixité, nous a confié la collecte des données auprès de l'ensemble des bailleurs à l'échelle nationale, leur vérification et leur compilation. Ce travail en amont permettra de fonder la cartographie sur une information la plus fiable possible.

Contact : Emmanuel Ricard - 04 72 85 67 36

## Mission – Articulation entre équilibres de peuplement et renouvellement urbain

Nous intervenons pour Montpellier Méditerranée Métropole dans l'animation des travaux de la Conférence Intercommunale du Logement, qui a la dure mission de concilier des objectifs :

- d'accueil des ménages prioritaires dans un marché extrêmement tendu
- de mise en œuvre d'une politique d'attribution favorisant l'équilibre territorial sur la métropole alors que le parc social reste concentré dans la ville centre, malgré un développement en périphérie très important ces dernières années.

Dans le même temps, nous travaillons avec les partenaires du NPNRU du quartier de la Mosson pour définir les perspectives d'évolution de l'occupation sociale du quartier, en articulation avec les choix patrimoniaux et urbains à envisager.

Nous menons des missions comparables pour le compte des communautés d'agglomération de Flers, de Saint Quentin et de Creil Sud Oise, qui proposent d'autres contextes de mise en œuvre.

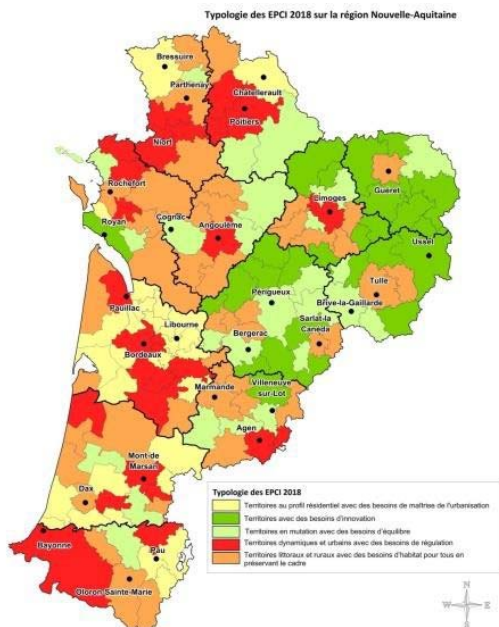
Contacts : Nicolas Forissier – 06 63 47 27 44  
Olivia Leclercq – 06 69 07 77 79

## Méthode - Elaboration du volet habitat du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Région Nouvelle-Aquitaine

A la base d'un appel à contribution d'une centaine d'acteurs de l'habitat de la grande région, nous avons conçu et réalisé une analyse statistique multivariée permettant de leur proposer une nouvelle lecture du territoire.

L'analyse rassemble et distingue les territoires selon leurs enjeux habitat et permet d'asseoir le principe de stratégies habitat différenciées, en contrepied d'une lecture simpliste « territoires tendus / territoires détendus ou de lectures locales ne faisant que peu de place aux interactions avec les territoires voisins.

Contact: Florence Beauflis – 04 72 85 98 57

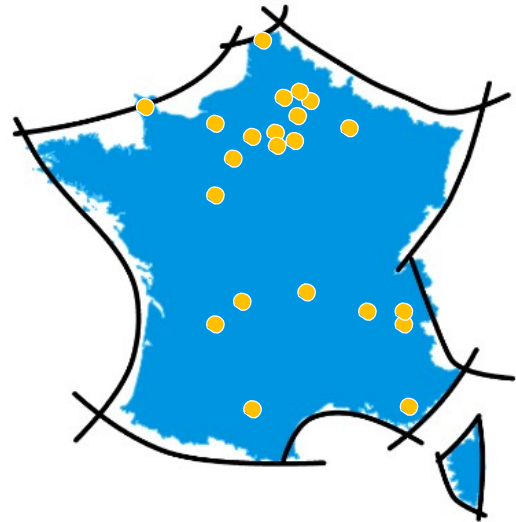


## Expérience – 20 missions d'arbitrage patrimonial et renouvellement urbain

Nous participons à l'élaboration de nombreux projets urbains, en et hors programme ANRU, au travers de missions d'arbitrage patrimonial conduites pour le compte de bailleurs sociaux ou de collectivités, en secteurs tendu et détendu.

Nous argumentons une analyse multicritère du parc en question et de son évolutivité architecturale et urbaine. Avec nos partenaires ; architectes urbanistes et BET ; nous élaborons des scénarii phasés, chiffrés et partagés d'évolution des résidences qui le composent.

Contacts : Jean-Charles Frédenucci 06 10 57 98 15  
Olivia Leclercq – 06 69 07 77 79



## Investigation – Accompagner les démarches d'optimisation des organismes en zone détendue

Les territoires dit « détendus » sont marqués par un phénomène de décroissance économique et démographique durable, une porosité des marchés de l'habitat privé et public et une offre de logements inadaptée, aussi bien sur le plan quantitatif que qualitatif, générant des taux de vacance importants sur l'ensemble du parc de logements.

Nous avons contribué à l'animation et à la capitalisation d'un Appel à Manifestation d'Intérêt lancé par l'USH et la CDC auprès d'organismes de logement social intervenant sur ces territoires et souhaitant éprouver des démarches visant à pérenniser, régénérer et diversifier leur activité.

Par ailleurs, nous accompagnons les démarches des organismes concernés sur trois axes clés :

- Evaluer les besoins en logements et adapter la stratégie patrimoniale, de développement et de changement d'usage aux besoins des territoires.
- Adapter les pratiques professionnelles aux exigences du territoire, notamment dans les domaines de la gestion locative, de l'action commerciale et de la qualité de service.
- Diversifier le champ des activités et des offres pour répondre aux besoins du territoire et renforcer le modèle économique : nouveaux segments d'offres et nouveaux services induisant de nouveaux métiers.

Contact : Alice Cetto - 06 63 07 65 87

## Méthode – Situer les résidences à potentialités de diversification ou de rééquilibrage dans les QPV et leurs franges.

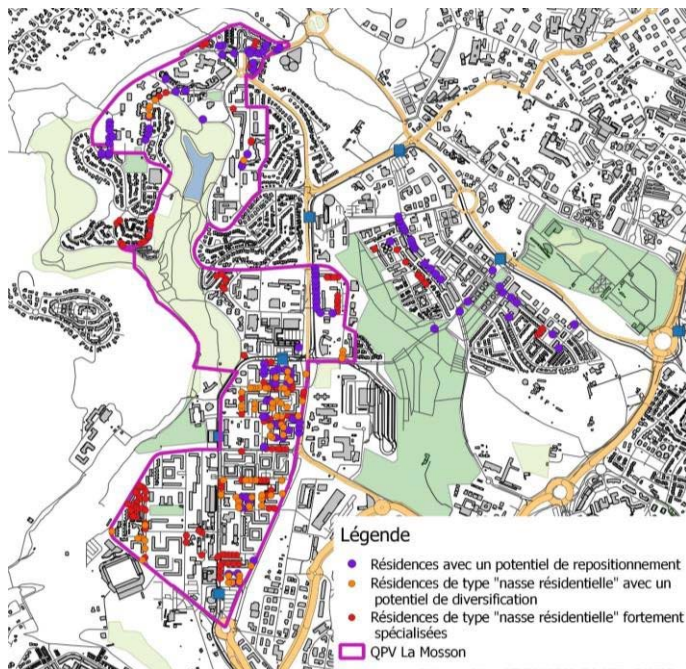
Dans le contexte des NPRU, des CIL-CIA et de remise en cause du modèle économique des bailleurs (APL-RLS), les bailleurs ont à construire une stratégie de repositionnement marché du parc HLMO ou assimilé en vue de :

- Rendre possible une diversification sociale du peuplement (CIA) vers des clientèles moins APLisées relevant du 3<sup>e</sup> voire 4<sup>e</sup> quartile
- Remettre à niveau le patrimoine et renouveler son attractivité par des choix de recyclage foncier et de transformation du parc existant.

Nous avons mis au point une méthode d'analyse flash permettant :

- Le repérage et la caractérisation des résidences ayant un potentiel de diversification-rééquilibrage,
- Les gisements de clientèles cibles et les besoins induits,
- La pré-identification des potentiels de transformation de l'offre envisageable (dureté technique, sociale et économique) et des options stratégiques de leur repositionnement.

Contact : Jean-Charles Frédenucci - 06 10 57 98 15



## Réflexion - Journée du Club Habitat Social pour la Ville, le 6 décembre 2018.

Sous le titre «De la loi ALUR à la loi Logement : de nouvelles dynamiques pour l'entrée dans le parc social et les parcours résidentiels», cette journée a permis aux participants d'échanger autour des évolutions dans la prise en compte des mobilités dans le parc et sur les territoires, au sein des quartiers prioritaires et des secteurs de marché détendus en particulier.

Il s'agissait de voir comment se dessinent des politiques de l'habitat aux échelles intercommunales, pilotées par les EPCI, mais aussi les résultats des expérimentations menées depuis plusieurs années par les organismes : dispositifs inter-réservataires, échanges inter bailleurs, bourses au logement...

Site : [www.habitat-social-ville.org](http://www.habitat-social-ville.org)

## Mission – Déployer les Projets de Gestion de Site Seine Saint Denis Habitat

Nous animons le déploiement de démarches de progrès à l'échelle de quartiers ciblés sur lesquels les interventions ne donnent pas satisfaction. Ces démarches cultivent la capacité d'une équipe interne réunissant un panel large de métiers-gardiens, responsable technique, responsable contentieux, chargé clientèle, chargé d'opération, chargé de mission DSU, à s'organiser en mode projet pour établir un diagnostic, formaliser un plan d'actions et le présenter en comité de Direction.

*Pour co-construire le plan d'action, en cherchant des réponses directes aux problèmes soulevés par les locataires, nous formons les équipes à aller vers les locataires en réalisant eux-mêmes une enquête en face à face.*

Contact : Justine Dedise-Guibert – 06 07 49 35 16

## Capitalisation – Prise en compte du vieillissement

Nous investissons la question de la prise en compte des seniors par les organismes de logement social, depuis la valorisation de l'appel à projet de l'Union Sociale pour l'Habitat « partenaires des âgés » jusqu'à la mise en place du projet intérieur de résidences seniors, en passant par la définition de projets d'évolution de résidences : quelle cible et quel fonctionnement demain, quel produit logement et quels services, quelle organisation interne ?

Nous accompagnons également Valenciennes Métropole dans la co-construction d'une politique habitat sénior avec l'ensemble des acteurs concernés : associations, bailleurs, collectivités...

L'objectif est de coordonner les démarches, d'innover et de répondre au mieux aux besoins des personnes âgées sur le territoire de l'agglomération.

Contact : Benjamin Durr - 07 81 54 02 99



## Mission – MOS à grande échelle Est Métropole Habitat

Nous faisons partie du groupement retenu par Est métropole Habitat pour la réhabilitation des groupes Noirettes et Grand Bois à Vaulx-en-Verin (69).

Cette réhabilitation portera sur 988 logements collectifs et constituera "une première nationale et européenne sur ce volume de logements".

Elle s'inscrit dans une démarche, dite "Energie Sprong", une nouvelle façon de réhabiliter, plus rapide, de meilleure qualité et plus respectueuse de l'environnement grâce à l'utilisation de matériaux biosourcés et produits localement.

Cette opération a reçu le BIM d'argent de la catégorie rénovation de plus de 40 000 m<sup>2</sup>.

Contact : Isabelle Tandonnet : 04 72 85 67 38