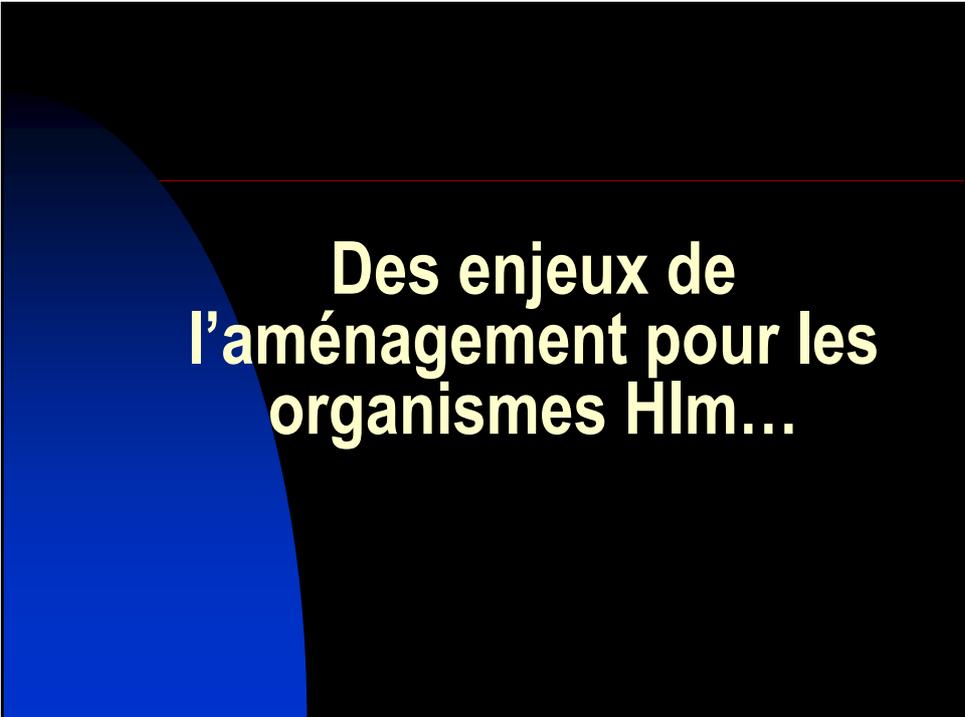




**Séminaire des directeurs de
coopératives Hlm**

Anglet, le 28 Janvier 2011



**Des enjeux de
l'aménagement pour les
organismes Hlm...**

Des enjeux de l'aménagement pour les organismes Hlm...

La production de foncier « par et pour soi même »

- Définition opérationnelle de l'aménagement : « en amont de l'acte de construire »
- Diversité d'échelles : du « lotissement communal » à la ZAC de développement urbain
- Diversité de contextes : extensions urbaines, quartiers anciens, PRU...

Une culture professionnelle indispensable

- Pour se positionner, en amont, dans la chaîne de production du logement
- Pour dialoguer et négocier avec les autres opérateurs de l'aménagement
- Comme une des dimensions de l'action foncière de l'organisme
- Le « bilan d'aménagement » comme modèle économique multi-usage (pour ZAC, mais aussi RHI, PAE, PUP, certains PRU...)

Un socle de relation privilégié avec les collectivités

- Etre partie prenante des politiques de développement urbain (durable)
- Tout en amont : présence dans les SCOT, PLU...
- Promouvoir les politiques de mixité sociale
- Se positionner comme « ensemble urbain » ou « généraliste de l'habitat »

Nouer partenariats et dispositifs de coopération

- Avec les collectivités
- Entre organismes
- Avec les SEM et SPL
- Avec les opérateurs privés
- Avec des acteurs tels qu'EPF, Agences d'Urbanisme...

Le contexte récent de l'aménagement

Des bouleversements multiples

- Economiques : la crise immobilière depuis mi-2008
- Juridiques : l'aménagement dans le champ concurrentiel depuis la loi de 2005
- Politiques : décentralisation; attente de l'application des textes sur la gouvernance, puis la redistribution des compétences des collectivités
- Hégémonie d'un certain modèle de développement urbain et aménagement «durables» : des documents d'urbanisme « post-Grenelle » se voulant plus opérationnels, plus programmatiques (en même temps que « verts »)

Enjeux de l'implication des organismes Hlm au stade de l'aménagement

- Enjeux stratégiques
 - ◆ Participer à la production de droits de construire;
 - ◆ Faire valoir en amont les objectifs de la mixité sociale;
 - ◆ Manifester le partenariat des organismes HLM avec les collectivités locales

Modalités de l'implication des organismes Hlm au stade de l'aménagement

- ◆ Evaluer le contexte local (concurrences, besoins des collectivités, « alliances » possibles...)
- ◆ Analyser les compétences / métiers nécessaires
- ◆ Évaluer et maîtriser les risques juridiques et économiques
- ◆ Circonscrire la notion d'«aménagement » (initiative, échelle, complexité...)
- ◆ Y a-t-il un seul modèle économique de l'aménagement (conditions de la maîtrise et du portage foncier) ?
- ◆ Identifier les outils offerts aux organismes
- ◆ Affirmer son identité sans perdre sa singularité (capacité à poursuivre son objet social par ses propres moyens)

Des partenariats de diverses nature

- Organiques
 - ◆ Sociétés de projet (art 43 Loi MOLLE opérations d'aménagement et PUP)
 - ◆ SA de coordination
 - ◆ SEM
 - ◆ GIE
- Contractuels
 - ◆ VEFA
 - ◆ Groupements de commande
 - ◆ Indivision
 - ◆ Conventions de financement (L 311-4 ; L 332-11-3)
 - ◆ Conventions spécifiques aux ZAC (L 311-5; L 311-6)
- Opérationnels
 - ◆ ZAC
 - ◆ Lotissement
 - ◆ PC valant division
 - ◆ Divisions foncières « primaires » R 442-1 d)

Les partenariats organiques

- Collaboration ponctuelle ou pérenne ?
- Structure de développement ou de financement ?
- Distinguer l'objet social de la forme sociale
- Obligations de publicité et de mise en concurrence pour la société de projet :
 - ◆ Lors de la constitution, le cas échéant
 - ◆ En tant que prestataire
 - ◆ En tant que commanditaire

Les partenariats organiques (2)

- ◆ Sociétés de projet (art 43 Loi MOLLE, pour opérations d'aménagement et PUP)
- ◆ SA de Coordination...
- ◆ SEM
- ◆ GIE

Les partenariats organiques (3)

- L'article 43 de la loi du 25 mars 2009 a étendu l'objet des OPH, SA d'HLM et SA de coopération en leur offrant la possibilité « *de souscrire à ou d'acquérir des parts ou des actions dans des sociétés pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou conclure une convention de projet urbain partenarial ; cette participation est soumise à l'accord du représentant de l'Etat dans le département du lieu de l'opération ou du projet* » [\[1\]](#).

[\[1\]](#) Article 43 de la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion modifiant les articles L 421-2, L 422-2 et L 422-3 du CCH

Partenariats contractuels

- Contrats de vente (ordinaire ou VEFA)
- ◆ Groupements de commande
- ◆ Conventions de financement (L 311-4 ; L 332-11-3)
- ◆ Conventions spécifiques aux ZAC (L 311-5; L 311-6)

Partenariats contractuels (2)

- ◆ Conventions de financement
 - ★ L 311-4 : ZAC à maîtrise foncière partielle
 - ★ L 332-11-3 : convention de PUP
- ◆ Conventions de maîtrise d'ouvrage
 - ★ L 311-5 : convention de coordination
 - ★ L 311-6 : cahier des charges de cession

Partenariats opérationnels

- ◆ ZAC : initiateur (OPH) ou opérateur / concessionnaire
- ◆ Lotissement : simple ou complexe
- ◆ Co-titularité d'un PC
- ◆ PC valant division après 2007
- ◆ Divisions foncières « primaires » (R 442-1 d)

Les évolutions en cours incitent à « remonter plus en l'amont » de l'acte de construire

Les documents d'urbanisme « post-Grenelle »

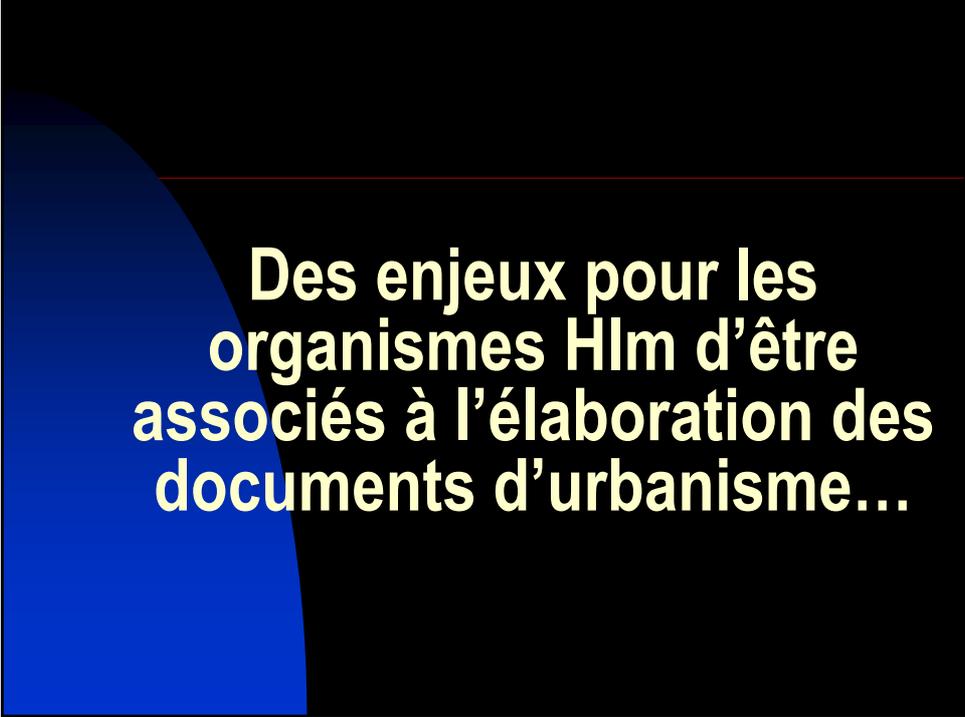
- Des SCOT plus opérationnels
- Des SCOT « parapluies »
- Des PLU plus programmatiques
- Dans le cas des PLU intercommunaux, devant intégrer le PLH (et aussi le PDU)
- Des documents d'urbanisme devant intégrer les nouveaux « documents environnementaux » : plans climat-énergie territoriaux; schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie; schémas territoriaux de cohérence écologique

Urbanisme de norme / de projet

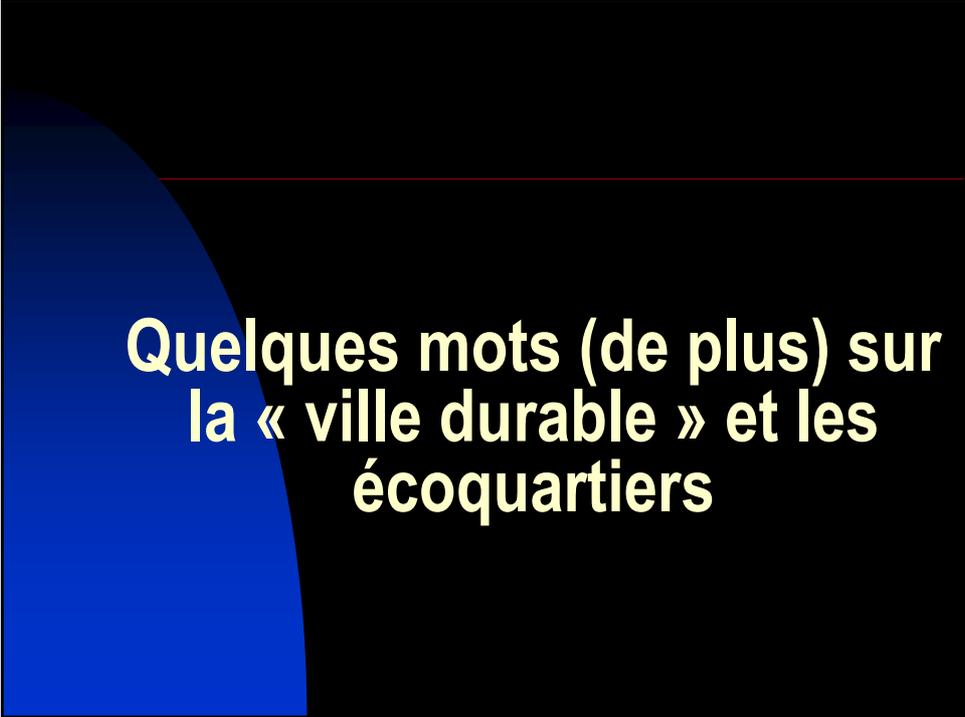
- Des règlements de PLU moins contraignant ?
- Des évolutions de PLU rendues plus faciles, pour s'adapter au projets : fusion des procédures de « révision simplifiée » et « déclaration de projet » d'une part ; de « modification » et « modification » simplifiée d'autre part ?
- Des « secteurs de projet » en attente, hors zonage ?

Les « secteurs de projet » des SCOT et PLU

- Des « secteurs de projet » en attente, hors zonage ?
- Naguère « emplacements réservés pour le logement », OAQS...
- Extension de cette notion ?
- Secteurs en attente de projet ? Ou bien secteurs avec orientation de projet ?
- De l'enquête publique à une concertation plus formalisée



**Des enjeux pour les
organismes Hlm d'être
associés à l'élaboration des
documents d'urbanisme...**



**Quelques mots (de plus) sur
la « ville durable » et les
écoquartiers**