




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 »

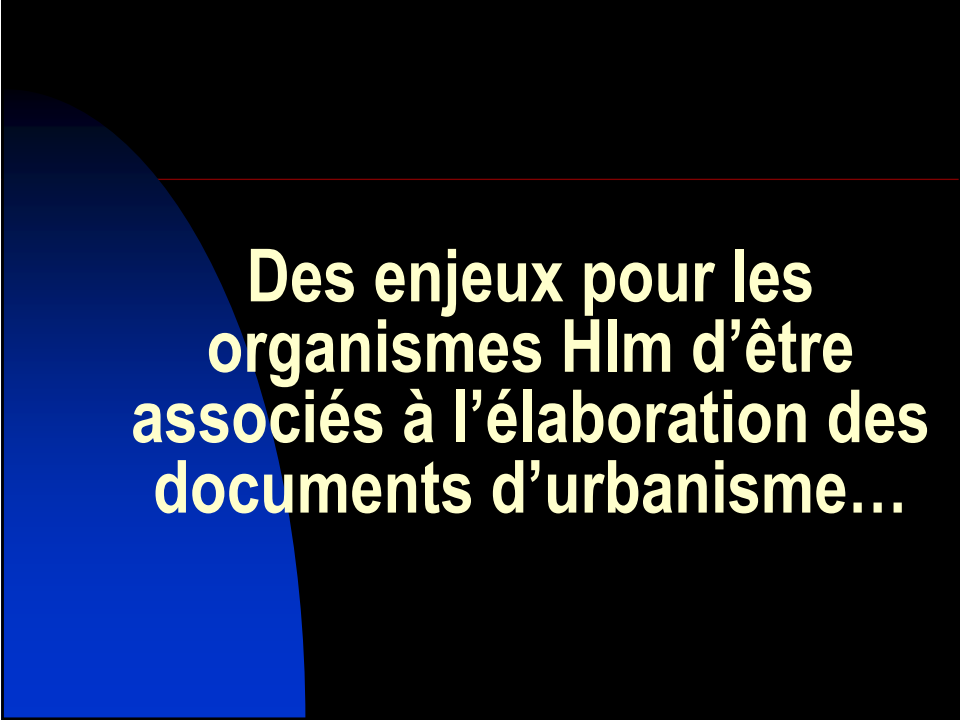
- Des SCOT plus opérationnels
- Des SCOT « parapluies »
- Des PLU plus programmatiques
- Dans le cas des PLU intercommunaux, devant intégrer le PLH (et aussi le PDU)
- Des documents d'urbanisme devant intégrer les nouveaux « documents environnementaux » : plans climat-énergie territoriaux; schémas régionaux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

Urbanisme de norme / de projet

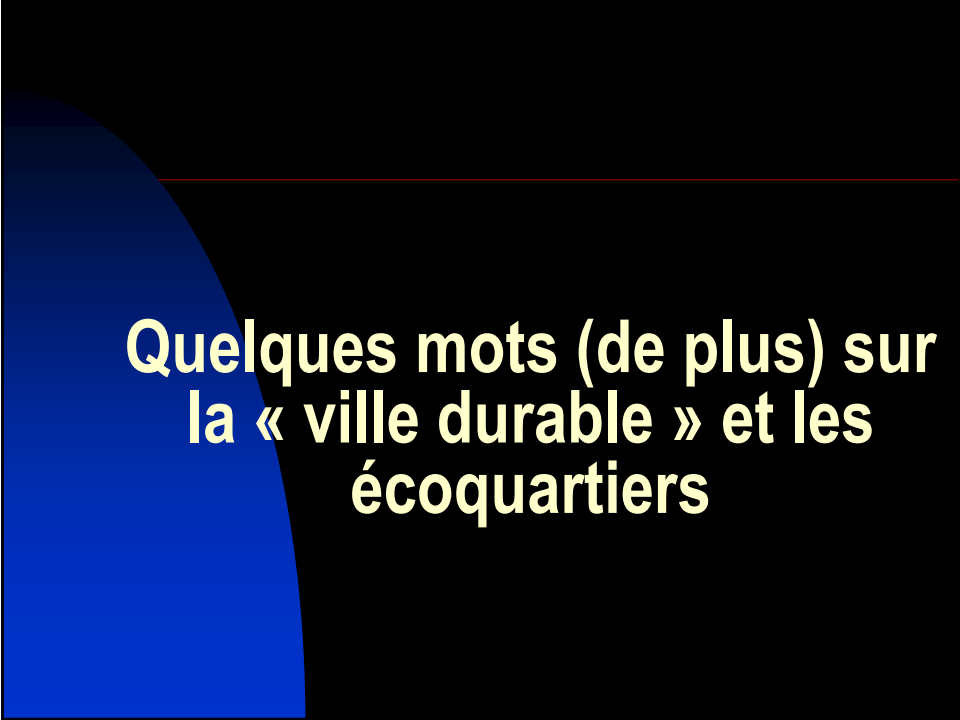
- Des règlements de PLU moins contraignant ?
- Des évolutions de PLU rendues plus faciles, pour s'adapter au projets : fusion des procédures de « révision simplifiée » et « déclaration de projet » d'une part ; de « modification » et « modification » simplifiée d'autre part ?
- Des « secteurs de projet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