



CARREFOUR DES BÂTISSSEURS ET DES GESTIONNAIRES DE LOGEMENTS

Maîtrise d'ouvrage : quel avenir dans un contexte de plus en plus contraignant

RENCONTRE du 11 mars 2008

PROGRAMME

Malgré un relèvement significatif de la production au cours de ces dernières années, tant pour le logement social que pour le logement privé, l'offre proposée ne répond pas quantitativement à la demande. Les capacités financières des demandeurs baissent alors que le coût des produits proposés ne cesse de croître. La structure sociale du financement des produits locatifs sociaux (Livret A) est menacée et par ailleurs en perte de compétitivité vis-à-vis de produits relevant des marchés financiers. L'équilibre d'exploitation des opérations ne peut plus être atteint sans recours à des fonds propres dépassant largement la somme des aides publiques mobilisables. L'affectation impérative des résultats d'exploitation du patrimoine existant à sa modernisation et son adaptation aux exigences du Grenelle de l'environnement, impose la recherche d'autres ressources pour le développement, comme la vente HLM qui déplace les frontières entre patrimoine locatif et patrimoine en propriété, ou l'ouverture à une ingénierie juridique et financière nouvelle, plus élaborée.

Pour éviter la marginalisation des bailleurs sociaux dans un rôle unique de gestionnaires d'un secteur social figé, que souhaiteraient certains lobbies privés trop intéressés à récupérer à la fois la clientèle la plus solvable et les aides publiques à l'investissement, l'efficacité, la productivité, la créativité des organismes en matière de maîtrise d'ouvrage, doivent être considérablement renforcées.

Ceci interpelle les compétences et les pratiques du métier. Deux champs de réflexion s'ouvrent : la nature des montages, l'ingénierie de projet, c'est ce que nous aborderons à cette première rencontre ; les conditions de production du bâti, les filières professionnelles c'est l'objet de la rencontre du 17 juin.

Pour répondre, autant que faire se peut, aux besoins quantitatifs et qualitatifs, en restant des acteurs décisifs de la production, deux approches peuvent être envisagées et développées à cette première rencontre :

1. **Consolider et adapter les savoir faire acquis des organismes au développement de nouvelles démarches, plus larges :**
 - *Se mettre plus systématiquement en position de jouer un rôle d'acteurs de la Ville, de proposer des « produits habitat » dans les politiques locales, de valoriser les opportunités et la ressource foncière, en privilégiant les relations avec les collectivités, de concevoir et monter des opérations complexes,*
 - *Passer à une « maîtrise de projet » : tisser les réseaux d'acteurs, préciser la définition des produits, leur cahier des charges, les solutions juridiques de la mixité et de la complexité des projets, organiser les modalités d'achat dans les cas de VEFA, monter les dossiers en cas de démembrement des droits de propriété, en s'appuyant sur l'expertise des organismes en matière de gestion, et en externalisant éventuellement la production proprement dite,*
2. **Développer les voies alternatives à la construction ou l'acquisition en pleine propriété :**
 - *La gestion de parc privé pour le compte de tiers : les contraintes et les avantages,*
 - *Le recours au démembrement de la propriété, aux associations foncières urbaines, à l'acquisition en volume, au partenariat public-privé, etc...*

9H00 : ACCUEIL DES PARTICIPANTS

9h45 - 10h00 : Introduction de la journée
Intervenant : Yves BURGEAT, Directeur de la SAVO, Président de BAT'IM CLUB

10h00 - 10h40 : Le nécessaire développement de l'offre locative des bailleurs sociaux
Intervenant : Frédéric PAUL – Délégué à l'Action Professionnelle à l'USH

10h40 - 11h20 : Le positionnement des organismes HLM pour la maîtrise foncière
Intervenant : Gilles BOUVELOT Directeur de l'Etablissement Public Foncier

11h20 – 11h45 : Une expérience de regroupement de maîtres d'ouvrage en aménagement : la centrale de création urbaine
Intervenant : Stéphane DAMBRINE – Directeur Général de l'OPAC 94

11h45 -12h30 : Différents exemples de production de logement locatif social en Europe
Intervenant : Laurent GHEKIERE – Mission Europe à l'USH

DEJEUNER PRIS EN COMMUN

14h00 – 14h45 : Le démembrement de propriété : les avantages et inconvénients de l'usufruit

Intervenant : C. GIUGANTI - Directeur du développement – LOGIREP

14h45 – 15h30 : L'acquisition du foncier différé par HAVELUY

Intervenante : Annie CHAVERON Directrice de l'aménagement et de la promotion PARTENORD HABITAT

15h30 – 16h15 : La coopération promoteurs et organismes sociaux en agglomération lyonnaise

Intervenante : Nicole PONTON-FRENAY - Communauté urbaine du Grand Lyon – Agence d'urbanisme (à confirmer)

16h15 – 17h00 : Partenariat avec coopérative HABICOOP (Association d'habitants dans le Grand Lyon, créée pour promouvoir l'alternative aux côtés des solutions publiques et privées de logement

Intervenant : Benoît TRACOL - RHONE SAONE HABITAT (à confirmer)

FIN DE LA JOURNEE

LIEU : NOVOTEL PARIS BERCY – 85 rue de Bercy – 75012 PARIS
Métro Bercy : lignes 6, 14 – RER Gare de Lyon : ligne A et D

COUPON REPONSE

Merci de nous retourner ce coupon réponse avant le 07 mars 2008

**Par fax au 01.45.62.90.40 ou par courrier
à BAT'IM CLUB – Sandrine JOSSE : 2, Rue Lord Byron – 75008 PARIS – tél : 01.40.75.70.22**

M. Mme Melle Nom Prénom.....

Organisme ou société..... Fonction.....

Mail

Adresse Téléphone

..... assistera (1) n'assistera pas

*(1) pour les non adhérents, joindre un chèque de 400 €/personne
pour les adhérents, joindre un chèque de 70 € par personne*

Toute annulation doit parvenir par écrit 72 heures avant la date de la manifestation. Après cette date aucun remboursement ne sera effectué.