

Les besoins d'amélioration du patrimoine locatif social restent considérables. Après les premières générations de réhabilitation PALULOS des années 1980 et 1990, de nouveaux besoins ont émergé et nécessitent de lourds investissements pour les années à venir notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain. Tout concourt par ailleurs à rendre les opérations de plus en plus lourdes et complexes, dans leur montage comme dans leur réalisation. Habitat & Territoires Conseil est à vos côtés pour préparer et mettre en œuvre dans les meilleures conditions vos projets de réhabilitation et de résidentialisation.

Réhabilitation & Résidentialisation

LES NOUVEAUX ENJEUX D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

UN CADRE RÉGLEMENTAIRE DE PLUS EN PLUS COMPLEXE ET RIGOREUX

- Santé et sécurité : gestion des risques plomb et amiante, qualité de l'eau, renforcement de la sécurité incendie...
- Accessibilité, performance thermique : de nouvelles normes à intégrer dès 2007.

DES PROJETS URBAINS ENGAGÉS

- Des préconisations à intégrer dans les opérations de résidentialisation,
- Des interfaces à anticiper entre aménagement urbain et projet résidentiel,

UNE CLIENTÈLE PLUS EXIGEANTE, DES ATTENTES NOUVELLES

- Adaptation du patrimoine aux personnes âgées,
- Amélioration du cadre de vie : les espaces extérieurs et non seulement le bâti,
- Résidentialisation, sécurité, isolation phonique intérieure...

DES ENJEUX ÉCONOMIQUES ET SOCIAUX

- La maîtrise des charges, un impératif pour les prochaines générations de réhabilitations,

UN PATRIMOINE QUI VIEILLIT

- Des problématiques spécifiques sur le parc financé en PLA,
- Des équipements lourds en fin de cycle : réseaux d'eau, VRD...

LA RÉSIDENTIALISATION, DES ENJEUX SPÉCIFIQUES

La résidentialisation est devenue un outil de requalification incontournable du patrimoine, mais attention aux recettes toutes faites ! Comment articuler espace public et espace résidentiel ? Quelle cohérence d'ensemble sur un quartier ? Quelles alternatives à la clôture ? Comment limiter les conflits d'usage ? Comment limiter l'impact sur les charges et les coûts de gestion d'un site ? Comment associer les habitants à la définition et la réussite du projet ? Chaque site appelle un diagnostic et des solutions appropriées...

HABITAT & TERRITOIRES CONSEIL VOUS APPORTE UN APPUI OPÉRATIONNEL ADAPTÉ À VOS PROJETS

- **Missions de diagnostic et études de faisabilité :** quel diagnostic de l'état de la résidence et des besoins des locataires ? Quelles conséquences du projet urbain à court, moyen et long terme ? Quel programme de travaux ? Quelle enveloppe financière prévisionnelle ?
- **Montage d'opération :** en appui et relais des équipes en place, Habitat & Territoires Conseil vous

aide à gérer votre charge d'activité suivant des modalités adaptées,

- **Projet résidentiel :** Habitat & Territoires Conseil intervient en association avec des architectes et paysagistes, dans le cadre de missions complètes ou partielles, de la programmation jusqu'à la livraison des travaux (incluant une mission de maîtrise d'œuvre),

- **Missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage :** démarche de qualité environnementale, maîtrise des charges... Habitat & Territoires Conseil mène également des missions d'accompagnement à la mise en place de dispositifs de concertation et de communication avec les locataires, de la conception du projet jusqu'à sa mise en œuvre.

RÉSIDENTIALISATION : UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE

COMPRENDRE LE FONCTIONNEMENT DU SITE

- Un diagnostic fin du site (usages, gestion, conception...) : observations, micro-trottoirs, entretiens avec les agents de terrain,
- Un rapport illustré : repérage des atouts et dysfonctionnements, analyse thématique (stationnement, fonctionnement social, sécurité...), cohérence avec le projet urbain...

ASSOCIER LES HABITANTS

- Des ateliers mixtes associant partenaires, habitants et gestionnaires afin de définir un schéma de résidentialisation,
- Une concertation structurée entre maître d'œuvre, maître d'ouvrage et habitants, au cours de la phase de définition du projet de résidentialisation.

CONSTRUIRE UN PROJET ADAPTÉ AUX ENJEUX DE GESTION

- Un programme et un cahier des charges précis à destination du maître d'œuvre,
- Une estimation de l'impact sur les charges et les coûts de gestion,
- Une évaluation du coût prévisionnel du projet,
- Des préconisations sur les futures conditions de gestion du site par le bailleur et ses partenaires locaux.

www.habitat-territoires.com



ILS NOUS FONT CONFIANCE

Communauté Urbaine d'Alençon,
Ville de Gennevilliers,
Immobilière 3F,
OPAC de Paris,
GIP-GPV de Rouen,
SFHE,
Habitat Marseille Provence,
Sud Habitat,
...



HABITAT & TERRITOIRES CONSEIL : UN ACCOMPAGNEMENT SPÉCIALISÉ AU SERVICE DES ACTEURS DE LA VILLE, DE L'HABITAT ET DU TERTIAIRE

- **Des compétences spécifiques :** Habitat & Territoires Conseil dispose de capacités d'expertise approfondies sur les champs mobilisés pour la mise en œuvre de votre politique d'amélioration du patrimoine : diagnostic socio-urbain, technique, maîtrise d'ouvrage... Habitat & Territoires Conseil s'associe également les compétences d'architectes, urbanistes et paysagistes reconnus au plan local et national.

- **Un benchmark des meilleures pratiques :** travaillant avec plus de 600 clients, Habitat & Territoires Conseil vous fait partager les stratégies novatrices et les meilleures pratiques.

- **Une stratégie nationale pour un accompagnement local :** 150 collaborateurs interviennent sur l'ensemble du territoire à travers nos 12 implantations : Paris, Lille, Rennes, Nantes, Tours, Lyon, Dijon, Nancy, Reims, Marseille, Toulouse et Bordeaux.