

# Union Sociale de l'Habitat

## Etude sur les stratégies de densification foncière des bailleurs sociaux

### Nature de la mission

L'Union Sociale pour l'Habitat (USH) réalise une étude sur les stratégies de densification foncière des bailleurs sociaux. A partir de 5 cas réels, des propositions urbaines sont établies pour apporter aux quartiers une nouvelle identité, basée sur la qualité des espaces publics allié à la création de nouveaux logements. Ces projets font l'objet de montages opérationnels précis et adaptés à chaque cas, selon que le bailleur social est maître d'ouvrage de l'ensemble ou non.

Il est nécessaire d'explicitier pour chaque cas les implications juridiques et financières issues des montages retenus et d'étayer les études d'urbanisme par un cadre financier, attestant de la faisabilité opérationnelle des projets.

L'Agence JDL, architecture et urbanisme, mandataire pour le compte de l'USH, a souhaité s'adjoindre les compétences de VIVIANE PENET CONSEIL pour réaliser cette mission spécifique, dans un souci d'harmonisation des différentes présentations de cas.

Il s'agit dans un premier temps de valider les données initiales collectées par l'Agence JDL, puis d'approfondir auprès des 5 organismes bailleurs, faisant l'objet des études de cas, la mise en œuvre des bilans financiers, au regard des montages envisagés ou en cours d'élaboration.

L'objectif est de proposer une présentation simple et cohérente des processus d'aménagement retenus avec des points de comparaison entre les différents cas.

Sont réalisés pour chaque opération étudiée :

- un organigramme des acteurs intervenant dans la réalisation de l'opération (par maîtrise d'ouvrage)
- des tableaux financiers par opération (en termes de « recettes - dépenses » pour les opérations relevant de l'aménagement, en termes de bilan de construction pour celle relevant de l'acte de construire),
- une analyse des montages de chaque opération,
- une conclusion argumentée sur les aspects économiques de chaque projet, harmonisée avec les préconisations générales des 5 cas d'étude déjà identifiées.



Images Agence JDL

**Maître d'ouvrage :**  
Union Sociale pour l'Habitat  
**Mandataire du Maître d'Ouvrage :** Agence JDL  
Architecture-Urbanisme

**Interlocuteur :**  
Jean-Didier LAFORGUE  
Tel : 01 44 79 05 71

**Durée de la mission :** 6 mois

**Réalisation :** Juillet 2015 -  
Février 2016

**Montant :** 10.000 € HT