

Novembre 2014

## GROUPES PROFESSIONNELS « AMÉNAGEMENT, PARTENARIATS, MONTAGES COMPLEXES »

### Obligations de création de places de stationnement dans les opérations de logement locatif social : vers une évolution ?

Les obligations de création de places de stationnement dans les opérations de logement locatif social : vers une évolution ?

A ce jour le nombre de places de stationnement imposé dans les PLU aux organismes Hlm est plafonné à 1 place / logement (de tout type et de toute nature). Leur réalisation peu grever de façon sensible le prix de revient des opérations. Par ailleurs, depuis la loi du 29/07/1998, la location du logement et la location de la place de parking dans le parc HLM sont très généralement dissociés. Cette disposition induit souvent une vacance importante des emplacements de stationnement loués...

Le projet de loi relatif à la « simplification de la vie des entreprises » prévoit (Art 7 3°) de possibles aménagements de ce dispositif.

Dans ce contexte, et sollicitée par la DGALN dans le cadre du projet de loi, l'USH a conduit auprès des organismes une enquête, dont vous trouverez ici la synthèse sous forme de [note](#) et de [diaporama](#)

### La "VEFA inversée" : état de la question

Limité à des opérations montées sur du foncier acquis de l'Etat ou de ses Etablissements par un organisme Hlm, strictement encadré, et toujours en attente d'un décret d'application, ce dispositif a été introduit dans la loi ALUR (Art. 103). Conditions d'application, limites et incertitudes..., vous en trouverez ici les aspects essentiels sous forme de [note](#) et de [diaporama](#)

### La coopération public-public en matière de logement social après les directives européennes du 28 février 2014 : quelles conséquences pour l'activité des GIE ?

Les importants acquis, récents, de ces directives communautaires, devraient faciliter la création et le fonctionnement des GIE, structure de coopération inter-organismes dont l'intérêt – notamment dans les domaines de l'action foncière et de l'aménagement - a par ailleurs fait l'objet d'une récente étude de l'USH « [La coopération inter-organismes en matière d'aménagement à travers les Groupements d'Intérêt Economique](#) ».

Ci-après sous forme de [diaporama](#) les présentations faites par Virginie TOUSSAIN, Conseiller juridique, Mission Affaires européennes-Représentation auprès de l'UE.

### L'opération de "la caserne de Reuilly" (Paris Habitat)

Cette [importante opération](#), impactant fortement un tissu urbain existant, est menée sur un foncier de l'Etat par PARIS HABITAT, depuis Juillet 2013 jusqu'en 2019, au cœur du XIIème arrondissement, avec un programme mixte de logements locatifs : sociaux, et logements à loyers libres : ces derniers pourraient le cas échéant faire l'objet d'une « VEFA inversée ».

### Retour de l'étude sur "la densification des ensembles existants de logement sociaux : un nouveau gisement foncier pour la production" ?

#### Une opération de densification / restructuration / diversification, menée sur l'un de ses quartiers par Valophis : Chevilly La Rue, le quartier Sorbiers – Saussaye

Des organismes de plus en plus nombreux mènent une réflexion systématique, à l'échelle de l'ensemble de leurs quartiers, ensembles, groupes d'immeubles... pour y mettre en évidence les potentiels fonciers non utilisés et les valoriser.

Une telle démarche comporte un double aspect, à la fois de stratégie patrimoniale et en même temps de réflexion sur les possibilités d'évolution et de restructuration de ces quartiers, en vue d'une densification « urbanisante ».

Sont communiqués les premiers retours de cette étude lancée par l'USH tant sur [les aspects patrimoniaux](#), que de [revalorisation urbaine](#), et aussi de « modèles économiques de droit commun » de ces démarches.

L'opération de densification / restructuration / diversification, menée sur l'un de ses quartiers par VALOPHIS à [CHEVILLY LA RUE \(Le quartier Sorbiers – Saussaye\)](#) illustre ce sujet.

---

**A NOTER : LA PROCHAINE RENCONTRE, INITIALEMENT PREVUE LE 11 DECEMBRE EST  
REPORTEE A LA SECONDE QUINZAINE DE JANVIER 2015. LA DATE VOUS SERA COMMUNIQUEE  
DANS LES PROCHAINS JOURS.**