



L'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE

Les faits marquants

La gestion des résidences sociales est transférée au pôle afin d'établir un programme de redressement permettant la pérennisation de l'activité. À la suite des audits, les premières préconisations concernent le refinancement des investissements initiaux ainsi que le plan des extensions. Objectif : un plan programme sur cinq ans avec une mise en application à la fin de l'année 2008, après validation de la part des partenaires.

Le transfert de la mission foncière assurée par le pôle à la Sem Pact à la fin du premier trimestre 2007.

Des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage de plus en plus développées auprès des copropriétés dans le cadre des plans de sauvegarde.

Conformément au plan stratégique de l'association, l'équipe poursuit le développement d'un pôle de taille restreinte, offrant des services très performants, réactif aux changements des conditions du marché et apportant dans ses prestations une forte valeur ajoutée.

Quatre actions prioritaires ont guidé l'équipe

- Consolider l'assistance à maîtrise d'ouvrage en direction des bailleurs institutionnels, Hlm notamment ;
- Développer la maîtrise d'ouvrage déléguée au service des villes et des sociétés civiles immobilières ;
- Réaliser les études de faisabilité pour Neuilly-Plaisance, Bobigny, Les Lilas, Saint-Denis ;
- Poursuivre l'ingénierie opérationnelle et financière : analyse et préconisations des sorties opérationnelles pour des immeubles très complexes à Pantin, Rosny-Sous-Bois, Pavillons-Sous-Bois, Bondy...

Les résultats

Le travail en assistance à maîtrise d'ouvrage et en maîtrise d'ouvrage déléguée a permis la production de 122 logements (voir tableau ci-contre). Il n'a pas permis d'obtenir les résultats attendus en termes d'élargissement du portefeuille des clients Hlm, ce que impliquera pour 2008 un changement dans la stratégie commerciale.

Par contre la **maîtrise d'ouvrage déléguée** auprès des sociétés civiles immobilières qui commence à donner des résultats encourageants, devra se poursuivre et être renforcée avec la réorientation de l'action de prospection foncière.

Les **études de faisabilité** réalisées pour les communes (Les Lilas, Montfermeil, Bobigny, Aubervilliers, Saint-Denis), sous forme de commande directe ou dans le cadre de l'intervention du pôle dans des études urbaines, ont également été importantes. Ces études devraient déboucher sur des opérations qui seront réalisées par la Sem Pact dans le cadre de mandats d'acquisition et réalisation immobilière

L'année 2007 a, par ailleurs, permis de consolider les savoir-faire en matière d'**ingénierie opérationnelle et financière** sur des produits complexes.

Deux enjeux pour l'avenir

Suite aux résultats et expériences de 2007, le travail du pôle se concentrera sur la réorientation de **l'action commerciale en assistance à maîtrise d'ouvrage**. Celle-ci passe par la maîtrise de l'ensemble de la chaîne de production immobilière en commençant par la prospection foncière qui deviendra une activité permanente. L'accès au marché se fera en renforçant les maîtrises d'ouvrage déléguées auprès des sociétés civiles immobilières, en établissant un partenariat avec les bailleurs institutionnels plutôt qu'en s'inscrivant comme simple prestataire de service et en développant des relations spécifiques avec les communes qui ont besoin d'une ingénierie opérationnelle et financière très élaborée.

La finalisation du plan de **redressement des résidences sociales** ira de pair avec la prise en charge effective de leur gestion.



Les chiffres-clés

122

logements produits

10 000 000 €
de travaux générés

13 000 000 €
de prix de revient



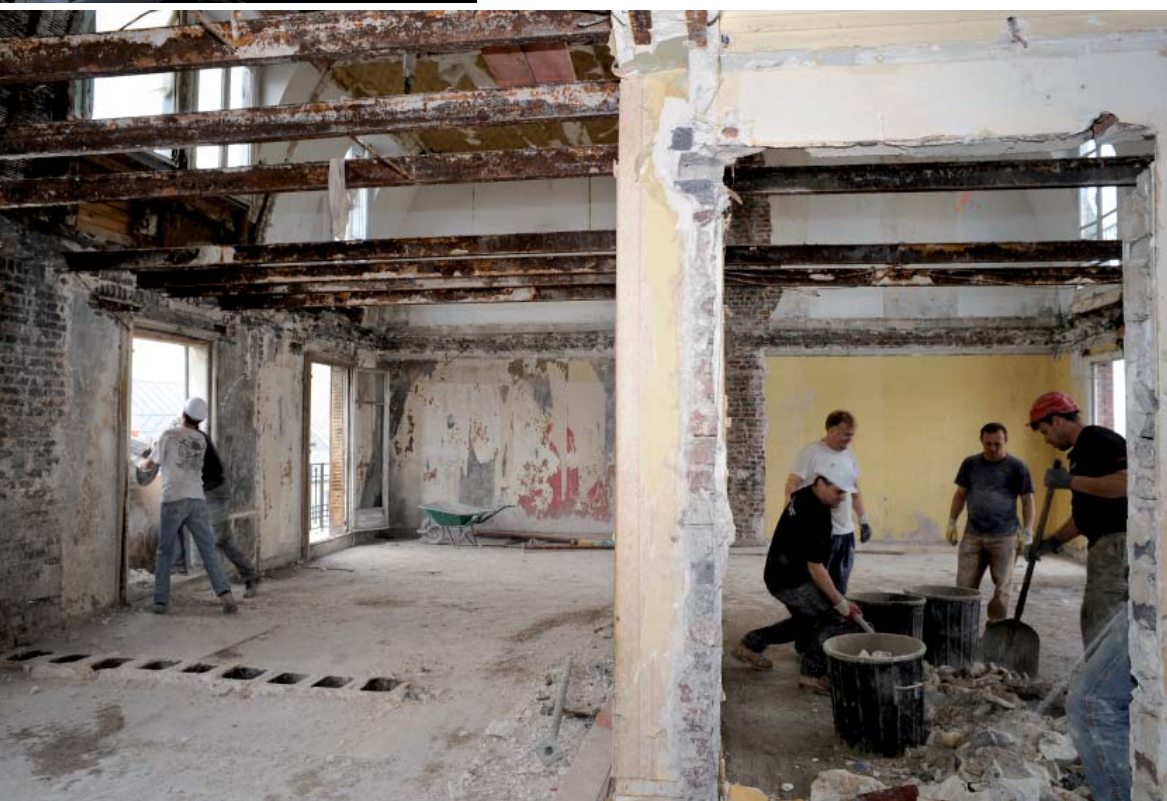
122 Logements produits

Adresse	Ville	Logements	Prix de revient en euros	Travaux TTC en euros	Financement	Bailleur
40 rue Guyard Delalain	Aubervilliers	14	1 061 221	808 458	Plai	Logicil
58 avenue Capitaine Glarner	Saint-Ouen	33	2 763 998	1 520 199	Plus	Logicil
32 rue François Arago	Pantin	9	1 011 346	917 946	Plus	Logicil
25 rue Morand	Paris	35	3 747 278	3 037 806	Plai	Logicil
4 bis rue Samson	Saint-Denis	13	1 432 297	1 335 799	Plus	Logicil
24 rue Dezobry	Saint-Denis	8	1 317 586	1 237 120	PLS	Logicil
16-18 rue de la République	Saint-Denis	10	1 685 440	1 210 529	Anah Log.Int.	Privé
Total 2007		122	13 019 166	10 067 858		



REPORTAGE

- L'appel d'offres organisé par l'association
- a permis de choisir tous les intervenants :
- géomètre, bureaux d'étude, bureaux de
- contrôle, coordonnateur Santé Protection
- Sécurité et maître d'oeuvre pour réaliser le
- projet de réhabilitation et le suivi des travaux.



À Saint-Ouen

Un chantier de réhabilitation lourde

En assistance à maîtrise d'ouvrage pour la société d'Hlm Logiciel, le Pact Arim 93 suit le chantier de réhabilitation 4 rue Jules Verne dans cet immeuble du début du XX^e siècle. Planchers, murs porteurs et charpente sont conservés ainsi que la qualité architecturale de l'enveloppe tandis que le cloisonnement est démolé pour une organisation contemporaine de l'espace.



Le programme privilégie les grands logements avec six T4 et huit T3 afin de préserver la mixité dans ce quartier qui attire de nouveaux habitants chassés par la hausse des prix immobiliers dans la capitale. Un ascenseur offrira un confort nouveau aux usagers.

