

La présentation

Descriptif de l'initiative présentée

A l'occasion de l'élaboration de son PLUi-H, Terres des Confluences a choisi d'élaborer un PLU valant programme local de l'habitat, à ce titre l'OPAH Intercommunale est un volet majeur du PLUi-H et répond à la revalorisation de l'habitat et à la lutte contre sa déqualification.

Au travers d'une dimension incitative qui repose sur une gamme d'outils étendue en direction de la lutte contre la vacance et le logement indigne. L'effet de levier se fait par la multiplication des aides, qui sont majorées par Terres des Confluences et d'une commune. Des primes complémentaires sont attribuées à 6 communes dans le cadre d'un périmètre façades, ainsi que des aides pour le établissement d'accès aux étages.

Quel est votre contexte ?

À la suite des réformes de l'ANAH de 2024 nous avons pu lancer notre OPAH à temps avant que le dispositif ne puisse plus être lancé (pacte territorial). Les nombreuses réformes ont impacté le dispositif et encore aujourd'hui avec la suspension estivale des aides de Maprimerénov'.

Quelle méthodologie déployez-vous/avez-vous déployé pour mettre en oeuvre cette initiative ?

Une étude pré-opérationnelle a été faite pour évaluer les besoins du territoire et orienter vers le dispositif de l'OPAH. La phase opérationnelle a débuté depuis le 1er août 2024 et le suivi-animation est réalisé par un opérateur historique.

Quelles ont été vos réussites / points d'intérêts ?

Nous avons ralenti notre communication car le dispositif est victime de son succès, sur 21 communes, une seule où il n'y a pas eu de contacts à ce jour.

L'OPAH a généré plus de 300 contacts en 9 mois et 70% de nos objectifs annuels sont réalisés.

Cela montre qu'elle répond à un besoin de notre territoire ayant de bas revenus et des logements nécessitant d'être rénovés.

Quelles difficultés avez-vous rencontrées ?

Le dispositif des aides manquant de stabilité, cela demande de tenir informés les élus des évolutions et des modifications très régulièrement.

Nous avons dû faire un avenant au marché du suivi-animation tellement le dispositif connaît un fort succès.

L'autre difficulté réside également dans la mobilisation des élus autour des questions d'habitat indigne et de leurs responsabilités en tant que maires sur leurs communes.

Quels éléments transférables/inspirants peuvent être partagés auprès des autres acteurs ?

Les partenariats avec l'opérateur, l'ADIL, la DDT et la CAF sont essentiels pour accompagner les élus et les administrés dans leurs projets de rénovations ou leurs problématiques liées au logement. Des points réguliers permettent une bonne coordination et un bon pilotage du dispositif.

Qu'est-ce qui a particulièrement interpellé et intéressé ?

- L'implication de l'EPCI
- L'organisation territoriale
- La démarche de sensibilisation
- La dynamique de l'action
- Budget de l'opération et imbrication des dispositifs
- Avoir un retour sur la concrétisation de la démarche, les détails pratiques sur la mise en œuvre et le coût du service, les avantages et inconvénients, le partenariat à mettre en place
- Avoir connaissance d'un exemple concret d'une adaptation locale aux évolutions permanentes de la thématique de la rénovation du parc privé
- Ne pas oublier qu'un outil seul ne suffit pas, il faut de la complémentarité
- Le partage des exemples de réalisation

Qu'est-ce que ce témoignage donne envie de faire ?

- Échanger avec les élus pour initier la démarche sur nos territoires
- Approfondir le travail avec les communes et EPCI qui ont mis en place des OPAH
- Créer une brochure sur la densification pour traduire les intentions du PLUi
- Conserver au sein de ma commune, le mode de fonctionnement actuel qui s'en approche au travers des PACTE qui s'installent à la rentrée
- Rester très prudent au regard de la volatilité des orientations
- Attendre par prudence