

La présentation

Descriptif de l'initiative présentée

Mise en place d'un plan d'actions en matière de résorption du bâti délabré.

Quel est votre contexte ?

Un ancien territoire minier et sidérurgique qui s'est reconverti et qui reste attractif (6 400 emplois à ce jour sur territoire CC).

Mais une baisse de population qui se poursuit et un nombre important de logements vacants (19 % données Insee, 14 % données LOVAC).

Un établissement thermal et son casino unique en Aveyron.

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

- Appropriation du sujet et des enjeux, acquisition de nouvelles connaissances
- Réalisation d'un diagnostic à l'issue d'un an de suivi de procédures de périls et de la réalisation en interne d'un bilan d'un dispositif habitat type OPAH-RU qui a peu fonctionné
- Mise en place d'un plan d'action répondant aux enjeux identifiés dans le diagnostic avec définition d'un plan d'action avec plusieurs niveaux d'interventions (interne dans le service, interne dans la collectivité / externe) en fonction des risques et enjeux constatés.
- Redéploiement des effectifs et réaffectation des moyens financiers du service en privilégiant la résorption du bâti délabré avec un engagement fort du Président / DGS sur ce sujet (1 M € en 2025 + fonds de concours reconquête urbaine à destination communes 1 M € sur 6 ans).
- Mise en place d'un plan de communication (site internet, mag intercommunal...) à renforcer par la réalisation de guides et supports de sensibilisation à destination des propriétaires

Quelles ont été vos réussites / points d'intérêts ?

- Mise en place d'une stratégie adaptée aux enjeux et aux risques constatés avec une priorisation des dossiers
- Privilégier une procédure coercitive permet que 70 % des procédures aboutissent à la réalisation de travaux par les propriétaires
- Laboratoire d'expériences sur des secteurs tests
- Engagement des 3 agents du service qui se sont chacune spécialisées en fonction de leurs compétences et appétences

Quelles difficultés avez-vous rencontrées ?

- Lourdeur et complexité des procédures de mise en sécurité, cout élevé pour la collectivité, difficultés à retrouver des propriétaires, nécessité d'exécuter d'office des travaux,
- On n'intervient que lorsque des dégradations importantes ont été constatés avec un impact financier lourd pour la collectivité et bien souvent trop tard

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

- Réalisation de documents supports de procédure.
- Se faire assister par des avocats dans les procédures les plus complexes, des experts pour les dossiers sensibles.
- Il n'existe pas une seule solution, dans notre cas, faire usage des procédures coercitives en matière de mise en sécurité s'est avéré intéressant mais insuffisant.
- Il faut désormais explorer de nouveaux outils pour travailler plus en amont sur la dégradation du bâti existant (outil ZLV, permis de louer, nouvelle OPAH-Ru avec multi enjeux, partenariat avec université pour travailler sur la sociologie des habitants pour adapter l'action publique, etc...).

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

- Le côté pratique de cette procédure et les difficultés que rencontrent les petites collectivités
- Le déroulé des procédures à mettre en place
- Le coût (Enveloppe budgétaire réservée) et les délais
- Le plan de charge du service : 160 procédures
- Mise en œuvre opérationnelle
- La forte implication des élus. Le partenariat mis en place pour le traitement de l'habitat indigne
- Politique très concrète et ancrée dans la réalité territoriale
- Témoignage intéressant, intervenante impliquée. Super chantier. Admiratif

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

- Intégrer dans le PLH des actions concrètes à mettre en œuvre
- Travailler avec l'opérateur RU sur le plan de financement des procédures sur la durée de l'Opah, soit 5 ans
- Interroger intervention expert / péril ordinaire / subvention Anah et astreinte
- Mobiliser davantage les élus