



LES ATELIERS de l'Anah

PARTAGEONS NOS SAVOIR-FAIRE

MARDI 13 OCTOBRE 2015 - CAP 15 PARIS

ATELIER **2** L'évaluation intégrée aux programmes : quelles réponses en termes d'efficacité ? Quels apports pour les enjeux du territoire ?

L'atelier comporte deux tables rondes, chacune illustrant par l'exemple des démarches d'évaluation :

- Table ronde 1 : mise en place d'une évaluation en amont d'un programme
- Table ronde 2 : présentation d'une évaluation « ex post » d'une opération programmée

ANIMATEURS

Elodie Josse

Cveta Kirova

Alain de La Hautière

Comment suivre l'efficacité d'une OPAH ? Comment en mesurer les impacts pour en assurer le meilleur pilotage possible ? Comment structurer le recueil des données nécessaire à la conduite d'une stratégie territoriale ?

INTERVENANTS

- Deux représentants de la commune de Montbard
- Deux représentants, élu et chef de projet, de la commune de Joinville
- Un représentant de Thau Agglo
- Un représentant de la ville de Sète
- Un représentant de l'opérateur InSitu

A travers le témoignage d'acteurs locaux, cet atelier analysera la place de l'évaluation d'une OPAH qu'elle soit menée tout au long d'une opération comme en fin de programme. L'atelier sera aussi l'occasion de montrer l'apport d'une évaluation dans l'enrichissement d'un programme et l'articulation d'une politique de l'habitat à d'autres politiques locales.



Des outils et des partenaires



Conduite de l'opération

- Deux instances de travail ont été mises en place dédiées au suivi-animation : la cellule de suivi des immeubles et la cellule Habitat Indigne, qui se réunissent régulièrement. Elles permettent une coordination des dispositifs (PNRQAD, OPAH) et des partenaires : Concessionnaire ORI, DDTM 34, OPH, ARS, SPCHS, services sociaux, CAF, ...
- Mobilisation des acteurs autour de l'OPAH : des relations régulières sont entretenues avec les services de l'urbanisme, les syndicats, les agences immobilières, l'AIVS, l'ADIL, les associations (SUS, ADAGE, FAP, ...), les architectes et les artisans afin de développer le potentiel de l'opération.
- Participation au relogement, au suivi du PNRQAD, aux actions urbaines du centre ville de Sète, aux actions logement de Thau Agglo
- Réunions de coordination Thau Agglo et Bilan annuel

Les sources

■ Les données de terrain et des partenaires

Visites /études /programmation/programmes de travaux au préalable

- Immeubles en recyclage (point d'avancement des acquisitions, nombre de logements, typologie, type de loyers, relogement, point d'avancement des négociations de sorties opérationnelles, ...) - avec le PNRQAD et le concessionnaire
- Copropriétés en vue de leur traitement : (nombre de copropriétaires, type, mode d'occupation, budget, dette, planning de conduite du projet,..) - avec les Syndics, copropriétaires, le concessionnaire –
- Les procédures en cours (type d'arrêté, date des arrêtés, délais, relogement) - avec SCHS, ARS, CAF, services sociaux

■ Les données du contexte

- DIA , PC et DT, par semaine; mairie
- Les projets (urbain centre de Sète, en matière de logement de l'agglomération)
- Marché du logement, annuellement ADIL
- Programmation des crédits, réglementation, fiscalité

Conduite partagée au sein des cellules de suivi

Coordination des opérateurs : OPAH, PNRQAD, ORI et des services, hygiène ,DDTM, OPH, ARS, sociaux

■ Recherche et adaptation de la sortie opérationnelle des immeubles

- En fonction des objectifs qualitatifs suivis (loyer maîtrisés, typologie des logements, propriétaires occupants maintenus et accompagnés, ...)
- En fonction des évolutions : opportunité foncière, réaction des propriétaires aux outils coercitifs, incitatifs ...
- En fonction des aléas (prix du foncier, subventions, fiscalité, marché du logement, ...)

■ Elaboration des prises de décisions et actions à mettre en oeuvre

- Arrêtés, DUP, acquisition totale ou partielle, accompagnement OPAH, ...
- Recherche de partenariat (investisseurs Malraux, investisseurs locaux, associations, ...)
- Relogement, ...
- Suivi des procédures

Éléments qualitatifs et propositions

- Ralentissement du processus de recyclage des immeubles (moteur des dispositifs) depuis 2013, difficulté à trouver des sorties opérationnelles : baisse du marché immobilier, concurrence, manque de stabilité des dispositifs (Malraux, subventions).
 - >>>> Développer des actions de communication auprès des propriétaires et des investisseurs locaux
 - >>>> Elargir l'offre de produits et investisseurs (accession, habitat participatif, typologie des logements)
 - >>>> Mobilité des sorties opérationnelles des projets entre logement privé et logement public

- Les délais de réalisation des immeubles s'étalent sur plusieurs années (3 à 10 ans), se heurtent aux réalités opérationnelles (évolution des dispositifs, diminution, suppression des aides, suspension de la communication) et impactent l'opération.
 - >>> Stabiliser les dispositifs (communication, information, subventions, ...) sur la durée de l'opération
 - >>> Veiller et réagir avec une forte implication de la collectivité

- Les logements en RDC (souvent du mal logement : faible éclairage, remontées d'humidité, pollution), difficultés à traiter avec les textes du Code de la santé.
 - >>> Faire cesser la transformation de locaux en logements, inscription au PLU depuis 2014.
 - >>> Réflexion sur le devenir des RDC (réunion des acteurs en 2015, étude lancée sur une portion de rue dans le cadre du PNRQAD)

Impact de l'opération sur les quartiers

QUARTIER ILE SUD



- **Ilot Pierre Semard**
 - Forte transformation de l'Îlot par les rénovations : ce quartier se transforme.
 - Diminution du mal logement, forte activité des chantiers et livraisons d'immeubles et de logements complètement rénovés.
-
- ✓ Quelle évolution pour le quartier ?
 - ✓ Comment poursuivre la transformation ?
 - ✓ Inciter les propriétaires et les investisseurs ? (actuellement 2 immeubles entiers à la vente, recherche d'investisseurs en cours)
 - ✓ Investir l'espace public/ commerces ?

- **Par l'aide à la décision politique grâce à une meilleure connaissance du territoire**
 - ex: ajustement des taux et des modalités d'intervention
 - ex: mise en place d'un fonds d'aide aux copros dégradées
- **Garante d'une dynamique locale et territoriale**
 - ex: volonté politique de poursuivre les actions
 - ex: préconisations fixées dans le PLH
 - ex: l'implication des partenaires une clé du bon déroulement du programme
- **Contribue à la mise en œuvre d'une stratégie d'action en faveur des politiques de l'habitat**
- **Favorise la territorialisation des politiques publiques de l'habitat:** meilleure mise en cohérence des besoins avec les objectifs de réalisations et les résultats.

- **Meilleur repérage des situations à risque : indignité, insalubrité**
 - Mise en place d'outils de prévention pro actifs
- **Amélioration de l'image du quartier et impact positif pour les habitants**
 - Indicateur insuffisamment investigué et questionné
- **Diversification de l'offre de logements, mixité sociale et attractivité**
 - Impacts sur le marché immobilier locatif et la transformation du quartier

Des enjeux certains: sociaux, urbains et environnementaux

Mais des axes à développer :

- la participation des habitants à l'évaluation, la mise en place d'outils
- ex: les copros, les actions de communication, affiner les indicateurs d'évaluation

Des points à améliorer:

- Une meilleure lisibilité des règles de programmation et des critères d'attributions des enveloppes financières
- L'instabilité de la réglementation
- L'absence de pérennité des financements confronté à l'engagement dans la durée de dispositifs pluri annuels