

Conseil de territoire du LIBOURNAIS
4 décembre 2020

**Atelier 2 - Rénovation de l'habitat, et si on clarifiait
l'accès à l'information pour tous ?**

Élu.e :

Christel GUIONIE, conseillère départementale du canton Réolais et Bastides, présidente de la commission « patrimoine départemental »

Animateur.s.trice.s :

Fatima AHSSICE, chef de projet développement territorial au Département de la Gironde
Didier CHÊNE, directeur adjoint et chef du service d'appui aux politiques d'urbanisme et de programmation de l'habitat au Département de la Gironde

Se sont connectées les structures suivantes :

ADIL 33	La CALI
APAJH Gironde	LE LIEN
CIDFF Gironde	Libournais Equipe Prévention Insertion (LEPI)
Commune de Castillon-la-Bataille	Pôle Territorial du Grand Libournais
Commune de Guîtres	PTA33 - Antenne Libournais
DDTM 33	Région Nouvelle-Aquitaine
Fédération départementale Familles Rurales	SAMSAH Don Bosco
FSL 33	SIPHEM
GIHP - pôle ressource logement adapté	SOLIHA
Gironde Ressources	Urbanis
Girondins atterrés	WPOC.E
Habitats des possibles	

Sujet

L'atelier est organisé pour échanger sur la rénovation de l'habitat, plus précisément sur l'habitat privé et les enjeux à accompagner les propriétaires privés, occupants ou bailleurs, et parfois les locataires. Le Plan Départemental de l'Habitat (PDH) 2015-2020 a en effet identifié le parc de logements privés tout à la fois comme :

- une problématique forte lorsqu'il s'agit de l'habitat non décent, dégradé ou insalubre,
- un levier de développement pour répondre au défi de l'accueil et du logement pour tous,
- une priorité pour conforter et renouveler le modèle polycentrique girondin des bourgs et des petites villes au-delà de l'aire métropolitaine bordelaise.

Ce constat et cette feuille de route du PDH font largement écho aux caractéristiques du territoire du grand Libournais et à l'ampleur des chantiers à mettre en place et à y conduire, d'abord dans les villes et les bourgs fragilisés des vallées de la Dordogne, de l'Isle, mais aussi dans nombre de communes sur l'ensemble de son territoire.

Le mouvement est engagé par la mise en œuvre des programmes animés d'amélioration de l'habitat (OPAH¹ et PIG²) ; ils mobilisent les élus, les acteurs de l'habitat et sociaux avec l'appui des services de l'Etat, du Département et de la Région.

¹ Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

² Programme d'Intérêt Général

Aujourd'hui, il s'agit aussi d'agir plus fortement comme nous y invite la stratégie départementale de résilience qui mise particulièrement sur l'habitat comme :

- levier pour accompagner la résilience des personnes,
- moteur pour œuvrer à la transition notamment énergétique des territoires.

Le panel citoyen mobilisé à l'initiative du Président fin 2019 pour contribuer au défi d'une Gironde résiliente, a donné toute sa place à l'habitat et au logement pour valider le message de l'urgence à agir : « *trop de logements insalubres et énergivores / mal isolés sur le plan phonique et thermique* »

Preuve de maturité, le panel demande : « *une meilleure information et un meilleur accompagnement des particuliers et des entreprises dans leur projet d'amélioration de leur habitat et de leurs locaux (aides financières et organisme à contacter, informations sur les mesures existantes et critères)* ».

Il propose ainsi que soient créés :

- un numéro de téléphone unique, un guichet unique qui regroupe l'ensemble des organismes compétents en matière d'habitat (Anah³...) et qui accompagne les particuliers et les entreprises dans leur projet autour de l'habitat,
- des incitations et les processus d'accompagnement nécessaires à la réalisation des travaux.

L'accès à l'information des citoyens, leur orientation vers des interlocuteurs en capacité de répondre et d'accompagner est, en effet, un point majeur dans la réussite des actions publiques en faveur de l'habitat et du logement.

Face aux multiples aspects à prendre en compte dans la rénovation des logements anciens, liés aux différentes réglementations et compétences qui trouvent à s'appliquer (construction, urbanisme, civil, santé...), et au développement de différentes actions et animations sur le territoire du Libournais impliquant différents réseaux d'acteurs, l'atelier propose un temps d'échange pour :

- regarder collectivement l'offre existante en matière d'information et d'accompagnement des particuliers, l'état des relations entre différents réseaux d'acteurs en présence et la place des élus dans cet environnement, voir ce qui fonctionne, ce qu'il peut manquer,
- partager sur les pistes possibles d'amélioration du service apporté à la population, en partant de témoignages et d'exemples présentés au cours de l'atelier.

Présentations (résumé des initiatives / actions / projets présentés)

1^{er} temps : constats et chiffres clés

- **Département de la Gironde - Didier CHÈNE, chef du service d'appui aux politiques d'urbanisme et de programmation de l'habitat**

- Une offre d'information et de conseil importante avec de nombreux services qui se sont développés (ADIL, CAUE, Espace Info Energie, Plateforme Territoriale de la CALI, l'ALEC...).
- Une convergence de l'action publique mais avec des paramètres différents selon le profil des bénéficiaires (propriétaire bailleur, propriétaire occupant, locataire) et du type de bâtiment. Ce qui soulève la question de la mise en réseau et de la coordination des acteurs intervenants sur l'habitat et leur articulation avec autres réseaux d'acteurs (travailleurs sociaux notamment).
- Intervention publique nécessaire via les OPAH avec la lutte contre l'habitat indigne, le traitement des îlots dégradés, les dispositifs tels que le « permis de louer » (mis en œuvre sur Castillon-la-Bataille, Libourne et Sainte-Foy-la-Grande).

=> Cela pose la question de la montée en compétence et de la nécessité de développer des outils et des personnes référentes pour coordonner l'animation des réseaux

Contact : Direction de l'habitat et de l'urbanisme / 05 56 99 35 28 / dgat-dhu@gironde.fr

➔ [Consultez ici le support présenté en atelier](#)

³ Agence Nationale de l'Habitat

- **Patricia DEVAL, propriétaire occupante retraitée à Néac et Marion DELPLANQUE, responsable du service animation et projet de territoire à SOLIHA**
Illustration de l'articulation des dispositifs existant : Mme DEVAL a pris contact avec l'ADEME qui l'a redirigée vers SOLIHA ; SOLIHA l'a accompagnée sur un temps long pour un programme de rénovation global, depuis 2016.
Travaux réalisés, gain en efficacité énergétique. Gain important en termes de confort.
Contact : m.delplanque@solih.fr / <https://www.solih.fr>
- **Hervé ALLOY, maire de Guîtres et vice-président de la CALI,**
Contexte de la commune en souffrance (vacance commerciale, vacance de logement, plusieurs marchands de sommeil...). Partant de ce constat, la nouvelle équipe a écrit un projet pour la commune. Dès septembre, ils ont contacté les partenaires institutionnels et ont entrepris un travail avec la CALI, le Département, l'Etat, la DRAC, l'Etablissement Public Foncier (EPF)...
Dès novembre 2020, une convention a été signée avec l'EPF portant sur 4 immeubles.
La gestion du PPRI⁴ grève les possibilités de développement dans un tissu aussi dense qu'en milieu urbain.
Contact : lemaire.guitres@orange.fr / <https://www.la-mairie.com/guitres>

2^{ème} temps : illustrations par des retours d'expériences en termes de coopérations et d'accompagnement en ingénierie

- **Syndicat Intercommunal du Pays Haut Entre-Deux-Mers (S.I.P.H.E.M.) - Isabelle DEHEAULME, directrice habitat et Guillaume BRANEYRE, responsable du pôle habitat logement - en présence de Michel Feyrit, président**
Le SIPHEM rassemble 4 communautés de communes et 101 communes sur un territoire rural situé dans le sud du croissant de pauvreté. Ses missions logement sont réalisées en régie : lutte contre la précarité énergétique, résorption de l'habitat insalubre, mais aussi adaptation des logements au vieillissement ou au handicap et constitution d'un parc locatif social réhabilité de près de 500 logements, notamment à destination des jeunes. Il organise les commissions de pré attribution des logements sociaux.
Le SIPHEM accompagne et conseille également les communes, notamment sur leurs obligations et responsabilités (procédure de péril, règlement sanitaire départemental...)
Contact : isabelle-deheaulme@siphem.fr / 05.56.61.20.75
Maison de l'Habitat et de l'Energie – SIPHEM
47 avenue du Général de Gaulle, 33190 Gironde-sur-Dropt
Accueil : lundi 13h30 - 17h00 / du mardi au jeudi 09h00 - 12h30 et 13h30 - 17h00
- **Martine ROUX, chargée de mission au service transition énergétique, Région Nouvelle-Aquitaine**
Présentation de l'offre existante et du contexte réglementaire.
Présentation du redéploiement des plateformes Info Energie en Services d'accompagnement à la rénovation énergétique (SARE) à compter du 1^{er} janvier 2021.
L'objectif est de créer un guichet unique pour toutes les questions relatives à la rénovation énergétique des bâtiments en déclinant tout le parcours de rénovation d'un particulier.
Différentes missions seront assurées : information, conseil, accompagnement des ménages, réalisation d'audits énergétiques, accompagnement des professionnels dans le cadre des montées en compétence, sensibilisation et accompagnement du petit tertiaire. Des accompagnements sont également prévus pour les copropriétés.

⁴ Plan de Prévention de Risque Inondation

En ce sens, un appel à manifestation d'initiatives a été lancé en septembre 2020 => Sur le territoire du Libournais, la CALI a été retenue. D'autres plateformes en devenir sont attendues. Le portage sur les autres communautés de communes est en cours de discussion.

Contact : martine.roux@nouvelle.aquitaine.fr

➔ [Consultez ici le support présenté en atelier](#)

Liens et contacts utiles

Anah : www.anah.fr

ADEME : [les plateformes de la rénovation](#)

Département de la Gironde :

- [Plan départemental de l'habitat](#)
 - [Une coopération des offices publics de l'habitat](#)
 - [Améliorer son habitat](#)
 - [Observatoire girondin de la précarité et de la pauvreté](#) (OGPP)
 - Service Local d'Intervention en Maîtrise de l'Energie (SLIME) - concerne essentiellement des habitants locataires :
 - [Présentation du SLIME33](#) et résultats de ses accompagnements
 - Explications + vidéo (1mn50) : www.gironde.fr/slime33
 - Flyer SLIME33 Libournais : <https://box.gironde.fr/owncloud/index.php/s/CRmEVCpVQnLvY6X>
- Contact : Laurent VITRY, chef de projet précarité énergétique, 05 56 99 68 84, l.vitry@gironde.fr

Fonds Solidarité Logement de la Gironde : www.fsl33.org

Le FSL (Fonds Solidarité Logement) insiste sur la complémentarité des SLIME et des OPAH. Les SLIME visent les locataires et permettent de rentrer en contact avec les propriétaires bailleurs.

Info sur l'encadrement du démarchage téléphonique et la lutte contre les appels frauduleux : [ANIL](#)

Principaux points évoqués

Informations complémentaires apportées sur le tchat pendant l'atelier

L'Agence Départementale d'Information sur le Logement de la Gironde (ADIL 33) tient plusieurs permanences chaque mois sur le territoire et informe à ce titre tous les ménages sur leurs questions autour du logement et de l'habitat (amélioration de l'habitat, accession, urbanisme, habitat indigne, rapports locatifs, investissement locatif...). L'ADIL 33 a pour mission d'informer gratuitement les usagers sur leurs droits et obligations, sur les solutions de logement qui leur sont adaptées, notamment sur les conditions d'accès au parc locatif et sur les aspects juridiques et financiers de leur projet d'accession à la propriété, ceci à l'exclusion de tout acte administratif, contentieux ou commercial (extrait de l'article L.366-1 du CCH). Elles assurent un rôle de prévention, notamment en direction des publics fragilisés, en permettant à chacun de mieux connaître le cadre juridique et les solutions adaptées à sa situation personnelle, et de faire ainsi des choix éclairés. Les conseils apportés par les ADIL reposent sur les compétences de juristes formés sur l'ensemble des thématiques liées au logement.

Le maillage territorial du réseau permet d'apporter un service de proximité aux ménages et d'accompagner efficacement les politiques publiques au plus près des habitants. L'Adil est PRI depuis 2013, et elle répond gratuitement à toutes les questions de nature juridique, financière, fiscale et technique et apporte un conseil personnalisé à tous les propriétaires, copropriétaires et bailleurs souhaitant réaliser des travaux de rénovation énergétique.

Interventions des participants :

- Il existe une **offre foisonnante** parfois proposée par des acteurs non formés / qualifiés et une difficulté pour les particuliers à s’y retrouver pour choisir des professionnels / offres de qualité et fiable. D’où un besoin de conseil important pour éviter d’éventuels dérives / escroqueries.
- **Les agents immobiliers sont des points de contact privilégiés** sur ces questions d’information. Ils sont inscrits sur le territoire. Il serait intéressant de travailler avec eux, ne serait-ce que pour s’assurer qu’ils ne diffusent pas de mauvaises informations, voire peut être les intégrer comme partenaires pour diffuser des plaquettes d’information...
 - ⇒ La Région intègre bien ces acteurs dans les travaux menés dans le cadre du programme de rénovation pour l’efficacité énergétique de l’habitat (avec les notaires notamment).
- **Besoin de coordination avec de nombreux acteurs.**
Un **mouvement convergent et une volonté partagée des institutions** pour gagner en efficacité (malgré un nombre d’acteurs et de « numéro unique » important). L’Etat vise une déclinaison au plan local de l’Agence Nationale de Cohésion des Territoires avec à terme un guichet unique en termes d’ingénierie.
Il existe des dispositifs plus coercitifs et des dispositifs plus accompagnés.

Les communes - telles que Guîtres - jouent un rôle intermédiaire entre les villes centre et le milieu rural. Elles ont un rôle de centralité en milieu rural mais ne peuvent pas bénéficier des moyens d’une OPAH-RU. Ce qui fait ressortir :

- **Un besoin de moyens** pour engager revitalisation de commerces et de logements et la réhabilitation de l’abbatiale
- **Un besoin de conseils** et d’un apport en **expertise** sur différentes questions (commerce, habitat...)
- **Un besoin d’ingénierie** pour faire travailler ensemble les partenaires dans la gestion d’un **projet commun** et assurer une **gouvernance de proximité**.

À ce titre, une **mutualisation serait intéressante à l’échelle de plusieurs communes** qui ont les mêmes problématiques.

→ [Retrouvez les grandes lignes de l’atelier en vidéo ICI](#)

Suites de l’atelier, prochains RDV à noter...

- Webinaires et réunion de concertation pour la mise en place des SARE et des plateformes. Dépôts des dossiers pour le 30 juin 2021.
- Perspectives de rencontre entre le SIPHEM et des élus du Libournais pour présenter les missions et actions de politiques locales de l’habitat portées par une mission de l’habitat.