



Évaluation du dispositif d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (2018-2023) de la Ville d'Épinal

Rapport final

Maxime Lefèvre (évaluateur interne, Ville d'Épinal)
19 octobre 2023

Sommaire – Rapport d'évaluation

Synthèse

Avant-propos

- Contexte et objectifs de l'évaluation
- Présentation de la démarche d'évaluation
- Précisions méthodologiques

1 – L'OPAH-RU : un outil financier utilisé pour un projet de réhabilitation ambitieux

- 1.1 – L'outil de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain
- 1.2 – Historique local et actualité nationale
 - 1.2.1 – Le choix de réaliser un OPAH-RU (2015-2017)
 - 1.2.2 – Le paramétrage de l'OPAH et du suivi-animation (2017)
 - 1.2.3 – La phase opérationnelle de l'OPAH (2018-2023)
- 1.3 – Les réalisations de l'OPAH-RU
 - 1.3.1 – Les acteurs de l'OPAH-RU
 - 1.3.2 – Les objectifs de l'OPAH-RU et la logique d'intervention

2 – Analyse de la performance DU DISPOSITIF D'OPAH-RU

- 2.1 – La réponse aux questions évaluatives
 - 2.1.1 – Une communication globalement réussie à destination des Spinaliens
 - 2.1.1.1 – Taux de connaissance et modes de prise de connaissance
 - 2.1.1.2 – Le profil des personnes touchées
 - 2.1.1.3 – La qualité de la communication
 - 2.1.2 – Un accompagnement technique et financier jugé globalement de qualité, mais finalement moyennement déterminant
 - 2.1.2.1 – Une qualité dans l'accompagnement technique variable dans le temps et dans les étapes du projet
 - 2.1.2.2 – La qualité de l'accompagnement financier
- 2.2 – L'analyse générale de la performance du dispositif d'OPAH-RU
 - 2.2.1 – Phase de communication
 - 2.2.2 – Phase de mobilisation des aides
 - 2.2.3 – Phase d'utilisation des aides
 - 2.2.4 – Phase de conséquences directes de l'usage des aides
 - 2.2.5 – Phase de conséquences indirectes de l'usage des aides
- 2.3 – Constats généraux

3 – Recommandations

- 3.1 – Poursuivre l'OPAH pour épuiser le gisement de rénovation en ajustant les objectifs
- 3.2 – Adapter la communication à l'ensemble des propriétaires du centre-ville
- 3.3 – Proposer un accompagnement plus complet de la phase projet à la phase réception des travaux
- 3.4 – Corriger des modalités de versement des aides et tester des aides différentes
- 3.5 – Approfondir le travail avec des partenaires clés
- 3.6 – Valider des critères de suivi exhaustifs en début de programmation de la deuxième OPAH-RU

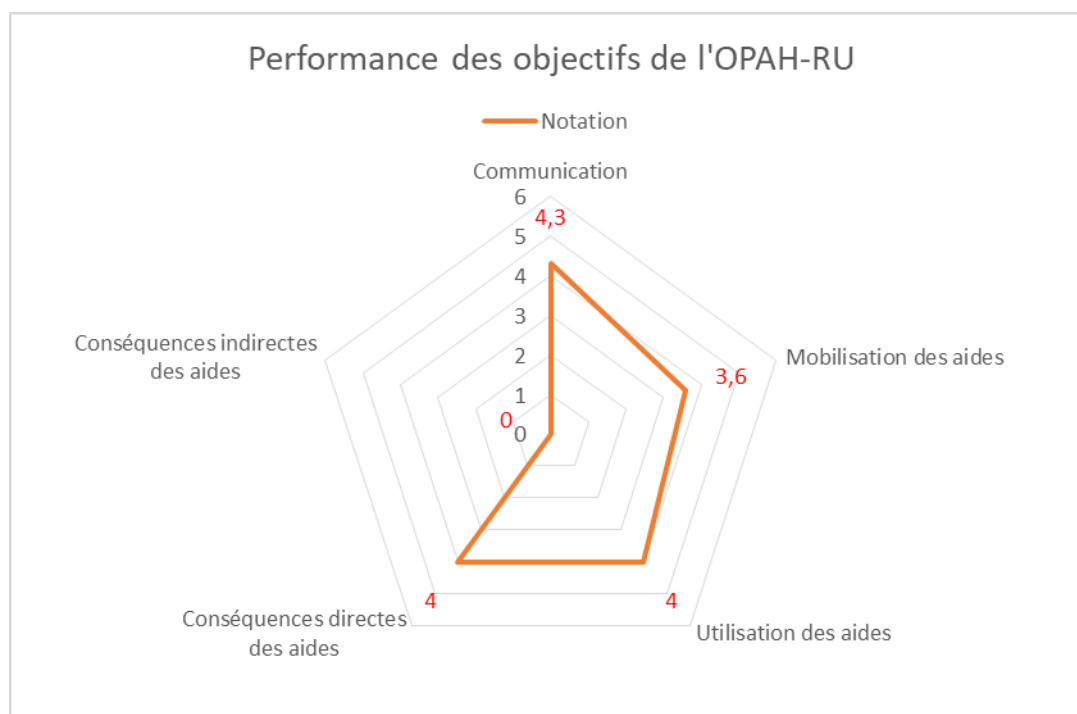
SYNTHESE

La performance du dispositif

L'évaluation permet de juger la performance globale du dispositif d'OPAH-RU, en s'appuyant sur les résultats de 3 « angles évaluatifs », noté de 1 (très faible) à 6 (excellent) [la notation 0 correspondant à l'absence de notation, liée à une absence de données suffisantes] :

- Effacité : mesure de l'écart entre l'objectif [niveau escompté] et le résultat réel de l'intervention de l'OPAH-RU
- Efficience : mesure de l'écart entre l'objectif [niveau escompté] et le résultat réel de l'intervention de l'OPAH-RU au regard des moyens mis à disposition
- Viabilité : capacité du dispositif OPAH-RU à poursuivre ses effets même sans action publique dédiée.

⇒ La performance de l'OPAH-RU d'Épinal est notée à ce jour à 4 sur 6, sachant que les conséquences indirectes de l'OPAH-RU n'ont pas encore pu être prises en compte, le recul étant insuffisant pour le moment pour totalement juger cet item.



Les principaux enseignements (précisions méthodologiques sur l'échantillon en page 6)

Dans le cadre de l'évaluation du dispositif d'OPAH-RU, la lettre de commande de l'exécutif était de répondre à deux grandes interrogations :

- Premièrement, l'ensemble des catégories de propriétaires (propriétaire occupant, propriétaire bailleur spinalien, propriétaire bailleur non-spinalien, copropriétaire) a-t-il bien été informé de l'existence de l'OPAH et des aides ?
- Deuxièmement, le dispositif d'aide mobilisé par les propriétaires, a-t-il été performant, en s'intéressant plus exactement à deux sous-questions :
 - Pour les propriétaires accompagnés, cet accompagnement était-il de qualité ?
 - Les aides financières et d'ingénierie ont-elles représenté un levier d'attractivité pour le rachat ou la rénovation, ou seulement un effet d'aubaine ?

Concernant la première interrogation, il est possible de conclure que l'opération de communication est jugée satisfaisante, avec des moyens financiers importants pour permettre la mise en place d'actions diversifiées, ce qui a convaincu les deux tiers des personnes interrogées, qui l'ont trouvée réussie. Les Spinaliens du centre-ville ont eu une bonne connaissance de l'existence du dispositif, mais ce niveau de connaissance s'étiolé lorsque le propriétaire du bien vit plus loin du centre-ville ou encore plus en-dehors de la commune d'Épinal. A la date de l'évaluation, environ 14% des propriétaires du périmètre de l'OPAH-RU ont ainsi pris contact avec la Ville.

Concernant la deuxième interrogation, il a été jugé un accompagnement dans la construction du projet satisfaisant, en incitant à réaliser des travaux de qualité. Cet accompagnement a pu favoriser un taux de conversion des contacts en dossiers subventionnés à près de 20%, conforme à la moyenne d'autres OPAH-RU, même si l'absence de relance d'une partie des porteurs de projet par l'opérateur prestataire a limité l'incitation à aller au bout de la démarche.

Cependant, il faut noter que près de 4 enquêtés sur 5 ont répondu que l'aide de l'OPAH-RU avait surtout eu un aspect « coup de pouce », et non un effet levier déterminant. En revanche l'aide a incité à effectuer des travaux de plus grande qualité.

Au global, 169 logements ont ainsi bénéficié des aides pour la rénovation, mais quasiment aucune aide n'a été mobilisée pour les copropriétés, alors qu'il y avait un objectif important de 350 logements.

De manière plus globale, trois enseignements globaux peuvent être notés sur l'impact général concernant l'OPAH-RU :

- 1/3 des interrogés relèvent que l'OPAH permet de donner une dynamique à la Ville, et quelques interrogés ont même précisé que plus encore que l'aide c'était la dynamique de l'OPAH, et la certitude que d'autres rénovations allaient suivre, qui ont déterminé le fait d'engager leur propre rénovation.
- Le taux de croissance annuel moyen des ventes est en hausse dans le secteur de l'OPAH (+9,3% de cession / an sur 2018-2022), démontrant une activité de cession / rachat des logements (de 295 cessions en 2018 à 422 en 2022).
- L'impact énergétique des logements, au niveau des consommations de gaz et d'électricité, est en diminution, avec une baisse de la consommation de 18% entre 2018 et 2022 (à rigueur climatique équivalente).

Les principales recommandations

Au terme de l'évaluation, 6 grandes recommandations ont été établies, et sont détaillées dans le rapport :

- Poursuivre l'OPAH pour épuiser le gisement de rénovation en ajustant les objectifs, en proposant notamment des objectifs moins importants en termes de logements pour y concentrer les moyens,
- Adapter la communication à l'ensemble des propriétaires du centre-ville, et notamment vis-à-vis des propriétaires non-spinaliens,
- Proposer un accompagnement plus complet de la phase projet à la phase réception des travaux,
- Corriger des modalités de versement des aides, et tester des aides différentes, comme notamment l'aide à l'auto-réhabilitation,
- Approfondir le travail avec des partenaires clés que sont les entreprises du bâtiment et l'Architecte des Bâtiments de France,
- Valider des critères de suivi exhaustifs en début de programmation de la deuxième OPAH-RU.

AVANT-PROPOS

Contexte et objectifs de l'évaluation

Contexte de l'évaluation

La Ville d'Épinal arrive à la fin de la réalisation de sa première OPAH (2018-2023), visant à assurer la rénovation progressive de logements du centre-ville, qui prendra fin en 2023.

Cette OPAH avait été mise en place suite au constat d'une baisse d'attractivité de l'habitat en centre-ville du fait d'une offre de logement non-adaptée sur le patrimoine bâti ancien. C'est un outil incitatif, permettant de mobiliser des financements pour la réhabilitation du parc de logement privé de centre-ville, présentant un important taux de vacance. Cette OPAH prolonge les actions de requalification globale du centre-ville (espaces publics, ...).

La Ville souhaite engager une deuxième OPAH à partir de janvier 2024, qui serait de plus organisée en régie, afin de poursuivre la démarche engagée en 2018.

Or, à l'aune de la finalisation de la première OPAH, il est apparu :

- certains succès, avec la réalisation effective de travaux de rénovation,
- certaines limites comme l'absence de mobilisation des aides par les copropriétés ou des difficultés de fonctionnement avec le prestataire du marché.

Dans ce cadre, il est souhaité faire une évaluation de la première OPAH (dans sa version incitative, et non coercitive représentée par la procédure ORI), sous ses différents aspects (communication, aide financière, ingénierie, réalisation effective des aménagements) afin de définir les orientations et le paramétrage de la deuxième OPAH.

Objectifs de l'évaluation

Dans le cadre des échanges avec l'exécutif, il a été dégagé deux questions évaluatives :

- Premièrement, l'ensemble des catégories de propriétaires (propriétaire occupant, propriétaire bailleur spinalien, propriétaire bailleur non-spinalien, copropriétaire) a-t-il bien été informé de l'existence de l'OPAH et de ses aides ?
- Deuxièmement, le dispositif d'aide mobilisé par les propriétaires, a-t-il été performant, en s'intéressant plus exactement à deux sous-questions :
 - Pour les propriétaires accompagnés, cet accompagnement était-il de qualité ?
 - Les aides financières et d'ingénierie ont-elles représenté un levier d'attractivité pour le rachat ou la rénovation, ou seulement un effet d'aubaine ?

Présentation de la démarche d'évaluation

La démarche d'évaluation s'est déroulée entre mai et octobre 2023. Elle a été organisée autour de trois phases :

● Préparation de l'évaluation.

Cette phase a donné lieu à : un échange avec les acteurs pour formaliser les objectifs de l'opération de l'OPAH-RU, la validation des objectifs de l'évaluation et la définition de la méthodologie d'évaluation (catégories d'acteurs à interroger et mode de questionnements).

- **Conduite de l'évaluation.**

Cette phase a donné lieu à : la réalisation d'entretiens auprès de porteurs de projets (aidés ou non-aidés), d'une partie des acteurs institutionnels (les signataires de la convention) et des Spinaliens (via un questionnaire en ligne), ainsi qu'une comparaison des données avec les autres OPAH-RU du Grand Est.

- **Restitution et dissémination de l'évaluation.**

Cette phase a donné lieu à : la rédaction de la version provisoire du rapport d'évaluation et à l'animation d'une réunion de créativité en interne avant la rédaction de la version définitive du rapport d'évaluation, puis l'inscription au Conseil Municipal de novembre, avant une communication auprès des Spinaliens.

Précisions méthodologiques

L'analyse des résultats de l'OPAH-RU ont été réalisés au travers de plusieurs biais :

- L'étude des bases de données de l'OPAH-RU (tableau de suivi de la Maison Epinal Au Cœur, tableau de suivi des aides, études pré-opérationnelles du premier et deuxième OPAH-RU)
- La réalisation de 5 entretiens avec les acteurs institutionnels (agents Ville, CAE et Etat)
- La réalisation de 37 entretiens avec des propriétaires ayant engagé une démarche dans le cadre de l'OPAH-RU. Ces personnes interrogées présentent les caractéristiques suivantes :
 - 22 occupants et 15 bailleurs
 - 19 aidés et 18 non-aidés
 - Date des dépôts des dossiers d'aides (1 en 2018, 10 en 2019, 12 en 2020, 10 en 2021, 2 en 2022, et 2 à une date incertaine)
- L'administration d'un questionnaire en ligne, qui a recueilli 21 retours.

Il est à noter, à partir du contenu des données collectées, des échanges qualitatifs et de leur quantité, qu'il est possible d'établir des tendances d'opinions.

1. L'OPAH-RU : UN OUTIL FINANCIER UTILISÉ POUR UN PROJET DE REHABILITATION AMBITIEUX

1.1 L'outil de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain

La politique du logement est par définition une politique transversale, car au fondement de plusieurs enjeux, à la frontière entre impulsion publique et réalisation privée.

En effet, le logement se caractérise par le fait d'être un bien marchand avec une consommation sur le long terme, cela signifie que les acteurs publics ont une prise limitée sur cette politique publique déterminée en grande partie par des décisions d'acteurs privés (ménages, promoteurs immobiliers, ...), et que cette influence est de plus diffuse car le temps du logement (construction ou réhabilitation) s'inscrit dans le temps long.

Il est possible d'agir dans ce domaine au travers de dispositifs d'encadrement et d'incitation, que l'on peut schématiser en deux grandes catégories d'actions :

- Au niveau national, où l'Etat poursuit une politique du logement répondant à deux enjeux : le besoin de logement, avec des aides à l'accession à un logement conforme aux attentes des habitants, et le droit au logement, avec une lutte contre les conditions du mal-logement.
- Au niveau local, où les collectivités territoriales poursuivent une politique d'habitat, utilisant le logement pour des objectifs autres que le seul « bien logement » en lui-même, mais plus comme le lieu de vie d'un ménage, base pour le développement de la population de la collectivité, avec des avantages à favoriser (mixité sociale) ou des inconvénients à réguler (impact énergétique).

A ce niveau local, malgré le rôle important de planification des collectivités territoriales (du bloc communal notamment via le Plan Local d'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme), l'Etat conserve la définition du cadre juridique et du système d'aide. Afin d'articuler les deux niveaux d'action (local et étatique), il est donc prévu une logique de délégation et de contractualisation avec les territoires.

Pour mener à bien les enjeux poursuivis par la politique logement, les acteurs publics peuvent donc agir sur le flux de logements (les constructions, de l'ordre d'environ 330 000 / an en France), ainsi que sur le stock de logements (environ 34 millions de logements, avec l'encouragement d'une action de réhabilitation).

Au sein de ce versant réhabilitation, la logique de délégation/contractualisation se concrétise au sein d'un service public d'information, de conseil et d'accompagnement à la réhabilitation : France Rénov'.

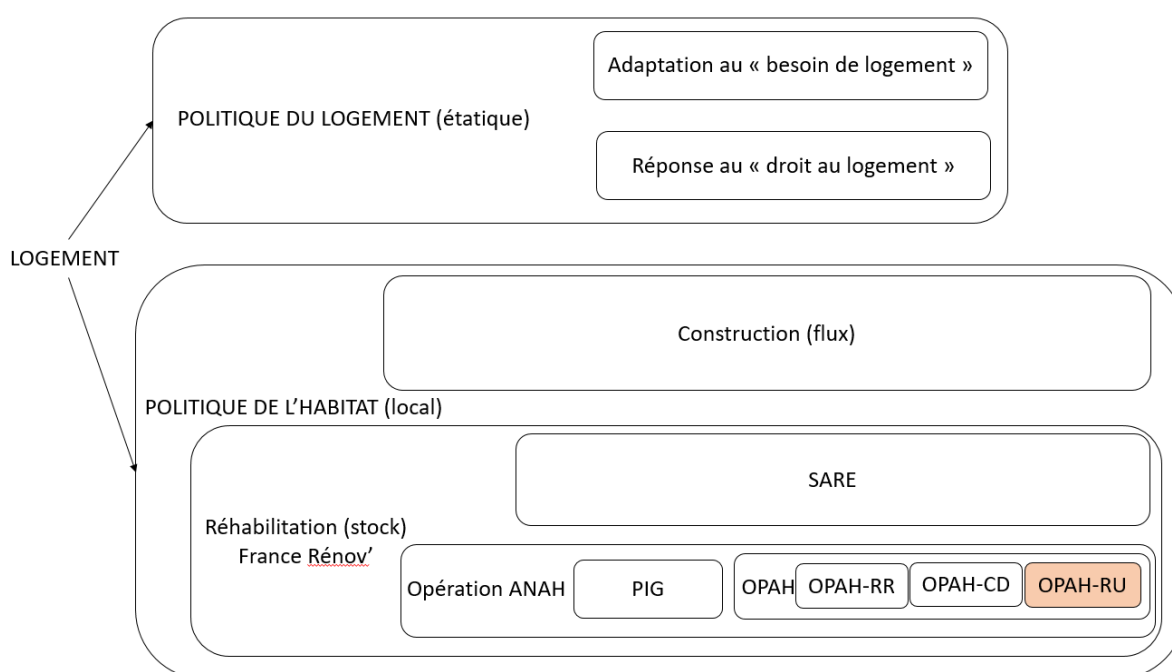
Ce service public se décline localement au travers de deux grands types de contractualisation, la première à dominante énergétique, la seconde avec une vision plus globale de la réhabilitation du logement :

- Le programme SARE (Service d'Aide à la Rénovation Énergétique), consistant à la mise en place d'espaces d'accueil du public labellisés (Espace Conseil France Rénov'), effectuant des missions de conseil et d'accompagnement à la rénovation énergétique, financés par le dispositif des Certificats d'Economie d'Énergie
- Les opérations de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH), qui contractualise avec le bloc communal principalement pour la mise en place :
 - o D'un Programme d'Intérêt Général (PIG), correspondant à un programme contractuel visant à définir un plan d'action et de flécher des moyens financiers de l'ANAH et des collectivités signataires sur une thématique de l'ANAH (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, ...)

- D'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui correspond quant à elle à un programme contractuel agissant sur l'ensemble des thématiques de l'ANAH (habitat dégradé, précarité énergétique, adaptation des logements à la perte d'autonomie, favoriser l'accès au logement pour les personnes modestes) avec la mise en place d'un service d'information-conseil et d'accompagnement pour les travaux gratuits.

Cette OPAH peut elle-même être spécialisée (revitalisation rurale, copropriété dégradée ou renouvellement urbain), pour prévoir la mise en place de mesure spécifique complémentaire, comme c'est le cas à Epinal, où s'applique une OPAH-RU, prévoyant un volet urbain et social spécifique pour répondre aux problématiques de vétusté et de vacance du centre-ville.

La description ci-dessus peut être représentée schématiquement de la manière suivante :



1.2 Historique local et actualité nationale

1.2.1 Le choix de réaliser un OPAH-RU (2015-2017)

Au cours des années 1990, la Ville d'Épinal a engagé une première OPAH avec un objectif de réduction de la vacance. Dans le même temps, la commune perd près de 10% de sa population entre 1975 et 1999, et la commune décide d'engager des travaux de valorisation de l'espace public : installation de la passerelle de centre-ville en 2004-2005, rénovation du Marché Couvert en 2005, travaux de piétonisation de la rue des Minimes en 2005-2006, implantation de nouveaux équipements rue Saint-Michel (ouverture de la BMI en 2009, du Ciné Palace en 2011).

Cependant, au cours de ces derniers travaux notamment, il a été diagnostiqué une forte dégradation de l'habitat de centre-ville, et en parallèle une population qui continue son rythme de décroissance (-0,9% / an de 1999 à 2009). Ainsi, après un investissement centré sur l'espace public, la Ville souhaite engager une action vers l'habitat qui ne bénéficie pas de dispositif dédié en-dehors des aides à la rénovation de façade.

A partir de 2015, il est engagé un diagnostic en interne pour étudier les problématiques de vacance et de foncier.

En parallèle la Communauté d'Agglomération d'Épinal travaille à l'édiction de son Plan Local de l'Habitat, qui encadre la production de logements sur le territoire entre 2006 et 2016 et la périurbanisation qui alimente la vacance des centres-villes et donc la dégradation de l'habitat ancien. Les orientations supracommunales cherchent alors à revaloriser des « *centres-villes attractifs avec un habitat de qualité* ».

Ce premier diagnostic partagé d'une vacance problématique sur la Ville, conduit à vouloir solliciter la mise en place d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), car étant l'un des seuls dispositifs à pouvoir permettre de bénéficier d'un large financement d'une réhabilitation du logement centre-ville (« *une OPAH permet un abondement plus important que les seules aides ANAH* », « *c'est le seul dispositif pour l'aide à l'habitat en centre-ville* »).

Préalablement à la mise en place d'une telle OPAH, il est cependant nécessaire de mener une étude pré-opérationnelle permettant de calibrer les aides prévues.

Ce travail va se dérouler pendant deux années, entre 2015 et 2017, avec notamment le soutien d'une sociologue. L'étude a été détaillée sur les données quantitatives (« *on a poussé loin dans l'étude, jusque dans l'analyse des rotations de logement* ») mais également sur les données qualitatives avec donc la réalisation de travail de groupe avec des habitants pour qu'ils puissent indiquer leur ressenti sur la ville, sur l'habitat spinalien et sur les secteurs qui seraient à traiter en priorité.

Au sortir du diagnostic, ressortent plusieurs constats :

- Des logements vieillissants qui n'ont pas la qualité attendue
- Une évolution de la population (baisse du nombre de personnes par ménage, population vieillissante, ...)
- Un dispositif PIG sur le territoire de la CAE qui est calibré par une zone rurale, et ne vise pas notamment les bailleurs et les copropriétés
- Des faubourgs considérés comme des secteurs prioritaires en complément du centre-ville.

1.2.2 – Le paramétrage de l'OPAH et du suivi-animation (2017)

A partir de ce diagnostic, la Ville va défendre un périmètre d'intervention large, correspondant au périmètre de l'étude pré-opérationnelle, dans le cadre d'échange avec l'ANAH concernant son étendu.

L'ANAH va accepter ce périmètre mais à la condition notamment que des secteurs prioritaires soient définis, d'où la définition de 2 secteurs dans la convention.

Par ailleurs, au vu de la particularité de la ville-centre et de la volonté d'un suivi au plus proche, il est acté que l'OPAH serait pilotée par la Ville et non par l'agglomération comme le prévoit en principe le portage des politiques de logement (validation par délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2017).

En parallèle de la définition du périmètre de l'OPAH, la Ville s'engage dans la recherche d'un prestataire pour assurer le suivi-animation de l'OPAH.

Une première mise en concurrence est engagée mais elle est infructueuse. Il est donc lancé une deuxième procédure de mise en concurrence, à laquelle répond l'entreprise Villes Vivantes qui travaillait déjà avec le SCoT du Pays des Vosges Centrales.

Il est alors fait le choix de l'opérateur, qui propose une offre qui va au-delà du simple suivi-animation administratif, mais propose plus globalement une réflexion urbaine et architecturale pour accompagner les propriétaires dans la décision, ainsi que de réaliser des actions de communication pour inciter les propriétaires à effectuer les travaux.

1.2.3 – La phase opérationnelle de l'OPAH (2018-2023)

En septembre 2018 est donc lancée l'OPAH-RU d'Épinal, pilotée par la Ville par délégation de la CAE, après la validation de la convention par le Conseil Municipal du 15 février 2018 et le lancement du marché de suivi-animation avec Villes Vivantes (attribution par délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2018).

Il faut noter qu'en parallèle du lancement de cet OPAH-RU, l'Etat a engagé en 2017 la démarche « Action Cœur de Ville » visant à revitaliser les centres-villes des villes moyennes.

Dans la mesure où le socle de l'intervention du programme Action Cœur de Ville est l'habitat, la Ville a candidaté au programme en s'appuyant sur l'étude pré-opérationnelle et une OPAH prête à être déclenchée. Cette candidature a finalement été « *la concrétisation de plusieurs années de travail à Épinal, Action Cœur de Ville était une synthèse de ce qui se mettait en place* » (acteur institutionnel). Dans cette optique, l'OPAH a donc été intégrée à un plan d'action plus large qui était « Epinal Au Cœur », qui est devenu un vecteur principal de communication sur la démarche.

Le dispositif de l'OPAH consiste en la proposition d'une information au propriétaire souhaitant réaliser les travaux, avec :

- Une présentation du dispositif d'aide, par un accueil du public, réalisée par la Ville d'Épinal et l'opérateur, qui se décompose schématiquement en plusieurs grandes catégories d'aide (soumise à condition de revenu pour les propriétaires occupants, et à une obligation de plafonnement de loyer pour les bailleurs) :
 - Aide de rénovation d'un habitat dégradé
 - Aide à la rénovation énergétique (gain d'énergie d'au minimum 35%)
 - Aide à la remise sur le marché d'un bien vacant
 - Aide pour l'adaptation du logement à la perte d'autonomie
- Un accompagnement technique, réalisé par Villes Vivantes dans le cas où le propriétaire souhaite poursuivre la démarche, avec une visite du logement, et selon le type de travaux un audit énergétique ou des pistes de travaux à réaliser avec au besoin une projection de l'aménagement qu'il est possible de réaliser
- Un accompagnement administratif, assuré progressivement de plus en plus par la Ville, correspondant à une aide au montage du dossier à remettre à l'ANAH
- Des solutions de financement, en proposant un plan de financement associé aux travaux en mobilisant les aides accessibles dans le cadre de l'OPAH, ainsi que pour les propriétaires occupants une possibilité de préfinancement, système où la Ville paye en avance aux entreprises le montant des subventions à percevoir, puis se charge ensuite de se faire rembourser le montant des subventions avancées auprès de l'ANAH et de ses partenaires.

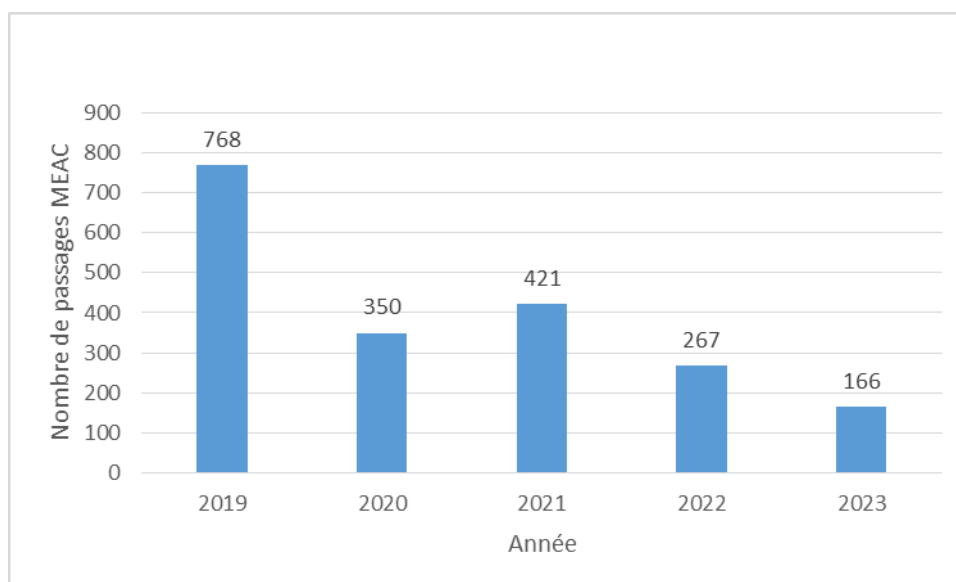
La proposition de ce schéma d'action est donc menée via l'accueil « passif » du public au travers de la Maison de projet dénommée Maison Epinal Au Cœur (MEAC), et des opérations « actives » de communication (affiche et flyer, participation aux Salon Habitat et Bois et Planète Energie, magazine municipal, prise de contact avec la base de données de l'ALEC [Agence Locale de l'Energie et du Climat], information dans la presse et invitation à des visites de biens rénovés).

Par ailleurs, il s'articule avec les partenaires :

- Avec la CAE, qui propose des aides à la rénovation énergétique via la mise en place d'un PIG sur le territoire de l'agglomération (contractualisation avec l'ANAH), en-dehors du périmètre OPAH de la Ville (dans le périmètre de l'OPAH, les propriétaires doivent utiliser ce dispositif). Pour les particuliers souhaitant agir sur ce périmètre, se renseignant soit à la Maison de l'Habitat, soit via le numéro vert dédié à la rénovation énergétique, le service habitat de la CAE adresse les particuliers vers la Maison Epinal Au Cœur.
- Avec l'Etat, et notamment la Direction Départementale des Territoires, qui est la représentante de l'ANAH au niveau départemental, au travers d'une réunion mensuelle avec les services de la Ville. Par ailleurs, pour les propriétaires qui n'ont pas le droit aux dispositifs d'aide de l'OPAH sur la partie rénovation énergétique, il est possible de solliciter l'Etat pour obtenir une aide de Ma Prime Rénov', qui est accessible pour tous les niveaux de revenus (l'aide étant cependant dégressive avec le revenu) et même pour les petits travaux énergétiques.
- Avec les autres partenaires (Action Logement, Région Grand Est, Département des Vosges, Banque des Territoires, Agence Régionale de Santé, Caisse des Allocations Familiales, bailleurs sociaux, Schéma de Cohérence Territoriale, Etablissement Public Foncier du Grand Est, Architecte des Bâtiments de France), il est organisé un CoPil annuel présentant l'avancée des travaux. Cette instance a été l'occasion de remonter des problématiques en cours de réalisation, et adapter certains paramètres.

Au cours de la phase opérationnelle, l'OPAH va être marquée par plusieurs grandes phases :

- Septembre 2018 – mars 2020 : premiers mois de la phase opérationnelle, cette phase est marquée par une activité assez importante comme le montre ci-dessous le graphique du nombre de passage à la Maison Epinal Au Cœur.



Graphique 1 – Tableau de fréquentation Maison Epinal Au Cœur

Attention, sont comptabilisés tous les passages à la Maison Epinal Au Cœur, une personne peut donc être comptabilisée plusieurs fois. Pour 2023, il est pris en compte les données jusqu'en juin.

Le démarrage de l'opération est marqué par une opération de communication particulière, rue des Minimes pour le lancement des dispositifs Action Cœur de Ville et OPAH, via une société de communication, lors de l'ouverture de la Maison Epinal Au Cœur avec un marquage dans la rue, des produits dérivés, le positionnement de caisses noires dans la rue avec la possibilité de visualisation en 3D de la ville.



Photo issue de Vosges Matin – Article du 22/09/2018

La phase de communication s'est poursuivie avec une réunion publique, puis des rencontres avec les agents immobiliers et des notaires pour des « sessions d'explications », ou la participation à des salons.

Cette première phase permet après un an (à septembre 2019), une prise de contact avec 627 propriétaires et une dynamique positive, qui conduit par avenant validé lors du Conseil Municipal 25 juin 2019 à revoir à la hausse les objectifs de la première année (doublement des objectifs).

- Mars 2020 – novembre 2020 : En raison de la crise sanitaire liée au Covid, la dynamique de l'OPAH connaît un coup d'arrêt (fréquentation plus de deux fois moindre de la Maison Epinal Au Cœur), mais des opérations se poursuivent (sur les propriétaires occupants et bailleurs, les objectifs de l'année 1 étaient réalisés à 220%, tandis qu'en année 2 ils sont réalisés encore à 102%).
- Décembre 2020- novembre 2022 : le programme se poursuit avec un ajustement des cibles de logement à atteindre lors d'un avenant validé en Conseil Municipal du 18 mars 2021 visant à réduire la cible des copropriétés et augmenter en revanche la cible pour les propriétaires bailleurs.

En parallèle le marché de l'opérateur, est recentré sur l'animation, et la Ville reprend à sa charge le suivi de la lutte contre l'habitat indigne et assure avec un autre prestataire le volet coercitif de l'OPAH-RU, dénommé Opération de Restauration Immobilière (ORI) visant à cibler des immeubles devant effectuer des travaux d'amélioration de leur habitabilité pouvant conduire en cas d'inaction à une expropriation.

A l'issue du marché au 30 novembre 2022, l'animation est reprise en régie par les services de la Ville du suivi-animation de l'OPAH-RU.

- Décembre 2022 – août 2023 : Durant cette période, la Ville a donc assuré une reprise en régie des prestations de suivi-animation de l'OPAH, avec une phase de réinternalisation des missions et de structuration interne.

Dans le même temps, il est réfléchi à la poursuite de l'OPAH, qui prend fin en principe en septembre 2023, et qui va être rallongée de 4 mois, pour prévoir un démarrage d'une seconde OPAH-RU au 1^{er} janvier 2024. Les services de la Ville assurent donc la réalisation de l'étude pré-opérationnelle permettant de réfléchir au calibrage des nouvelles aides.

La réalisation de la présente évaluation s'intègre dans cette démarche de bilan, préalablement à la poursuite du projet dans une seconde OPAH.

1.3 Les réalisations de l'OPAH-RU

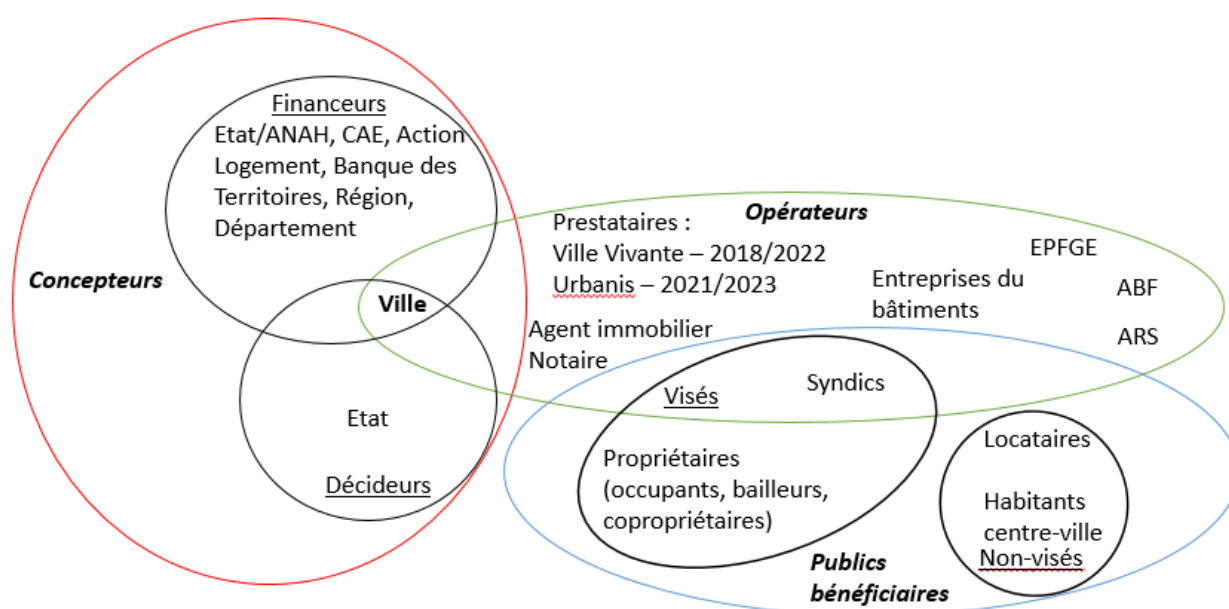
1.3.1 Les acteurs de l'OPAH-RU

Le schéma ci-dessous présente les différents acteurs gravitant autour de la démarche OPAH-RU :

- Les « concepteurs » correspondent aux acteurs participant soit à la définition de l'action publique, soit à son financement.

Dans ce cadre, deux acteurs clés apparaissent dans le schéma, qui sont la Ville et l'Etat/ANAH, qui sont les parties prenantes décidant du paramétrage du dispositif.

- Les « opérateurs » correspondant aux acteurs permettant la mise en œuvre du dispositif. Ce sont des acteurs agissant directement auprès des propriétaires ou indirectement via des avis ou des portages (ABF, ARS, EPFGE), ou qui représentent des intermédiaires indispensables (les entreprises du bâtiment qui réalisent les travaux).



- Les « publics » sont les acteurs qui bénéficient du dispositif. Les acteurs visés sont bien entendu les propriétaires, mais de manière indirecte d'autres publics bénéficient de l'OPAH, comme les locataires des biens rénovés, ou plus généralement les habitants du centre-ville qui bénéficie d'un cadre de vie et un cadre d'habitat rénové.

1.3.2 Les objectifs de l'OPAH-RU et la logique d'intervention

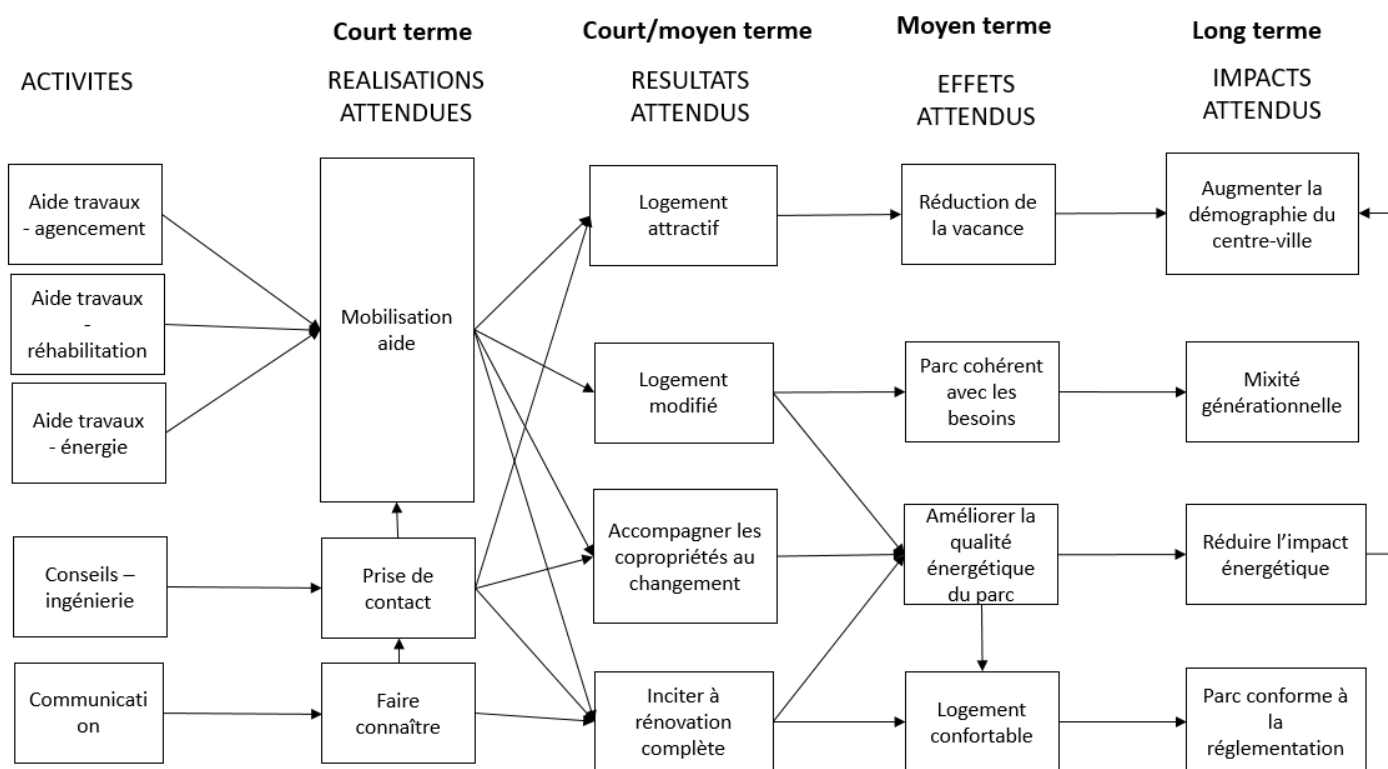
La logique d'intervention correspond à l'enchaînement logique des conséquences attendues de la mise en œuvre d'une action publique. En effet, toute intervention publique tente de répondre à des problématiques sociétales ou des sujets présentés comme prioritaires (enjeux).

La collectivité met en œuvre des activités, qui produisent des transformations, à court, moyen et long termes. Ces transformations souhaitées constituent les objectifs de l'action publique.

Ces objectifs sont découpés en 4 temps théoriques :

- Réalisations : ce qui est produit concrètement à travers l'action publique (court terme).
- Résultats : changements générés chez les publics ciblés (court et moyen termes).
- Effets : changements générés chez les publics ciblés (moyen et long termes).
- Impacts : changements générés à long terme sur la société auprès de l'ensemble des publics, ciblés ou non, bénéficiaires et non bénéficiaires.

La logique d'intervention consiste donc à expliquer pourquoi la Ville a souhaité mettre en place une OPAH-RU, et ce qu'elle en attendait à court, moyen et long termes. La mise en place de l'OPAH au travers d'une convention définissant assez clairement les objectifs a permis de faciliter la réalisation de la logique d'intervention du dispositif, représentée dans le schéma ci-dessous :



De manière synthétique, les objectifs de l'OPAH sont de quatre ordres :

- Retrouver une dynamique positive de la démographie du centre-ville, grâce à une réduction des logements vacants, du fait de la mise sur le marché de logements attractifs via les aides de l'OPAH
- Assurer une mixité générationnelle du centre-ville en proposant des aides qui permettent des adaptations des logements aux besoins actuels (notamment augmentation de la taille des logements pour permettre l'installation de familles)
- Bénéficier d'un parc de logements participant à l'objectif d'autonomie énergétique de la Ville, via l'accompagnement, notamment des copropriétés, à des mesures d'améliorations énergétiques
- Purger les logements dégradés du centre-ville en assurant une rénovation des biens vers des critères minimums de logement confortable, que ce soit par une information des propriétaires sur les obligations, un accompagnement ou potentiellement une coercition (procédure ORI).

De manière plus détaillée les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Concernant les réalisations

Objectif	Détail
Faire connaître le dispositif	<u>Objectif</u> : L'objectif est de permettre à la population du centre-ville, et notamment les propriétaires d'avoir connaissance de l'existence de la mise en place d'une OPAH-RU, permettant de mobiliser des moyens financiers pour réaliser des travaux de réhabilitation des logements. <u>Hypothèse</u> : Au travers de la mise en place d'une information dédiée il était attendu que les propriétaires du centre-ville aient connaissance de l'OPAH-RU.
Prendre contact	<u>Objectif</u> : Il est souhaité qu'un total, a minima de 200 propriétaires, puisse avoir un contact concernant les détails de l'OPAH-RU, afin d'envisager son usage. Objectif correspondant à la prise de contact avec le nombre de propriétaires pouvant bénéficier d'une aide, sachant que pour les copropriétés il est visé une dizaine de contact pour ensuite toucher l'ensemble des logements de la copropriété. <u>Hypothèses</u> : - En connaissant le dispositif, les propriétaires vont rechercher la prise de contact - La prise de contact permet un véritable accompagnement des propriétaires, en prodiguant des conseils sur la manière de réaliser l'opération - Au travers de la prise de contact, et des conseils prodigués, les propriétaires mobilisent les aides pour effectuer les travaux.
Mobiliser les aides	<u>Objectif</u> : Il est attendu que soient utilisées les différentes aides mises en place, dans le cadre de l'OPAH-RU (Propriétaires bailleurs : $x / 105$ + Propriétaires occupants : $x / 45$ + Logements vacants remis sur marché : $x / 50$ + Copropriétés (ANAH) : $x / 200$ + Copropriétés (non-ANAH) : $x / 150$) <u>Hypothèse</u> : L'ensemble des aides est utilisé pour effectuer des travaux, en priorité sur l'ensemble du bien car cela est plus efficace pour la rénovation thermique, les aides représentant de plus un effet levier (en absence d'aide, l'action n'aurait pas été réalisée)

- Concernant les résultats

Objectif	Détail
Logement attractif	<u>Objectif</u> : Il est attendu que les aides soient utilisées pour ajouter des éléments d'attractivité au logement (type : balcon, terrasse, ravalement de façade, confort phonique ou d'équipement intérieur) <u>Hypothèses</u> : - Le paramétrage des aides permet d'obtenir des logements attractifs, modifiés et complètement rénovés énergétiquement - Au travers de la prise de contact, en-dehors des aides mobilisées, les travaux envisagés par les propriétaires sont orientés vers les priorités de la Ville au travers des conseils prodigués.
Logement modifié	<u>Objectif</u> : Il est souhaité que le logement soit modifié, afin d'adapter le logement aux besoins actuels (notamment des logements plus grands) <u>Hypothèses</u> : - Le paramétrage des aides permet d'obtenir des logements attractifs, modifiés et complètement rénovés énergétiquement - Au travers de la prise de contact, en-dehors des aides mobilisées, les travaux envisagés par les propriétaires sont orientés vers les priorités de la Ville au travers des conseils prodigués.
Accompagner les copropriétés au changement	<u>Objectif</u> : L'objectif est de proposer un accompagnement dédié pour les copropriétés pour inciter au changement, ces acteurs étant difficile à faire changer car composés de nombreux acteurs individuels. <u>Hypothèses</u> : - Au travers d'une explication des avantages d'une rénovation complète, les acteurs réalisent des travaux complets (notamment énergétiques) - Au travers de la prise de contact, en-dehors des aides mobilisées, les travaux envisagés par les propriétaires sont orientés vers les priorités de la Ville au travers des conseils prodigués.
Inciter à la rénovation complète	<u>Objectif</u> : L'objectif est d'inciter à une rénovation complète d'un point de vue énergétique, car cela est plus efficace que seulement des changements partiels. <u>Hypothèse</u> : Au travers d'une explication des avantages d'une rénovation complète, les acteurs réalisent des travaux complets (notamment énergétiques)

- Concernant les effets

Objectif	Détail
Réduction de la vacance	<u>Objectif</u> : Il est attendu que la vacance dans le parc de l'OPAH passe à 10%. <u>Hypothèse</u> : Si les logements sont attractifs, ils sont plus loués ou occupés, ce qui réduit la vacance (bilan avant OPAH : "L'absence de qualité résidentielle est le principal motif de non-location ou de non-vente, dans un marché où les clientèles potentielles ont finalement le choix").
Parc cohérent avec les besoins	<u>Objectif</u> : Il est souhaité une adaptation du parc de logements, avec une augmentation du nombre de logements plus grands ou de logements type studio de qualité. <u>Hypothèses</u> : - Les modifications des logements sont conformes aux besoins anticipés (notamment plus grand) et permettent une réduction de la consommation énergétique - Les conseils incitant à une rénovation complète permettent d'améliorer les items de qualité des logements par rapport au projet initial.
Améliorer la qualité énergétique du parc	<u>Objectif</u> : L'objectif est de permettre une amélioration de la qualité énergétique globale du parc, avec une étiquette moyenne du parc OPAH à D. <u>Hypothèse</u> : Les copropriétés nécessitent un accompagnement particulier pour permettre d'engager les travaux d'amélioration énergétique, et l'ensemble des propriétaires a besoin d'une incitation.
Avoir des logements confortables	<u>Objectif</u> : L'objectif est de permettre à la population du centre-ville d'obtenir des logements confortables, notamment via une rénovation complète, avec l'ensemble des éléments de base, une isolation énergétique et phonique. <i>(Définition logement décent : une surface minimale, l'absence de risque pour la sécurité et la santé du locataire, l'absence d'animaux nuisibles et de parasites, une performance énergétique minimale, la mise à disposition de certains équipements).</i> <u>Hypothèse</u> : Les conseils incitant à une rénovation complète permettent d'améliorer les items de qualité des logements par rapport au projet initial.

- Concernant les impacts

Objectif	Détail
Augmenter la démographie en centre-ville	<u>Objectif</u> : Il est attendu que la démographie du centre-ville augmente sur la période, avec les bénéfices que cela apporte en termes d'économie, de fiscalité et d'attractivité générale de la Ville. <u>Hypothèse</u> : Si les logements sont moins vacants, la démographie augmente par l'occupation des logements, et un effet positif de dynamisme pour la ville.

Augmenter la mixité générationnelle	<u>Objectif</u> : Il est souhaité qu'il y ait plus de familles en centre-ville et que le nombre de seniors soit stabilisé. <u>Hypothèse</u> : L'apport de logement adapté permet de fixer les familles sur le centre-ville d'Épinal.
Réduire l'impact énergétique	<u>Objectif</u> : L'objectif est de permettre que la meilleure qualité des logements participe à l'autonomie énergétique du territoire d'ici à 2050, avec une consommation énergétique en rapport avec les capacités de production du territoire. <u>Hypothèse</u> : Des classes énergétiques moins élevées doivent permettre une moindre consommation.
Avoir un parc conforme à la réglementation	<u>Objectif</u> : L'objectif est d'obtenir un parc conforme à la réglementation, avec une réduction du stock de logements considérés comme insalubres. <u>Hypothèse</u> : Les aides pour rénover les logements les rendent confortables, et permettent de ne pas avoir de logements insalubres sur la ville.

2. ANALYSE DE LA PERFORMANCE DU DISPOSITIF D'OPAH-RU

Une évaluation des politiques publiques vise à répondre à des questions précises posées par le commanditaire de l'évaluation. Celles-ci se formalisent dans les questions évaluatives, sur lesquelles se focalisent les résultats de l'évaluation. Dans ce cadre, l'évaluation vise alors à déterminer l'écart entre l'objectif et le réalisé, et à poser un diagnostic pour expliquer cet écart.

En parallèle, l'évaluation permet de vérifier si les objectifs sont atteints de manière générale, en observant le réalisé. La présente évaluation donnera donc des éléments de réponse sur les autres items en-dehors des questions évaluatives, mais sans y apporter forcément des diagnostics précis, car ils n'étaient pas l'objet des questions évaluatives.

Concernant les différents items, il sera attribué un jugement de valeur, au vu des éléments de l'évaluation, composé à partir de la grille suivante :

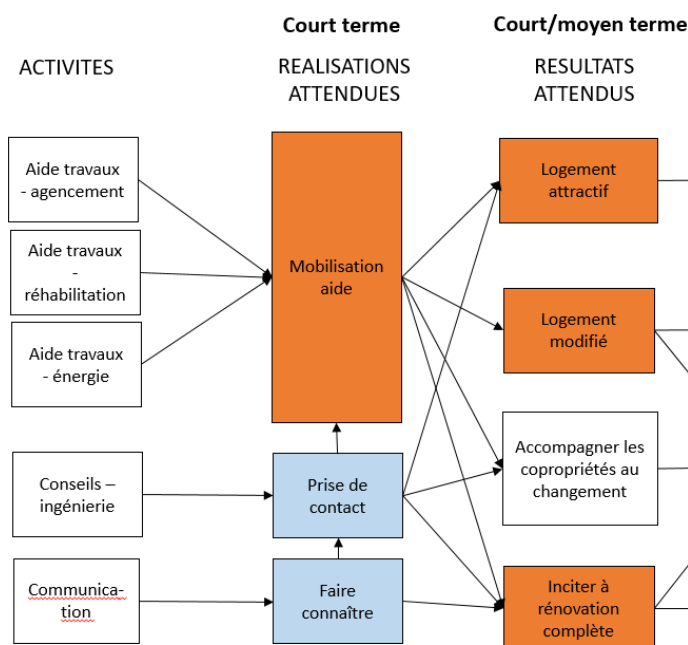
Jugement de l'opération	Equivalent notation
Excellent	6
Satisfaisant	5
Correct	4
Passable	3
Insuffisant	2
Très faible	1
Inaction	0

2.1 La réponse aux questions évaluatives

Dans le cadre de l'évaluation du dispositif d'OPAH-RU, la lettre de commande de l'exécutif était de répondre à deux grandes interrogations :

- Premièrement, l'ensemble des catégories de propriétaires (propriétaire occupant, propriétaire bailleur spinalien, propriétaire bailleur non-spinalien, copropriétaire) a-t-il bien été informé de l'existence de l'OPAH et des aides ?
- Deuxièmement, le dispositif d'aide mobilisé par les propriétaires, a-t-il été performant, en s'intéressant plus exactement à deux sous-questions :
 - Pour les propriétaires accompagnés, cet accompagnement était-il de qualité ?
 - Les aides financières et d'ingénierie ont-elles représenté un levier d'attractivité pour le rachat ou la rénovation, ou seulement un effet d'aubaine ?

L'analyse de ces éléments est réalisée à partir de l'évaluation de la performance (c'est-à-dire de l'efficacité et de l'efficience) des items colorés dans le schéma ci-contre (en bleu pour la première question, et en orange pour la seconde).



La question amenant à s'interroger sur les propriétaires ayant mobilisé des aides, il sera donc peu abordé la problématique des copropriétés, qui n'ont pas mobilisé les aides prévues au niveau de l'ANAH à l'exception des aides en faveur de l'installation des ascenseurs, mises en place en cours d'OPAH.

Ce choix méthodologique s'explique aussi par le fait que la problématique de rénovation des copropriétés est une problématique d'ordre nationale, dont la difficulté est partagée par tous les acteurs, et qui nécessite un traitement par une modification des dispositions relatives à l'organisation même du fonctionnement des copropriétés.

2.1.1 Une communication globalement réussie à destination des Spinaliens

2.1.1.1 – Taux de connaissance et modes de prise de connaissance

La première interrogation des questions évaluatives visait donc à savoir si les opérations de communication avaient été globalement réussies, une première hypothèse de l'absence de sollicitation de l'ensemble des aides pouvant être tout simplement l'absence de connaissance de ces aides, ou une communication visible mais ne permettant pas la prise de contact.

A cet effet, la première action de l'OPAH était donc de faire connaître le dispositif (case 1 du logigramme page 17). Pour cela il a été réalisé diverses opérations de communication.

Le tableau ci-dessous compile les modes de communication réalisés et éléments de réponses obtenus sur le moyen utilisé pour la connaissance du dispositif :

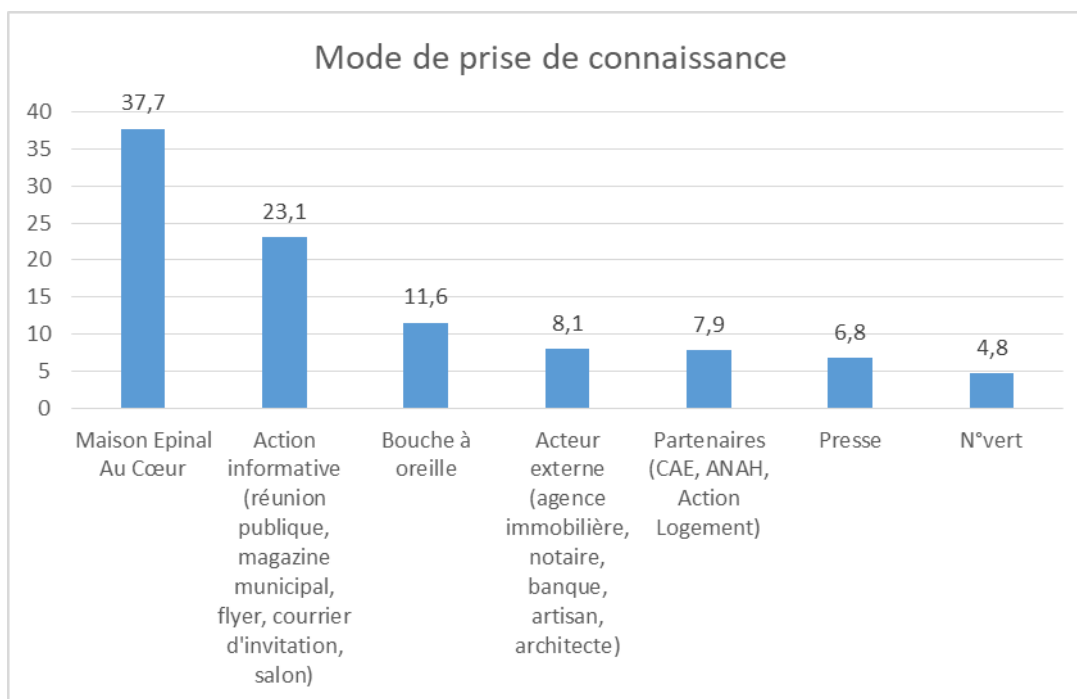


Tableau : Mode de prise de connaissance de l'existence de l'OPAH-RU en %

Source : à 75% des données de suivi Villes Vivantes, à 25% des réponses aux entretiens menés auprès des participants à la démarche (aidés ou non-aidés)

Il apparaît lors de l'analyse un rôle fondamental de l'existence d'une maison de projet dédiée pour prendre connaissance du dispositif, ce moyen ayant été le moyen majoritaire de prise de connaissance parmi les 817 porteurs de projet ayant eu un contact (à mai 2023).

Ainsi, à titre de comparaison, l'OPAH-RU de la ville de Troyes sur la période 2012-2019 a touché 400 porteurs de projet. Le résultat de la Ville semble donc plutôt probant, en ayant réussi via un outil de communication dédié (la Maison Epinal Au Cœur) à toucher des personnes qui ne sont pas forcément sensibles à la communication institutionnelle de type affiche (« *en passant rue des Minimes, j'ai vu la vitrine* » - une propriétaire non-aidée, « *j'ai vu la publicité dans la rue des Minimes, devant la Maison Epinal Au Cœur, la publicité était bien faite* » - un propriétaire non-aidé).

De manière générale, il semblerait que la communication concernant le dispositif d'aides, couplée à la communication avec le projet Epinal Au Cœur a permis un taux de connaissance important du dispositif pour les habitants du centre-ville.

Le questionnaire en ligne édité dans le cadre de la présente évaluation indique qu'environ 85% des Spinaliens du centre-ville connaissaient le dispositif (total de 19 répondants), ce qui implique un taux de connaissance importante, et une assez bonne réussite de la communication concernant l'existence d'aide à l'habitat, une connaissance qui a su également se diffuser en-dehors des canaux communicationnels, comme le montre le rôle non-négligeable du bouche-à-oreille (11,6% des mode de connaissance), ce qui est perçu positivement par les acteurs du projet (« *si la communication s'appuie sur le bouche à oreille, cela peut démontrer la bonne qualité de l'accompagnement* » - acteur institutionnel de l'OPAH).

Néanmoins la communication a été réussie au niveau spinalien, et il semble qu'il a été plus difficile de toucher les non-Spaliens.

2.1.1.2 – Le profil des personnes touchées

Concernant les porteurs de projet avec qui il a été recensé une prise de contact, il faut ainsi relever que 85% sont domiciliés à Epinal, alors que les propriétaires spinaliens (propriétaires occupant et propriétaires bailleurs spinaliens) ne sont environ que 60% des propriétaires du centre-ville.

Cela conduit à penser que les propriétaires non-spinaliens ont été beaucoup moins touchés par la démarche de communication, ce qui peut s'expliquer assez logiquement par le fait que la communication de l'OPAH était relativement centrée sur le centre-ville, en-dehors des opérations lors des salons Habitat et Bois et Planète Energie.

Pour corroborer cette hypothèse d'une communication d'autant plus réussie que le Spinalien était un habitant proche du centre-ville, il est possible de noter qu'environ 58% des porteurs de projets étaient des propriétaires occupants, quand ils ne représentent environ qu'un quart des logements du parc de l'OPAH (selon l'étude pré-opérationnelle de 2017). Cela peut s'expliquer aussi par le fait qu'un bailleur peut être moins intéressé par la démarche de rénovation d'un bien qu'un occupant, mais l'étude de l'adresse des bailleurs démontre qu'en proportion les bailleurs dont leur adresse personnelle est également dans le périmètre de l'OPAH se sont plus mobilisés que les autres bailleurs spinaliens, eux-mêmes plus mobilisés que les bailleurs non-spinaliens (respectivement 6,13% et 5,40% des bailleurs spinaliens ; 4,35% des bailleurs non-spinaliens).

Enfin, certaines personnes en entretien ont également confirmé que de leur point de vue la communication pour les habitants extérieurs à Epinal avait pu être vue de manière moins évidente (*« je pense que tout le monde n'était pas au courant, je n'ai pas trop vu de communication étant de Deyvillers, j'ai appris l'existence du dispositif via mon oncle qui travaillait déjà avec la Ville »* - propriétaire bailleur aidé ; *« je pense que la démarche de communication a sûrement permis de mobiliser les propriétaires, par contre pour les propriétaires non-spinaliens, je pense que la communication a fonctionné s'ils sont tombés dessus »* - propriétaire bailleur non-aidé).

2.1.1.3 – La qualité de la communication

En-dehors de l'existence de la communication en tant que telle, l'évaluation devait aussi juger de la qualité de celle-ci, et de sa capacité à convaincre les acteurs de participer à la prise de contact puis à la mobilisation des aides.

Lors des entretiens il est ressorti deux éléments importants :

- D'une part, que la communication était jugée plutôt réussie par les deux tiers des répondants. Pour les partenaires extérieurs la communication a été jugée également comme suffisante (*« je trouve que la plus-value de Villes Vivantes a été d'avoir fait des supports originaux et percutants »*)
- D'autre part, que l'on s'intéressait à cette communication d'autant plus que l'on était dans une démarche de faire des travaux (environ 1/3 des répondants)

L'idée exprimée est que la communication n'est pas forcément un facteur déclenchant mais qu'elle était assez visible pour marquer l'esprit du public déjà intéressé par une telle démarche (*« on cherche ces informations quand on est dans ce type de projet. Il est toujours compliqué de tout communiquer, c'est à chacun de chercher »* - propriétaire bailleur non-aidé).

Cette position exprime assez bien l'opinion moyenne des répondants qui considèrent que l'information était présente, globalement suffisante, mais avec une difficulté à juger de la réalité de l'impact de celle-ci sur l'ensemble des propriétaires du centre-ville.

A cet effet, on pourra noter que parmi le tiers de répondants indiquant que la communication était selon eux insuffisante, plusieurs d'entre eux ont indiqué, pour juger de cette insuffisance, qu'ils n'avaient pas été informés de l'existence du dispositif avant d'avoir vu un support de communication sur le sujet. Or c'est bien parce qu'ils ont pu le voir que l'on peut juger que la communication a réussi. Ainsi même si l'approche subjective peut laisser entendre certains manquements, les analyses objectives détaillées plus en amont penchent plutôt pour une réussite globale de la communication, en-dehors des non-Spinaliens.

Enfin concernant les modes de communication, il est à noter que sont plébiscitées comme piste d'amélioration les opérations qui se voient extérieurement, notamment sur les bâtiments rénovés.

En effet comme le note l'un des acteurs institutionnels : « *les opérations de façades permettent de rendre visibles les opérations, pour éviter que l'OPAH ne soit centrée que sur des rénovations intérieures* » qui sont de fait non visibles depuis la rue.

Dans ce cadre également, il a été noté que les modes de communication sont plutôt validés par les différents participants, considérant que l'opérateur a réussi à sortir d'une communication trop institutionnelle pour attirer des propriétaires dans la démarche.

A cet effet une partie de la baisse de la fréquentation de la Maison Epinal Au Cœur, ainsi que du dépôt de dossiers (cf graphique 1), peut s'expliquer par l'absence de relance de grandes opérations de communication sur la deuxième partie de l'OPAH. Un temps de communication qui est arrivé effectivement dans un second temps après la gestion de la reprise en régie (« *il n'y a pas eu de nouvelle action de communication depuis la reprise en régie car nous n'avons pas eu le temps d'en faire* » - acteur institutionnel).

La certaine efficacité de la communication, ainsi que sûrement le rôle prépondérant dans la communication de l'opérateur, peuvent aussi s'expliquer par la mise à disposition de moyens financiers importants pour cette action :

Mise en œuvre plan de communication (enveloppe convention OPAH-RU)	120 000 €
Actions de communication par Villes Vivantes	68 780 €
Action de communication par Section 4	38 880 €
Encart dans le magazine municipal	≈ 180 € / page
TOTAL (dont subventionnement du suivi-animation à hauteur de 55%)	228 560 €

Conclusion à la question évaluative n°1

Pour rappel, pour chaque item, il est attribué un jugement de valeur, selon la grille suivante : très faible, insuffisant, passable, correct, satisfaisant, excellent.

En définitive, la communication (1) visait à faire connaître (2) le dispositif, et que cette connaissance amène à prendre contact (3) avec la Ville pour connaître plus en détail l'opération pour ensuite mobiliser des aides :

- (1) Sur l'opération de communication, elle est jugée satisfaisante, avec des moyens financiers importants pour permettre la mise en place d'actions diversifiées, ce qui a convaincu les deux tiers des personnes interrogées, qui l'ont trouvée réussie. Cependant la baisse de la communication sur la deuxième partie de l'OPAH-RU peut expliquer une baisse des sollicitations, tout comme la diversité des communications sur les aides à la rénovation.
 - ⇒ Diagnostic de l'écart : la cause de l'écart avec l'objectif peut s'expliquer par le contexte de nombreuses aides mobilisables et la nécessité de présenter une liste des outils mobilisables pour toutes les catégories de Spinaliens (aide OPAH et Ma Prime Rénov' par exemple), elle peut s'expliquer par une impulsion en termes de communication moins importante lors de la fin de l'OPAH-RU, dans un contexte d'organisation de la reprise en régie et de modification des effectifs.
- (2) Sur la prise de connaissance du dispositif, elle est jugée correcte car les Spinaliens, notamment du centre-ville, avec un taux de connaissance important du dispositif (environ de 80%), mais les propriétaires non-spinaliens se sont peu mobilisés.
 - ⇒ Diagnostic de l'écart : la cause de l'écart peut s'expliquer par les canaux de communication utilisés qui étaient relativement spinaliens. Un enjeu de la seconde OPAH pourrait être de tenter de trouver d'autres canaux pour contacter les acteurs non-spinaliens.
- (3) Sur la prise de contact, elle est jugée excellente, avec la prise de contact (à la date de l'évaluation) de 817 porteurs de projet, soit environ 14% du parc de logements, (à titre de comparaison la Ville de Troyes a touché 9% de son parc), largement supérieur à l'objectif affiché de 200 contacts.
 - ⇒ Diagnostic de l'écart : écart nul avec l'objectif.

2.1.2 Un accompagnement technique et financier jugé globalement de qualité, mais finalement moyennement déterminant

La deuxième question évaluative visait à s'intéresser à la qualité de l'accompagnement effectué pour les propriétaires aidés, et à l'importance de cet accompagnement comme levier d'attractivité pour les opérations de rénovation.

Dans ce cadre, il convient de s'intéresser donc au rôle d'une part de l'accompagnement technique (aide à la conceptualisation de la rénovation, suivi de dossier), et d'autre part de l'accompagnement financier.

2.1.2.1 – Une qualité dans l'accompagnement technique variable dans le temps et dans les étapes du projet

L'accompagnement technique dans le projet de rénovation des porteurs de projet est perçu, par les acteurs institutionnels de l'OPAH, comme un facteur essentiel d'une démarche d'OPAH, en imposant d'ailleurs cet accompagnement gratuit, « *l'accompagnement est indispensable pour aller dans une rénovation globale de qualité. Les gens sont favorables quand on leur explique qu'ils seront accompagnés par un accompagnateur agréé. L'objectif est d'avoir des rénovations performantes, car les rénovations ne sont pas assez performantes, il y a donc besoin d'un accompagnement de A à Z* ».

C'est dans cette optique que le dispositif de l'OPAH-RU apporte une attention particulière aux missions de suivi-animation, à réaliser par l'opérateur, et maintenant en régie par la Ville, sur les différentes étapes du projet que l'on peut découper schématiquement en quatre phases : information, conceptualisation, suivi du dossier et mise en paiement.

- **Phase information**

La première mission de l'accompagnement technique vise à apporter une première information de qualité auprès des porteurs de projet, via notamment l'accueil au sein de la Maison Epinal Au Cœur.

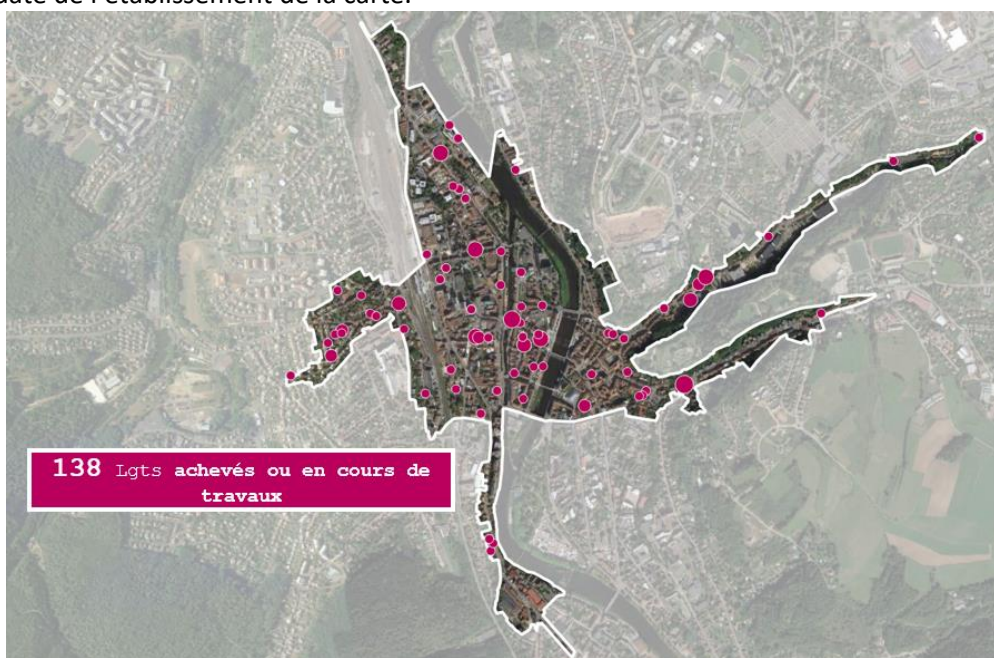
Pour la majorité des participants (environ les 2/3), la qualité des échanges a été bonne lors de cette phase d'information, permettant d'obtenir les principales informations nécessaires (*« l'accompagnement de la Maison Epinal Au Cœur a été de qualité avec une explication claire »* - propriétaire occupant aidé ; *« je me suis rendu dans la boutique et j'ai demandé des informations. La personne m'a indiqué que je n'étais pas éligible »* - propriétaire bailleur non-aidé ; *« je n'ai pas eu d'accompagnement technique en tant que tel, mais j'ai eu un entretien à la Maison Epinal Au Cœur qui était de qualité »* - propriétaire occupant non-aidé).

Néanmoins l'évaluation a également mis en avant qu'une partie des porteurs de projet avait été très déçue de l'accompagnement, en n'étant pas recontacté par l'opérateur, un point déjà relevé par la Ville et ses partenaires : *« on sait que des propriétaires n'ont pas été rappelés, sont restés trop longtemps sans nouvelle »* ; *« il y a eu des retours [...] les gens étaient dans l'expectative et sans nouvelle après avoir été accrochés »*.

Ce mécontentement pour absence de retour a effectivement été présent dans les retours, mais de manière minoritaire. Néanmoins, il donne une mauvaise image dans le pilotage du dispositif, qui n'est pas forcément remis en cause en tant que tel : *« J'ai zéro minute à accorder à cet entretien, [L'OPAH] c'est un très bon dispositif ; mais j'ai déposé deux dossiers et sans aucun retour de la Ville »* - propriétaire bailleur non-aidé.

Néanmoins, la globalité des entretiens démontre une qualité d'accueil et de conseils suffisante. Aussi, en définitive, la qualité de la phase d'information semble avoir été correcte, et l'analyse des projets arrêtés montre que ces arrêts ne sont pas dus à un manque d'information mais plus aux règles de l'OPAH (pour 18% car les revenus du propriétaire étaient trop importants, pour 17,5% car le loyer plafonné à appliquer en tant que bailleur était considéré comme trop faible, et 11% car le bouquet de travaux n'était pas assez important).

En complément, il est possible de noter que la carte des logements rénovés (**carte établie à la fin 2022, d'où le chiffre de 138 logements et non 169 logements achevés ou en cours à septembre 2023**) démontre une couverture assez homogène des projets, avec seulement les extrémités nord et sud qui n'ont pas eu de projet à la date de l'établissement de la carte.



- Phase conceptualisation

Après une première phase d'information, la mission de l'opérateur était de participer à la conceptualisation du projet de réhabilitation, avec une visite du logement, suivi soit via la réalisation de conception 3D de l'aménagement possible, soit d'un audit énergétique avec une estimation des travaux nécessaires pour obtenir un minimum de 35% de gain d'énergie.

C'est sur cette phase de conceptualisation que la qualité de l'accompagnement semble s'être faite le plus sentir, tant par les participants que par les acteurs institutionnels, qui reconnaissent ici un rôle clé de l'opérateur : *« sur le point de la modélisation, l'opérateur a été très bon, en faisant des projets que les gens n'imaginaient pas »*.

Dans, le détail, les porteurs de projet ont très majoritairement apprécié la qualité des échanges, et ils sont environ 40% à avoir utilisé les conseils de l'opérateur, même si cela était plutôt à la marge, les porteurs de projet ayant souvent déjà un projet assez établi ou pour quelques-uns (une dizaine de pourcent) le projet proposé par l'opérateur était jugé trop ambitieux.

- ⇒ *« Oui l'accompagnement était de qualité intéressante, et les conseils de l'architecte étaient intéressants »* - propriétaire occupant/bailleur aidé
- ⇒ *« Cela n'était pas que des constats, mais aussi des propositions [...], cela permet aux propriétaires de bénéficier réellement des aides »* - propriétaire bailleur aidé
- ⇒ *« Cela a permis de vérifier les lieux avec une déperdition de chaleur »* - propriétaire occupant aidé
- ⇒ *« L'architecte est venu, et il a fait un plan ambitieux, où il avait imaginé des aménagements à faire »* - propriétaire bailleur non-aidé.

De manière générale, il pourra être noté que cet accompagnement, sans être déterminant, est plébiscité par environ 70% des propriétaires, qui le considèrent comme utile. Mais assez étrangement, ces propriétaires considèrent ne pas en avoir besoin personnellement, mais qu'il pourrait être utile pour les autres, d'où un accompagnement finalement jugé comme assez peu déterminant dans la réalisation des travaux (seul environ 10% des propriétaires l'ont jugé déterminant).

Un des enjeux de cet accompagnement dans la conceptualisation était aussi de présenter tout l'intérêt de réaliser des travaux globaux, notamment énergétiques. Sur ce point, environ les deux tiers des participants avaient bien conscience de cet intérêt, qui leur a été exprimé, et la moitié a donc engagé des rénovations complètes (92 des projets rénovés sur 169 sont des rénovations complètes). A noter que souvent, ce n'est pas l'accompagnement technique qui a poussé à la rénovation complète, mais plus la situation du bien qui le nécessitait (*« je n'avais pas le choix de ne pas tout rénover au vu de l'état global de la maison, il n'était pas question de garder des éléments électriques ou le chauffage, il fallait tout rénover »* - propriétaire occupant aidé). Pour les autres participants ayant conscience de cet intérêt mais n'ayant pas engagé la démarche, le rôle de la conceptualisation n'était pas à remettre en cause, mais souvent l'ampleur des travaux nécessaires qui était trop importante.

Ainsi, la qualité de l'accompagnement dans la conceptualisation est jugée, à quelques exceptions près, excellente, pour permettre de pousser à réaliser des travaux de rénovation de qualité.

- Phase suivi du dossier

Après la conceptualisation du projet, le rôle de l'opérateur était d'assurer un suivi du dossier avec une aide au montage administratif et une mission de conseil durant les travaux.

Concernant cette phase, en revanche, les propriétaires sont plus critiques sur la qualité de l'accompagnement technique de l'opérateur. Ainsi les propriétaires relativement insatisfaits de l'opérateur se concentrent sur cette partie suivi, ainsi que sur la partie transmission des pièces pour permettre le paiement des subventions :

- ⇒ « *il a fallu que je relance sans arrêt* » - propriétaire bailleur / occupant aidé
- ⇒ « *cela a été le bazar avec l'opérateur, j'étais contente d'eux au début, mais il y a eu un problème de longueur dans le traitement, je ne sais pas où ça a coïncé, mais c'était long, et long pour les artisans, notamment pour le paiement* » - propriétaire bailleur aidé
- ⇒ « *mon dossier a été ballotté entre plusieurs personnes, sans avancement. Aucun interlocuteur n'était en capacité de dire qui avait fait quoi. J'ai fait remonter plusieurs fois mon mécontentement auprès de la Ville et des différents interlocuteurs mais personne ne m'a écouté* » - propriétaire bailleur non-aidé
- ⇒ « *l'accompagnement a été mauvais, car dans le temps imparti l'opérateur n'a pas pris en compte tous les éléments, et n'a validé l'accompagnement que d'un bien sur les deux* » - propriétaire occupant aidé, mais non-aidé en tant que bailleur.

Les témoignages ci-dessus sont représentatifs des deux grandes critiques dans le travail de l'opérateur : des changements d'interlocuteur ne permettant pas un suivi efficace et une gestion administrative pour la mise en paiement difficile (avec à la clé des différences d'interprétation sur les éléments financés).

Il peut être noté que ces critiques sur l'accompagnement ont été proportionnellement plus importantes au cours de l'avancée du marché.

En revanche, il est à noter que le remplissage du dossier de demande d'aide a été jugé simple, puisque seulement 3 répondants ont indiqué avoir eu des difficultés à le remplir, la très grande majorité des propriétaires n'ont eu aucun problème sur ce point (+ de 90%).

De plus, il est rappelé que les personnes satisfaites de l'accompagnement représentent plus des trois-quarts des propriétaires, il faut donc lire les critiques ci-dessus en gardant à l'esprit que les opérations se sont bien déroulées pour une majorité des propriétaires.

- Phase paiement des subventions

La dernière étape du projet de réhabilitation était la perception des subventions. Cette phase consiste à l'envoi de l'ensemble des pièces par le propriétaire à l'opérateur, qui transmet ensuite le dossier à l'ANAH pour perception de la subvention (en cas de subvention ANAH).

Pour une large partie, le paiement s'est bien passé, avec un paiement réactif (« L'entreprise a été payée directement par la Ville, dans les temps » - propriétaire occupant aidé, « Le paiement s'est passé sans problème, l'aide a été versée dans les temps » - propriétaire occupant aidé).

Mais c'est tout de même cette dernière étape qui a pu être la plus difficile pour les propriétaires aidés, qui sont plus du tiers à indiquer avoir eu des difficultés dans cette partie, pour deux raisons :

- Le temps de versement (« *Cela a été long avec le problème de transmission de documents plusieurs fois à l'ANAH, et j'ai dû payer les entreprises avec retard* » - propriétaire bailleur aidé)
- Le détail de la justification des travaux (« *Cela a été très compliqué, avec le refus de certaines factures présentées comme pour la porte d'entrée où il a fallu 8 mois d'échange pour obtenir le règlement* » - propriétaire occupant aidé, « *Cela a été problématique, avec une visite pointilleuse sur les travaux alors que je n'ai bénéficié que d'une aide pour la fin de la vacance du bien* » - propriétaire bailleur aidé).

Pour les acteurs institutionnels, ces difficultés s'expliquent par un rendu à l'ANAH incomplet (« l'opérateur doit intégrer les demandes de la DDT pour avoir un dossier complet, or les dossiers sont souvent incomplets ») ou sur une incompréhension initiale (« Villes Vivantes a pris des engagements avec les propriétaires, alors que l'ANAH les avaient refusés » - acteur institutionnel)

L'évaluation a mis en avant la nécessité d'avoir une bonne connaissance des règles des financeurs pour accélérer les traitements des dossiers, même si dans l'ensemble les propriétaires sont globalement satisfaits.

En filigrane, il apparaît aussi la nécessité d'entretenir des bonnes relations avec le secteur économique local pour continuer à trouver des entreprises souhaitant faire des travaux en lien avec l'OPAH, car le versement tardif des aides a pu se répercuter sur un retard de paiement aux entreprises.

Pour limiter cette problématique, la Ville a mis en place un système de préfinancement, où elle verse directement l'entièreté de la subvention à l'entreprise, et se charge ensuite d'avoir le remboursement avec les financeurs.

Mais ce système a pu avoir un effet pervers, en déresponsabilisant le propriétaire du suivi de son opération, qui devenait difficilement joignable alors que sa validation de paiement est toujours nécessaire.

2.1.2.2 – La qualité de l'accompagnement financier

Le cœur de l'action de l'OPAH, en-dehors de l'accompagnement technique, repose donc sur l'accompagnement financier et le versement d'aide pour les travaux.

Dans une analyse de la qualité de ceux-ci, il faut prendre en compte leur volume, mais aussi la réalité du rôle de l'aide pour l'action de rénover des propriétaires.

- Un montant d'aide satisfaisant au vu du montant des travaux réalisés

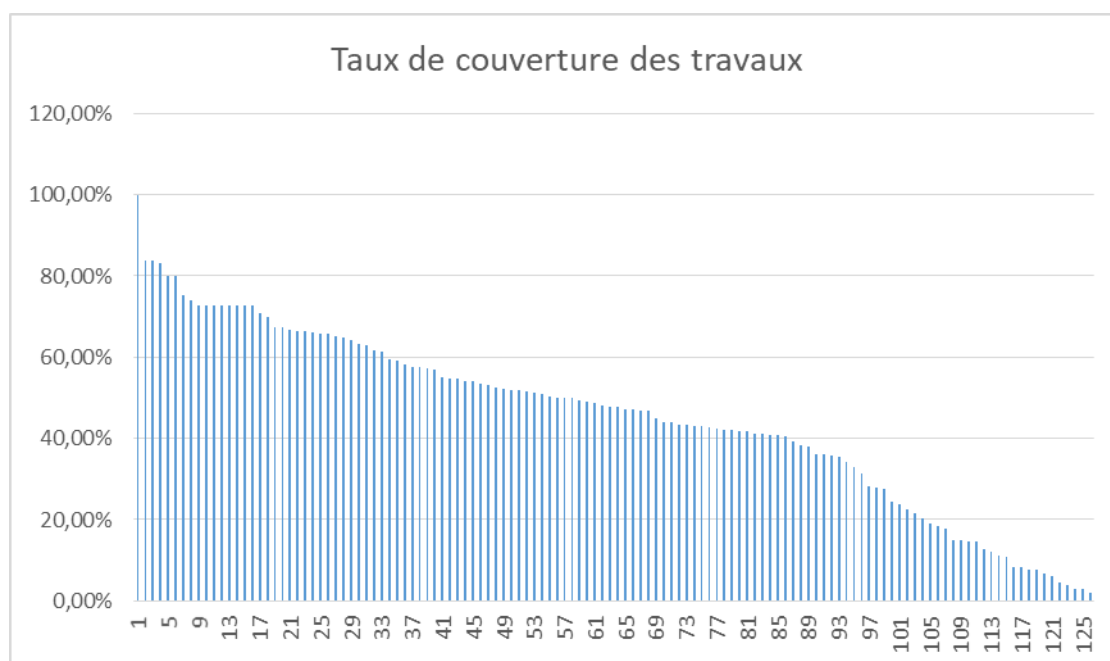
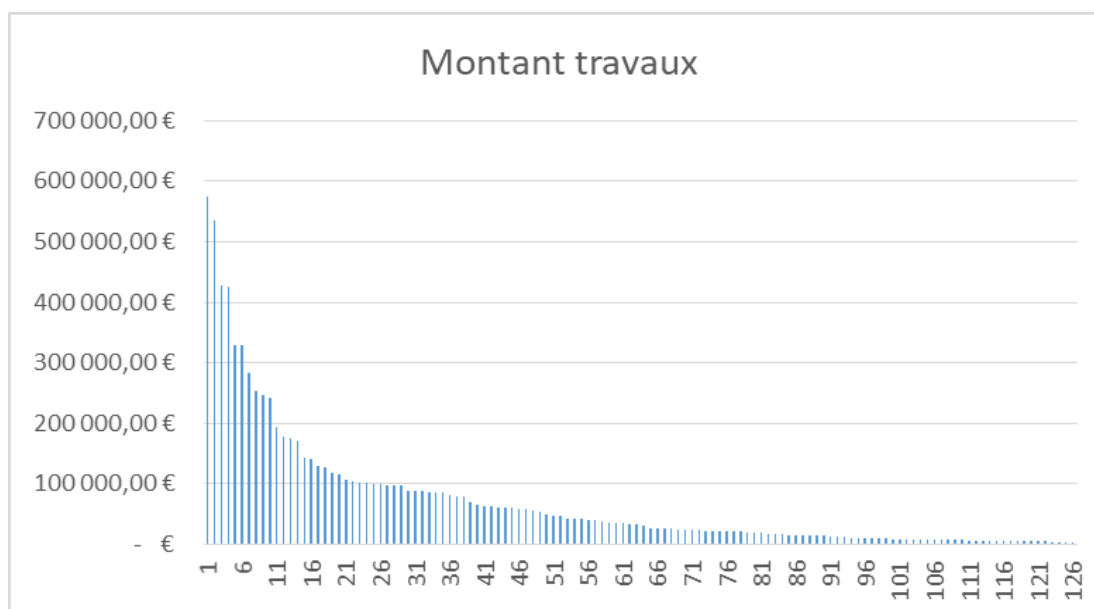
A la date de l'évaluation, selon les chiffres à septembre 2023, un total d'environ 3,07 M€ d'aides de travaux avait été engagé pour les rénovations de 169 logements, dont 959 000 € d'aide de la Ville, qui représente donc en moyenne 31% du bouquet d'aide (le coût total des travaux TTC pour les 169 logements aidés est de 8,8 M€).

Ces aides ont permis de couvrir en moyenne 45,42% du coût TTC des travaux des propriétaires (dont le coût travaux par porteur de projet est en moyenne de 70 000 € (coût qui peut inclure la rénovation de plusieurs logements), soit dans la fourchette haute des taux de couverture moyens des OPAH du Grand Est, qui se situent entre 35% et 45%.

Ces travaux ont permis en moyenne un gain énergétique de 56% (quand les résultats globaux de gain énergétique au niveau de la région Grand Est sur le dispositif de l'ANAH Ma Prime Rénov' est 51%).

Si l'on regarde dans le détail, en comparant les écarts de distribution des moyennes entre le coût travaux, et le niveau de couverture de prise en charge, il faut noter que les aides ont permis d'aplanir l'impact moyen pour chaque propriétaire, en lissant le reste à charge (qui est de 0% à 98% en fonction des propriétaires).

Ainsi alors que la médiane (la limite qui sépare un groupe en deux parties égales) du coût travaux est de 32 000 €, soit 45% de la moyenne à 70 000 €, la médiane du taux de couverture est quant à elle de 47,8%, soit 105% de la moyenne de 45,4%, ce qui démontre que la distribution des aides est beaucoup plus homogène que le montant des travaux, les aides étant aussi adaptées à la situation des revenus des propriétaires, et plafonnées pour les montants les plus importants de travaux.



Ainsi, le montant des aides semble d'une quantité suffisante pour impacter positivement les travaux. Néanmoins cette réalité des faits à la conclusion de l'OPAH doit être nuancée par un point, qui est le fait que la Ville n'a que très peu financé les copropriétés en-dehors de deux aides pour des ascenseurs. Or si l'on regarde les financements théoriques par rapport aux objectifs, la Ville avait prévu que 12 000 € en moyenne par logement à rénover, quand la moyenne des 15 OPAH-RU du Grand Est (lancé entre 2019 et 2021) est de 20 500 € par logement (il a de fait été versé en moyenne 23 000 € d'aide par projet sur le périmètre OPAH de la Ville).

Ainsi, l'évaluation note que le maintien d'un bon niveau de couverture des travaux devra passer par une bonne adéquation des moyens financiers au vu des objectifs.

Focus sur la procédure de pré-financement

Un élément notable au niveau de l'OPAH-RU de la Ville d'Épinal, était la mise en place d'un système de pré-financement qui consiste pour la Ville à avancer pour le propriétaire les aides à percevoir, puis à demander le remboursement de ces aides aux différents financeurs une fois les travaux effectués. Ce système permet ainsi de contourner les problématiques d'absence de trésorerie des propriétaires.

Environ 35% des projets ont ainsi fait l'objet d'un pré-financement, avec une avance de la Ville de près de 763 000 € d'aide.

L'évaluation avait donc aussi pour but de vérifier la pertinence de ce dispositif auprès des propriétaires, cependant, lors de la réalisation des entretiens avec les propriétaires, les questions relatives à ce sujet n'ont pas toujours été bien comprises, ne permettant pas une exploitation des données de manière pertinente.

En revanche l'analyse du dispositif par les acteurs institutionnels met en avant un intérêt certain du pré-financement, qui a touché de manière assez homogène les propriétaires (de 1 675 € à 60 833 € d'aides avancées, pour une moyenne de 17 339 €), avec cependant quelques limites :

- Lorsque finalement les travaux ne sont pas réalisés exactement comme prévu, la Ville ne peut finalement pas obtenir le remboursement de toutes les aides prévues, et doit demander des remboursements au propriétaire, avec des difficultés pour récupérer la somme auprès des propriétaires. En conséquence la Ville propose désormais le pré-financement seulement aux propriétaires occupants, avec des enjeux financiers d'avance moins importants.
- Lorsqu'il y a un pré-financement, il est noté un manque d'implication des propriétaires ensuite dans l'avancement du dossier de subvention, alors que le propriétaire doit encore effectuer lui-même la demande de paiement sur le site de l'ANAH, pouvant bloquer le remboursement des aides pour la Ville. Le propriétaire est en effet peu incité à être réactif puisque lui-même a déjà reçu les aides. Pour pallier cette difficulté, la Ville propose désormais aux propriétaires d'être mandataire et valider directement les dépenses.

- Un rôle secondaire des aides financières

En-dehors de l'aide en elle-même, l'analyse de la performance du dispositif de l'OPAH-RU s'appuie fondamentalement sur sa pertinence. En d'autres termes, l'aide financière est-elle vraiment un élément déclencheur des travaux, ou sert-elle un effet d'aubaine, en aidant des propriétaires qui auraient de toute manière effectué les travaux, questionnant de fait l'utilité de la dépense publique.

Sur ce point, les réponses des propriétaires enquêtés font ressortir, en majorité, que l'aide a été un « coup de pouce », mais pas un élément déterminant, et les travaux auraient été faits même sans la perception des aides. Dans leur grande majorité, les aides n'ont donc pas eu l'effet incitatif que l'on pouvait attendre d'elles.

Pour les propriétaires ayant eu une aide déterminante, se sont très majoritairement des propriétaires occupants, ce qui paraît logique dans la mesure où les aides aux occupants sont conditionnées aux revenus.

Le résultat de l'évaluation conduit à une réflexion concernant le paramétrage des aides. Cependant, dans l'analyse fine de l'usage de l'aide, il peut être noté que pour 40% des personnes aidées, l'aide a permis de faire une rénovation de meilleure qualité :

- ⇒ « *L'aide n'était pas déterminante, mais a permis d'avoir des meubles de meilleure qualité, et les travaux sont toujours plus chers que prévus* » - propriétaire occupant aidé
- ⇒ « *Je n'ai pas pensé à la rentabilité immédiate, j'ai fait une rénovation de qualité, et l'aide a été intéressante en ce sens. J'aurais quand même fait sans les travaux, mais peut-être sans le 3^e logement, ou plus tard* » - propriétaire bailleur aidé.

Ainsi si l'aide financière n'a pas été déterminante, elle a pu aider à faire des rénovations de qualité selon les participants.

Sur ce point, les acteurs institutionnels s'accordent en effet sur le fait que les rénovations effectuées ont été de qualité : « *Oui, les logements visités sont bons. C'est grâce aussi à l'opérateur qui a fait des*

propositions ambitieuses, qui n'ont rien avoir avec un opérateur qui répond juste aux objectifs ANAH [...]. Ce sont de haute qualité de rénovation » ; « j'ai participé à une visite de logement rue Léopold Bourg, la rénovation était très belle. La rénovation est de qualité, et cela se voit dans les contrôles. On voit en général un travail de qualité où les objectifs sont atteints » ; « l'OPAH a clairement permis de réussir à sortir des logements de qualité ».

Les services de la Ville réalisent d'ailleurs une appréciation de la qualité du logement, après rénovation, via un label de qualité, concernant lequel il serait intéressant dans le futur d'organiser un suivi, avec un comparatif de l'appréciation du logement avant et après la rénovation, pour mieux quantifier les effets des aides sur la qualité de la rénovation.

Enfin, il est possible de noter que « l'effet d'aubaine » des aides OPAH (c'est-à-dire le fait que l'aide a finalement suivi le mouvement d'un propriétaire ayant décidé de faire les travaux) peut s'expliquer par le fait que l'OPAH a pu accompagner le mouvement de rénovation des logements les plus « faciles » à rénover, comme l'explique un acteur institutionnel : « *La première OPAH a bien épuisé le gisement facile [...] il y a eu de bons financements de la rénovation du vacant dégradé, maintenant elle doit bien financer les autres cibles comme la rénovation énergétique ou les copropriétaires, qui étaient moins intéressants au niveau financier* ».

En effet, lorsque l'on analyse les travaux qui ne sont pas allés au bout, notamment sur les rénovations complètes, il ressort un blocage sur la possibilité de faire de grands travaux car il appartient à la copropriété de les faire, ce qui est un problème particulier, ou parce que la capacité financière du propriétaire n'est pas suffisante au vu de l'ampleur des travaux à faire pour atteindre les objectifs de rénovation énergétique ou les prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (4 retours sur ce sujet). Dans ce cadre, si la deuxième OPAH touche des logements avec une qualité, non pas médiocre, mais seulement moyenne, où l'effort de travaux à faire est important, alors l'aide aura peut-être un rôle plus déterminant.

Cette hypothèse peut être corroborée par le fait que le rôle déterminant de l'aide semble d'autant plus important que le volume des travaux augmente.

Sur l'échantillon examiné, les travaux étaient en moyenne de 33 000 € TTC, avec une aide financière de 11 000 €, ce qui est conforme à la médiane des aides totales distribués (32 000 € TTC de travaux et 10 000 € de subvention). Ainsi, il est possible de conclure que pour environ au moins la moitié des porteurs de projet, l'aide n'a semble-t-il pas été déterminante.

En revanche, si l'on détaille les personnes ayant répondu que l'aide était déterminante, le montant total des travaux est en moyenne de 51 719,82 € avec une aide 18 255,40 €. Aussi les aides les plus importantes ont semblé plus déterminantes.

Conclusion à la question évaluative n°2

Pour rappel, pour chaque item, il est attribué un jugement de valeur, selon la grille suivante : très faible, insuffisant, passable, correct, satisfaisant, excellent.

En définitive, l'accompagnement technique et financier visait à inciter les propriétaires à réaliser les travaux (1), en levant les blocages financiers (2), tout en s'assurant que ces travaux soient de qualité et globaux si possible (3) via un accompagnement jusqu'au bout du projet (4) :

- (1) Concernant l'incitation à réaliser les travaux, elle est jugée très correcte, avec un taux de conversion des contacts en dossier subventionné de 20% (169 logements / 817 contacts), sachant que ce taux peut s'améliorer avec le temps car certains contacts sont en cours de montage de dossier. A titre de comparaison, l'OPAH de la Ville de Troyes (2013-2019) a un taux de conversion de 20,25% (81 / 400). En parallèle l'absence de relance d'une partie des porteurs de projet par l'opérateur a limité l'incitation à aller au bout de la démarche.

- ⇒ Diagnostic de l'écart : la cause de l'écart avec l'objectif peut s'expliquer par une problématique de méthode dans le suivi assuré par l'opérateur, qui n'a pas tenu ses engagements en termes d'accompagnement des propriétaires. Pour la prochaine OPAH, il pourrait utilement être prévu une méthode sur le traitement des demandes, avec des délais de rappel par exemple.
- (2) Sur la levée des blocages financiers, le résultat est passable, car bien que les aides couvrent près de la moitié des coûts TTC des travaux, l'évaluation met en avant que cette aide est finalement peu déterminante pour la réalisation des travaux (seulement pour 20% des propriétaires, très majoritairement occupants, et parmi notamment ceux-ci bénéficiant d'aide pour l'adaptation du logement à la mobilité), du moins sur les montants faibles à moyens de coût de travaux.
 - ⇒ Diagnostic de l'écart : la cause de l'écart peut s'expliquer dans la nature des propriétaires profitant des aides, qui ont finalement plus capté une opportunité. Mais, il ne faut pas sous-estimer que l'aide sans être incitative, peut être un accélérateur de la prise de décision de réaliser les travaux, avec un effet donc plus indirect.
- (3) Sur l'accompagnement à la réalisation de travaux de qualité et globaux, la démarche peut être considérée comme très satisfaisante. En effet, la moitié des opérations sont des réhabilitations globales, les visites après rénovation ont permis de relever presque unanimement une très bonne qualité des travaux (*« des verrues ont été traitées, ce n'est pas significatif au niveau des chiffres, mais cela l'est au niveau qualitatif »* - acteur institutionnel), et les aides financières ont été utilisées pour 40% des propriétaires pour améliorer leur rénovation. Reste une difficulté sur la réalisation de travaux globaux en copropriété, les aides n'ayant pas réussi à débloquent des situations, comme le regrettent des propriétaires : *« quand on est dans une petite copro, c'est très impactant d'avoir un bailleur qui bloque, ce qui est injuste pour les occupants des autres logements de la copro »* - propriétaire occupant aidé ; *« il faut agir pour obliger les copropriétés à bouger, parce que je me suis donné beaucoup de mal pour avoir des devis, mais les propriétaires bailleurs ne veulent pas investir »* - propriétaire occupant non-aidé.
 - ⇒ Diagnostic de l'écart : l'écart avec l'objectif est faible, cela peut s'expliquer notamment par l'environnement des porteurs de projet, avec quelques blocages pour ne pas réaliser les travaux nécessaires, à qui il convient de trouver le moyen d'un accompagnement adapté comme cela a déjà été engagé avec l'AMO copropriété prise par la Ville, ou un travail de concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.
- (4) Sur l'accompagnement global du projet enfin, la démarche est considérée comme correcte, la plupart des accompagnements s'étant bien passée. Mais certains propriétaires se sont plaints de l'accompagnement de l'opérateur, et d'un paiement assez long, point qui pourrait être amélioré avec une plus grande connaissance des attentes du financeur principal qu'est l'ANAH.
 - ⇒ Diagnostic de l'écart : l'écart avec l'objectif s'explique notamment pour des raisons liées au personnel en charge des dossiers, avec une qualité d'accompagnement de l'opérateur qui s'est dégradée et un temps de formation nécessaire des agents Ville dans le cadre de la réinternalisation (*« c'est normal de ne pas avoir de suite le niveau souhaité [pour répondre à la DDT], il est possible d'accompagner pour arriver à l'objectif de traitement d'un mois des dossiers complets »* - acteur institutionnel).

2.2 L'analyse générale de la performance du dispositif d'OPAH-RU

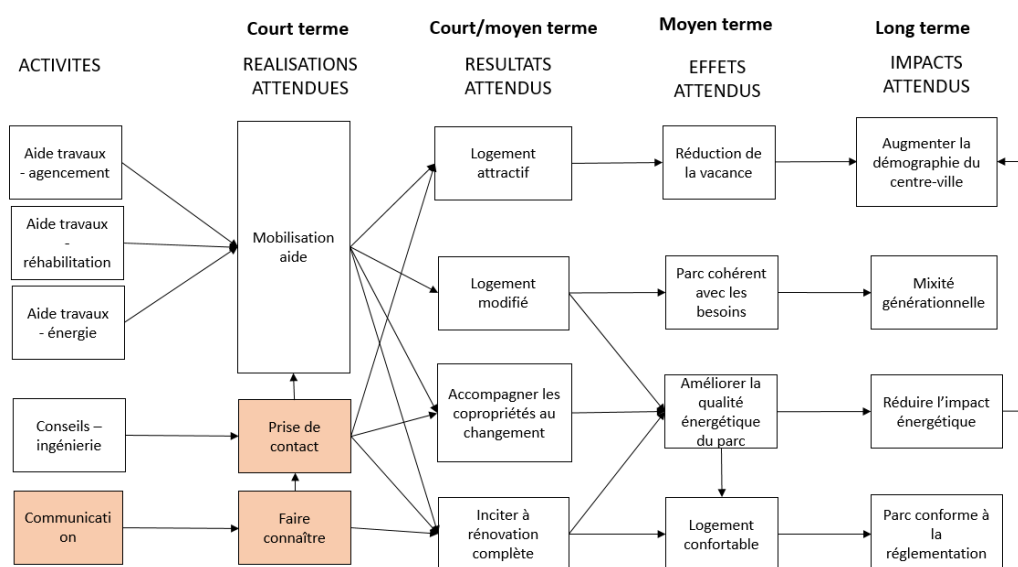
Comme indiqué en introduction de la partie, l'évaluation permet, en-dehors des questions évaluatives de proposer une appréciation globale sur le dispositif de l'OPAH-RU, en examinant les résultats selon les angles évaluatifs de performance, qui correspondent à trois grandes interactions attendues par une politique publique :

- **Efficacité** : mesure de l'écart entre l'objectif [niveau escompté] et le résultat réel de l'intervention de l'OPAH-RU
- **Efficience** : mesure de l'écart entre l'objectif [niveau escompté] et le résultat réel de l'intervention de l'OPAH-RU au regard des moyens mis à disposition
- **Viabilité** : capacité du dispositif OPAH-RU à poursuivre ses effets même sans action publique dédiée.

L'analyse globale de cette performance est effectuée à partir des grandes étapes logiques de l'OPAH, à savoir une communication qui permet de mobiliser des aides, des aides utilisées pour effectuer des travaux devant avoir des conséquences directes puis des conséquences indirectes espérées.

2.2.1 Phase de communication

Positionnement de la phase de communication dans le logigramme

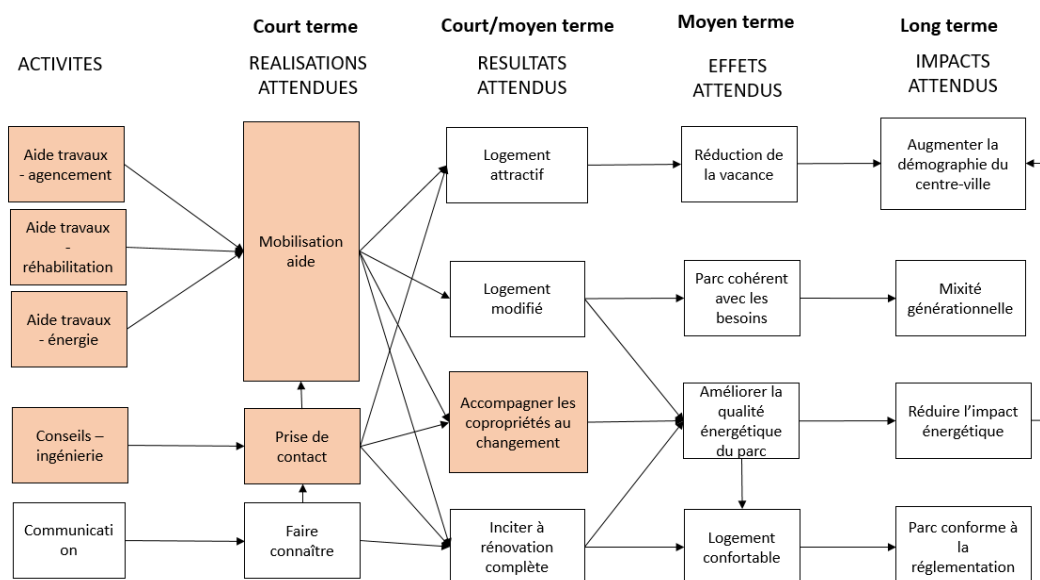


Concernant la phase de communication, il n'est pas apporté plus d'éléments de détails que ce qui est indiqué dans la partie réponse à la question évaluative.

Sur une échelle de 1 à 6	Rappel de l'objectif : permettre à la population du centre-ville, et notamment les propriétaires, d'avoir connaissance de l'existence de la mise en place d'une OPAH-RU, et d'inciter à la prise de contact pour mobiliser des moyens financiers pour réaliser des travaux de réhabilitation des logements.
Efficacité (5)	L'efficacité de la communication est satisfaisante, permettant de toucher un nombre assez important de porteurs de projet, surtout spinauxiens.
Efficience (5)	Il a été engagé des sommes importantes pour la communication, avec un résultat satisfaisant, donc l'efficience des moyens semble elle-même satisfaisante, car elle était nécessaire à permettre une connaissance élargie.
Viabilité (3)	Il est ressorti de l'analyse que la baisse de la mobilisation du dispositif pouvait être liée à une absence de maintien d'une forte communication, même si le dispositif est assez connu. La viabilité de la communication initiale n'est donc pas encore totalement assurée.
TOTAL PERFORMANCE	La performance de la partie communication est donc évaluée à 4,3 / 6

2.2.2 – Phase de mobilisation des aides

Positionnement de la phase mobilisation des aides dans le logigramme



- Des résultats chiffrés à apprécier comparativement

Concernant la phase de mobilisation des aides, il convient de revenir en premier lieu sur la réalisation des objectifs chiffrés, par rapport aux objectifs initiaux de la convention en 2018, comme rapporté dans le tableau ci-dessous :

Au 30/09/2023 (si plusieurs logements étaient rénovés par un porteur de projet, alors chaque logement est comptabilisé, et un logement peut obtenir plusieurs types d'aides)

Type aidé	Objectif initiaux	Résultat	
Propriétaires bailleurs (nbr logement)	105	54	51%
Propriétaires occupants	45	63	140%
Logements vacants remis sur marché (hors aides ANAH) *	50	37	74%
Copropriétés (ANAH)	200	0	0%
Copropriétés (non-ANAH)	150	15**	10%
Total	550	169	30,7%

*Ne sont comptabilisés que les aides « vacance » qui ont été données à des propriétaires n'ayant pas eu d'aide de l'ANAH par ailleurs. Le total des aides « vacance » pour les propriétaires, ayant par ailleurs eu une aide ANAH ou non, est de 71 logements vacants remis sur le marché.

**aide pour les rénovations d'ascenseur (1 ascenseur permet l'autonomie de 5 logements)

Au terme de septembre 2023, il a donc été versé 217 aides pour 169 logements. Si les aides occupants sont supérieures à l'objectif (140%), les aides bailleurs et copropriétés sont inférieures (51% et 10%). Et comme les aides copropriétés étaient importantes dans ces objectifs, le niveau de réalisation total est assez faible. Concernant les aides « vacance », l'objectif hors aides ANAH n'est pas atteint (74%), mais s'il est pris toutes les aides « vacance » versées (71), y compris pour les propriétaires qui ont eu par ailleurs des aides l'ANAH, alors il peut être relevé que plus de 50 logements vacants ont été remis sur le marché.

Une première analyse brute de performance consiste donc à indiquer qu'un tiers de l'objectif a été atteint.

Néanmoins, il convient pour apprécier parfaitement la performance de ce résultat, de le comparer à d'autres OPAH-RU du Grand Est.

Le tableau ci-dessous compare donc Epinal, et la moyenne de 15 OPAH-RU du Grand Est, démarrées entre 2018 et 2021¹. Attention, cette comparaison est effectuée à partir des objectifs de logements « ANAH », qui sont inférieurs aux objectifs totaux des conventions d'OPAH-RU, afin de partir sur un périmètre effectivement équivalent pour la comparaison. Ils représentent cependant une base d'indication.

Pour la Ville, au vu du tableau ci-dessus, il a donc été réalisé un objectif de rénovation de 117 logements ANAH (bailleurs et occupants).

OPAH	Epinal	Moyenne
Nbr logement périmètre OPAH	5730	3447
Objectif moyens OPAH	550	246
<i>Dont objectifs ANAH</i>	350	185
Nbr logement prévu total convention / périmètre	9,60%	9,92%
Nbr logement rénové ANAH / périmètre	2,41%	1,08%
<i>Nbr logement rénové / obj ANAH</i>	33%	30,91%*

Tableau issu des données du site de l'ANAH

**Le pourcentage de réalisation des autres OPAH-RU du Grand Est est à analyser avec circonspection, car il correspond à un résultat au vu de l'année d'avancement de l'OPAH, en faisant donc l'hypothèse que la tendance sur les premières années sera maintenue.*

Par ailleurs, pour ces pourcentages, n'est pris en compte que la réalisation des objectifs ANAH, les seuls accessibles en opendata sur Infocentre ANAH.

Ainsi, il est possible de noter que les objectifs de la Ville étaient relativement élevés.

En effet, même si l'objectif de rénovation du périmètre du parc est conforme à la moyenne du Grand Est (objectif de rénovation de 9,6% du périmètre de l'OPAH, contre 9,9% en moyenne), en comparaison avec les autres OPAH-RU, en valeur absolue, la Ville visait une opération beaucoup plus importante, avec un parc dans le périmètre environ 40% supérieur à la moyenne, et des objectifs 60% supérieurs à la moyenne.

Dans cette perspective, il apparaît que l'action de rénovation de la Ville est au final relativement performante, car elle présente un réalisé des objectifs supérieurs à la moyenne estimée, et ceux sur un panel beaucoup plus large, ce qui inclue de plus nombreuses rénovations.

Il est d'ailleurs noté dans ce cadre des entretiens, qu'en réalisant une prise de contact avec près de 14% des logements visés, la Ville a finalement pu être « victime » de son succès et nécessite un bon dimensionnement de ses moyens humains, notamment dans le cadre de sa reprise en régie.

Dans ce cadre, la mobilisation des aides semble avoir eu une performance finalement correcte, en-dehors des copropriétés où la Ville n'a pas réussi à faire aboutir des démarches.

Pour les copropriétés, selon les participants, la cause de cet échec peut s'expliquer de deux manières :

- Avoir visé des copropriétés trop importantes, notamment en termes de logements, ce qui est corroboré avec l'objectif moyen des autres OPAH-RU pour les copropriétés, avec un objectif plutôt sur des petites copropriétés et pour un objectif total de 54 logements.
- N'avoir pas réussi à établir un contact partenarial : « là où c'est problématique [...], c'est qu'il y un problème entre les préconisations et ce qu'il est possible de faire en copropriété. Il faut adapter les préconisations, [...] donner plus de latitude aux copros. Il y a un enchevêtrement des éléments entre ce que demande la copropriété, ce que demande la Ville, ce que demande l'ABF, ce qui fait peur à la copropriété dans la procédure et les délais » - propriétaire occupant aidé.

- L'analyse des refus de mobilisation des aides

L'analyse de la performance de la mobilisation des aides implique par effet miroir de s'intéresser aux raisons de l'absence de mobilisation des aides.

Comme déjà indiqué précédemment, sur les 817 porteurs de projet, il y a eu 327 projets négatifs, avec trois causes principales : revenu trop élevé du propriétaire (18%), loyer plafonné trop bas (17,5%) et travaux pas assez importants (11%).

Concernant le revenu des propriétaires trop élevé, il peut être jugé utile de ne pas avoir versé d'aide, l'objectif n'étant pas tant de mobiliser un nombre d'aides que le fait que ces aides aient un effet levier, il est donc paradoxalement performant de ne pas avoir versé trop d'aides à des propriétaires qui n'avaient possiblement pas nécessité d'une aide.

Concernant le niveau de loyer trop bas, en revanche, cela peut être un blocage pour la réalisation de rénovation de qualité, et pour la mise à disposition de ces logements à des personnes à revenus modestes. En effet de nombreux propriétaires, aidés comme non-aidés, considèrent ces loyers imposés en contrepartie des aides comme étant trop bas (1/4 des interrogés dans l'enquête relève une problématique sur le plafonnement du loyer, et logiquement 70% des bailleurs). Il était notamment avancé que la location au prix du marché permet de rentabiliser sur 2 à 3 ans l'absence de bénéfice de l'aide pour ne pas avoir voulu conventionner (alors que le conventionnement impliquait pour la majorité des interrogés un plafonnement du loyer pendant 9 ans).

L'analyse menée par la Ville dans la nouvelle étude pro-opérationnelle démontre en effet que ce plafond de loyer est environ inférieur de 15% au prix du marché.

Dans ce cadre, il semblerait nécessaire de conserver possiblement une logique de plafonnement, mais en l'adaptant annuellement à l'évolution du marché local : *« j'ai un appartement de 80 m², avec un loyer plafonné de 470 €, dont 210 € de charge. Donc le locataire paye presque autant à un tiers, fournisseur d'énergie, qu'à son bailleur qui s'est engagé dans une rénovation de qualité. [...] A minima, il y a besoin d'une indexation, car entre 2020 et 2023 il s'est passé un monde. Je comprends le besoin de protéger des gens dans le besoin, mais déjà que l'investissement a une faible rentabilité, alors s'il n'y a pas d'indexation avec l'inflation, ça devient problématique »*.

Dans le cadre des entretiens avec les acteurs institutionnels, il a été relevé que la problématique de plafonnement des loyers provenait notamment du fait qu'il n'y avait pas d'observatoire des loyers sur le territoire de la Ville (cet observatoire étant de compétence communautaire), ce qui conduit l'ANAH à appliquer des plafonnements en s'appuyant sur des bases de loyers pris au niveau national, qui ne sont pas forcément en cohérence avec les prix locaux.

Enfin, concernant les travaux pas assez importants, il faut noter un rôle particulier de l'articulation entre patrimoine et réhabilitation.

En effet, pour certains propriétaires, la réalisation de travaux complémentaires, notamment pour passer le seuil des 35% d'économies d'énergie, nécessitait de réaliser d'importants travaux comme une isolation extérieure. Or cette isolation extérieure doit s'articuler aux prescriptions patrimoniales, notamment de l'Architecte des Bâtiments de France, obligeant soit à revoir le projet, soit à réaliser des travaux très coûteux :

⇒ *« Il y avait besoin d'un pourcentage d'économie d'énergie pour avoir les aides, et je n'ai pas eu l'aide. Pour aller plus loin, il fallait soit une isolation extérieure et donc cacher la façade, ou soit une isolation intérieure, ce qui nécessitait de tout casser à l'intérieur, alors que j'ai par exemple des moulures »* - propriétaire occupant non-aidé

¹ Sarrebourg, Saint-Dié, Mulhouse, Epervanay, Thionville, Charleville-Mézières, Châlons-en-Champagne, Forbach, Troyes, St-Avold, Bar-le-Duc, St-Dizier, Chaumont

⇒ « Il y a une tension entre rénover, notamment par l'isolation extérieure, et une tension avec l'Architecte des Bâtiments de France qui bloque, ou pose des obligations. Ces règles sont utiles mais elles augmentent fortement les coûts, par exemple avec de la laine de bois pour isoler, et donc les propriétaires ne font pas les travaux » - propriétaire bailleur non-aidé

Dans ce cadre, il apparaît important d'avoir une réflexion commune avec les autres acteurs œuvrant à la mise en place des projets, comme notamment l'ABF, pour définir en amont les champs d'action possible, ce que relève notamment un acteur institutionnel en indiquant la nécessité « d'organiser une relation partenariale avec l'ABF, en l'associant dans le cadre de l'OPAH-RU. [...] Il y a eu des réunions de travail ABF, Villes Vivantes et Ville où étaient présentés les projets comme la création de balcon, et l'ABF disait ce qui allait ou pas, et comment il était possible d'adapter pour que ce soit validé, car la ville doit continuer de s'adapter ».

- Le rôle des aides dans la réalisation des travaux

Néanmoins, il est important de relever que la large majorité des répondants n'ayant pas eu l'aide ont tout de même engagé leurs travaux (+ de 70%). Ainsi, l'objectif de rénovation a pu être atteint même sans la mobilisation des aides.

De plus, il faut relever qu'en parallèle de l'OPAH, l'Etat a également augmenté ses propres aides à la rénovation via le dispositif Ma Prime Rénov' en 2020, ce qui a pu représenter une dispersion de la consommation des aides.

En l'absence des données précises de consommation des aides Ma Prime Rénov' sur le périmètre de l'OPAH ou de la Ville, cette hypothèse n'a pas pu être vérifiée, mais elle est néanmoins appuyée par quelques éléments d'appréciation pouvant amener à penser que cette aide a pu être mobilisée par des propriétaires :

- D'une part, que dans le périmètre de la CAE, entre 2020 et 2022, il a été déposé + de 1 200 demandes, ce qui en fait l'un des périmètres les plus dynamiques du Grand Est
- D'autre part, certains acteurs institutionnels ont reconnu une augmentation de la consommation de cette aide « le système d'aide a été bien reboosté, et il y a eu un grand usage de Ma Prime Rénov', limitant de fait l'usage des aides OPAH ».

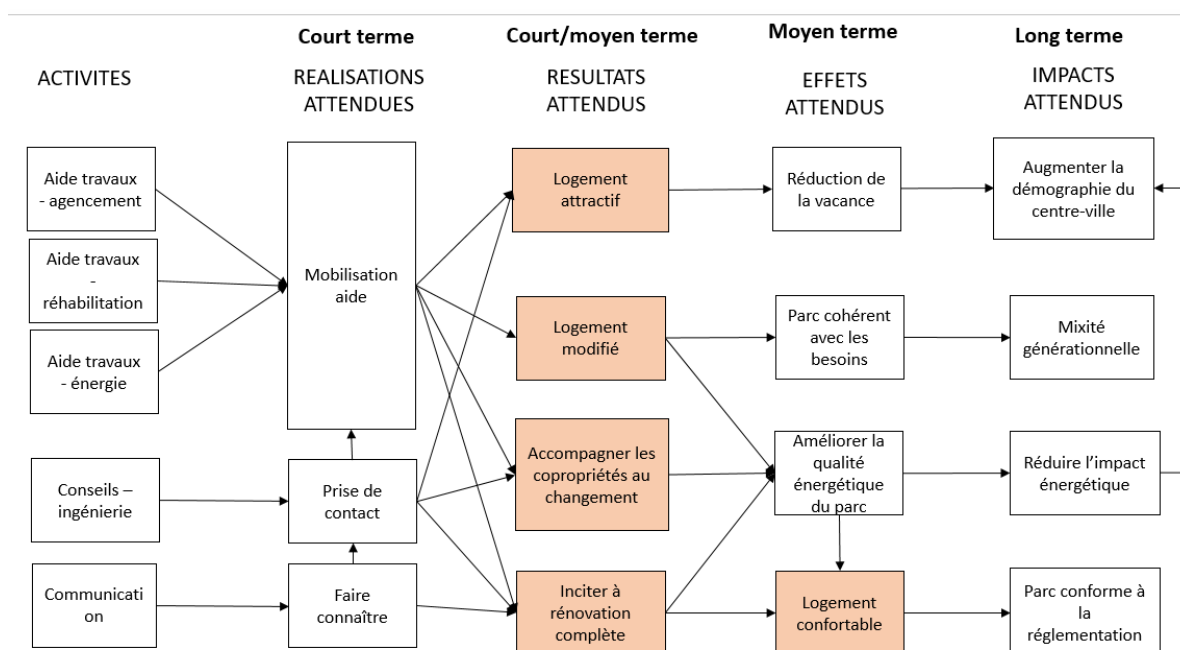
En définitive, plus encore que le niveau de mobilisation des aides OPAH, il serait intéressant de vérifier, dans le cadre du suivi de la deuxième OPAH, la mobilisation de l'ensemble des aides à la rénovation (OPAH, MPR, CEE, ...) afin d'avoir une vision plus juste de l'ampleur des rénovations engagées sur Epinal.

Sur une échelle de 1 à 6	<u>Rappel de l'objectif</u> : Il est attendu que soit utilisé les différentes aides mises en place, dans le cadre de l'OPAH-RU, via un accompagnement de qualité.
Efficacité (3)	L'efficacité est correcte si on exclut la problématique des copropriétés, avec des objectifs élevés en valeur absolue et réalisés plutôt dans la tranche haute par rapport aux autres OPAH-RU du Grand Est. Mais l'intégration des résultats des copropriétés, quasiment nuls, invite à basculer l'appréciation en passable
Efficience (4)	La Ville a mis en place des moyens conséquents en ingénierie (marché de suivi-animation pour environ 650 000 €, marché copropriété pour 75 600 €, puis désormais 2 ETP dédiés à l'animation depuis la reprise de l'OPAH), et aides par dossier de travaux dans la fourchette haute en comparaison avec les autres OPAH-RU du Grand Est. En conséquence, il est trouvé une efficience correcte, au vu des importants moyens déployés pour des résultats qui sont notables, mais pas suffisants au vu des objectifs.

Viabilité (4)	L'accompagnement technique et financier semble nécessaire pour permettre une poursuite de la dynamique des travaux de qualité, les seuls travaux étant dans tous les cas réalisés par la grande majorité des propriétaires
TOTAL PERFORMANCE	La performance de la partie mobilisation des aides est donc évaluée à 3,6 / 6

2.2.3 – Phase d'utilisation des aides

Positionnement de la phase utilisation des aides dans le logigramme



Concernant l'utilisation des aides, il était souhaité qu'elles permettent de créer des logements attractifs, adaptés aux besoins de la population pour attirer des familles, et aboutissant à des logements confortables. Dans le détail des chiffres, il est possible de noter :

- 24 immeubles entièrement rénovés avec impact extérieur
- 92 logements sur 169 logements ont fait l'objet d'une rénovation globale (soit 54% des logements)
- 33 espaces extérieurs ont été créés (soit 19,5% des projets).

L'utilisation des aides montre donc que lorsque les aides ont été utilisées, le calibrage était adéquat pour atteindre globalement les objectifs visés.

Dans ce cadre, les acteurs mettent en avant le rôle important de l'arrivée d'Action Logement dans le dispositif de l'OPAH-RU, qui a su imposer une forte qualité : « *pas mal d'opérations ont pu être créées via exclusivement les aides d'Action Logement. S'il n'y avait eu que l'ANAH, cela n'aurait pas été suffisant. Action Logement a permis d'atteindre la plus-value souhaitée sur les cibles de logements, pour attirer de nouvelles personnes* » - acteur institutionnel ; « *Action Logement, qui est arrivé après dans la démarche, a apporté dans les financements des objectifs pour que les salariés aient des logements qualitatifs, en poussant encore plus les exigences* » - acteur institutionnel.

De manière générale, l'OPAH-RU a permis la réalisation de logements que les usagers enquêtés considèrent tous comme désormais confortables, que ce soit dans l'aménagement, le confort phonique ou dans l'impact énergétique.

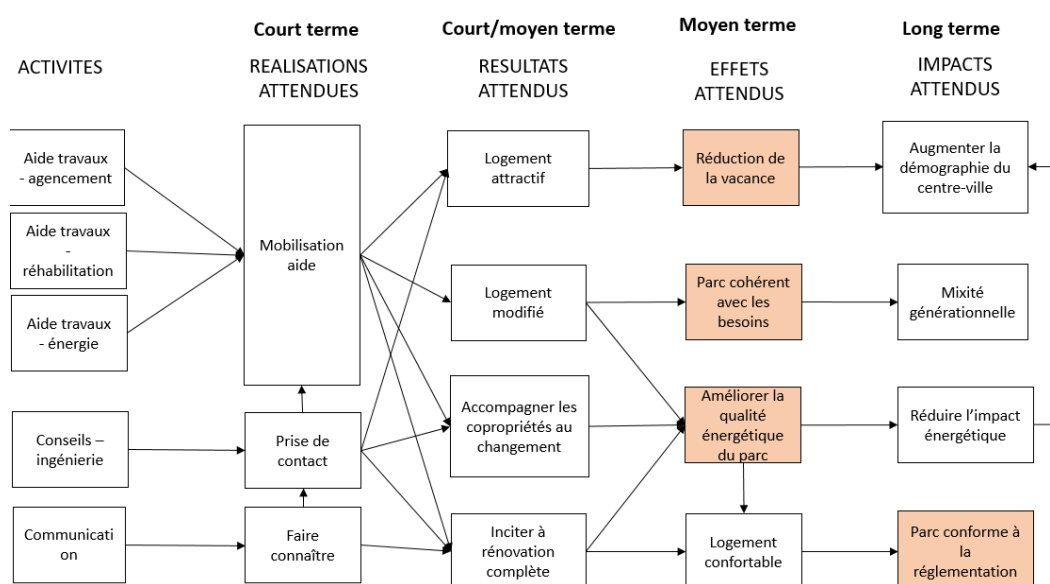
En complément de l'attractivité et du confort des logements où les objectifs sont atteints, avec une bonne performance du dispositif, la modification des logements, pour les adapter aux besoins du marché a été également relativement réussie.

En effet, même s'il y a eu peu de mobilisation de l'aide pour les fusions de logements, pour en faire des plus grands (6 aides fusion), il faut noter que les travaux ont été plus réalisés, proportionnellement, dans des logements assez grands (il a été réalisé 46% des travaux dans des logements de 80 m² ou +, alors que ces logements représentent 28% du parc), avec donc une remise sur le marché de logements vacants grands pouvant répondre aux besoins des familles.

Sur une échelle de 1 à 6	Rappel de l'objectif : Il est attendu que les aides soient utilisées pour ajouter des éléments d'attractivité, pour adapter les logements, et les rénover si possible de manière complète, en ajoutant des éléments de confort
Efficacité (5)	Les travaux, en utilisant les aides pour des rénovations de qualité, ont permis l'ajout d'éléments de confort, et également des éléments d'attractivité (comme des balcons). La moitié des opérations correspond à des réhabilitations complètes, et la majorité correspond à des travaux sur des grands logements. En conséquence l'efficacité est jugée satisfaisante.
Efficience (4)	Les moyens financiers mis en place sont conformes à la moyenne des autres OPAH-RU, et couvrent près de la moitié des travaux. Ils ont permis une qualité des travaux, mais peuvent être aussi des effets d'aubaine. D'où une performance en efficience correcte.
Viabilité (3)	Les incitations à la rénovation complète ont été liées aux incitations du dispositif existant, et les conseils n'ont pas permis d'inciter les copropriétés. Donc de ce point de vue, le dispositif de rénovation semble nécessiter la poursuite des accompagnements.
TOTAL PERFORMANCE	La performance de la partie utilisation des aides est donc évaluée à 4 / 6

2.2.4 – Phase de conséquences directes de l'usage des aides

Positionnement de la phase de conséquences directes des aides dans le logigramme



Concernant les conséquences directes de l'OPAH sur le parc de logements, les effets sont encore un peu difficiles à mesurer, la plupart des acteurs intentionnels mettant l'accent sur le nécessaire temps long de ces actions sur le logement.

Il est noté cependant, notamment pour faire advenir un parc conforme à la réglementation que l'action coercitive des Opérations de Restauration Immobilière² est un succès, en permettant des actions sans devoir aboutir finalement à l'expropriation : *« il y eu le travail sur les ORI, avec des verrues traitées qui se voient, mais c'est un travail de longue haleine »* - acteur institutionnel.

Sur plusieurs points, il est tout de même possible d'avancer des constats et analyses :

- Ainsi, concernant le taux de vacance des logements depuis plus de 2 ans (en-dessous de ce seuil, il peut être considéré une vacance comme normale, car résultant d'un changement de locataire ou propriétaire) établi à partir des données du fichier Lovac de l'Etat, sur les parcelles cadastrales relatives à l'OPAH (sans une correspondance complète), il faut noter que celui-ci n'a pas évolué, et reste aux environs des 16%.

En effet, la réduction du stock de logements vacants via l'OPAH n'a pas compensée totalement l'introduction de nouveaux logements vacants par ailleurs³, même s'il faut relever que l'OPAH a tout de même eu un effet bénéfique puisque sur les 169 logements rénovés, 71 sont des logements vacants remis sur le marché (soit 42% des logements de l'opération).

Il semble donc que l'OPAH n'a pas encore fait baisser fortement le taux de vacance, même si elle agit positivement sur ce taux.

Néanmoins il faut appréhender ces chiffres avec attention, car la détermination des logements vacants est une démarche difficile d'un point de vue statistique, les bases de données ayant du mal à être fiabilisées, bien qu'ils représentent une tendance.

Il est donc recommandé d'utiliser une base de données déterminée et stable sur l'ensemble du second OPAH-RU qui pourrait être l'imposition pour logement vacant, qui semble être la donnée la plus fiable, ou de demander à l'INSEE de fournir en début et en fin d'OPAH le taux de logement vacant sur le paramètre de l'OPAH-RU.

- Sur la mise en cohérence du parc également, selon l'étude pré-opérationnelle pour la deuxième OPAH, il est relevé que l'évolution est peu notable, avec en 2018, 30% de logements de T4 ou + (environ 80m² ou +) contre 29% en 2022, et en 2018 toujours, 53% de logements T2 ou - (environ 45m² ou -) contre 44% en 2022.

Cette relative adaptation du parc est également cohérente avec les réponses des propriétaires, qui sont peu à avoir pris en compte explicitement dans leurs rénovations une estimation des besoins du parc spinalien. Ainsi seul environ 1/5e des répondants ont intégré une réflexion sur les besoins du marché, en proposant des logements grands, adaptés aux familles, ou avec des balcons (*« j'ai regardé sur le Bon Coin les locations avant, j'ai réfléchi à un garage, mais il n'y avait pas d'aide, en revanche j'ai fait un petit balcon pour la valeur ajoutée »* - propriétaire bailleur aidé).

- Enfin, concernant l'amélioration du parc énergétique, elle est de fait réussie via l'OPAH qui permet d'atteindre a minima une étiquette énergétique de classe D.

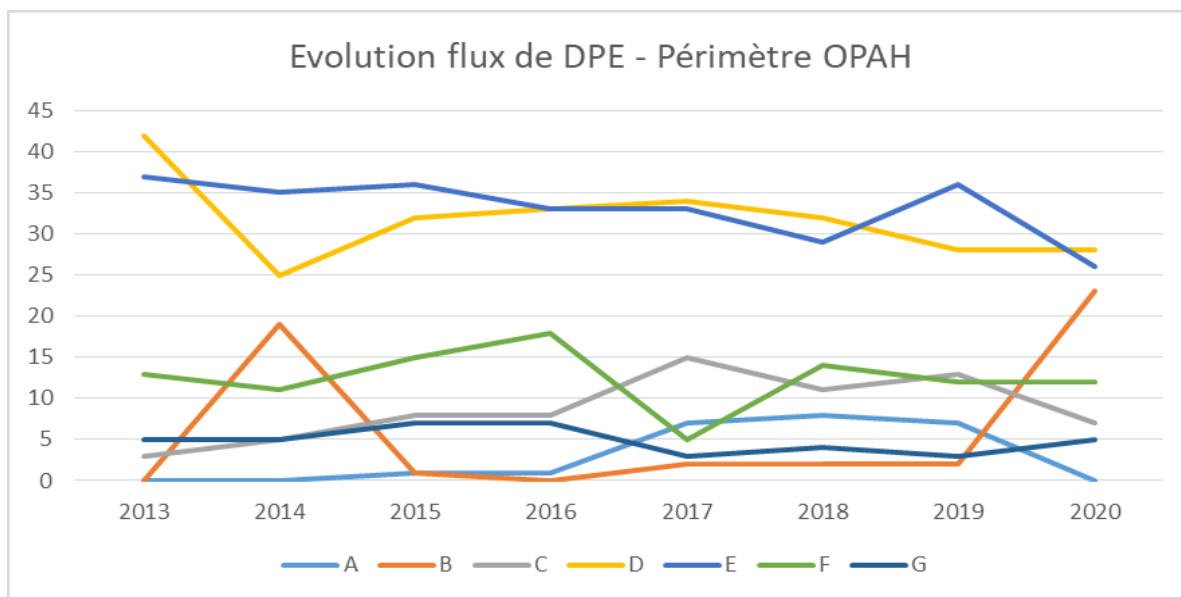
A l'échelle des logements de l'OPAH, on pourra noter de manière générale une augmentation des flux de logements de haute qualité énergétique, mais notamment en raison des conséquences de la loi Climat et Résilience sur les passoires thermiques.

² L'Opération de Restauration Immobilière, implique, avec une déclaration d'utilité publique, que l'immeuble ciblé doit réaliser dans les 18 mois des prescriptions de travaux, sous peine de voir son bien exproprié.

³ Taux de vacance en 2018 de 838 logements vacants depuis plus de 2 ans, sur un total de 5 161 logements, et en 2022 de 797 logements sur un total de 4 962 logements

⇒ « Je crois qu'en 2025 le DPE pourra bloquer la vente, donc même quand on est vieux, il faut vérifier d'avoir un bon DPE pour permettre une revente sans problème aux enfants » - propriétaire occupant non-aidé

Sur l'évolution des flux de DPE enregistrés entre 2013 et 2021, il y a ainsi une hausse des catégories A et B, et une réduction des D et E (-31,6%).



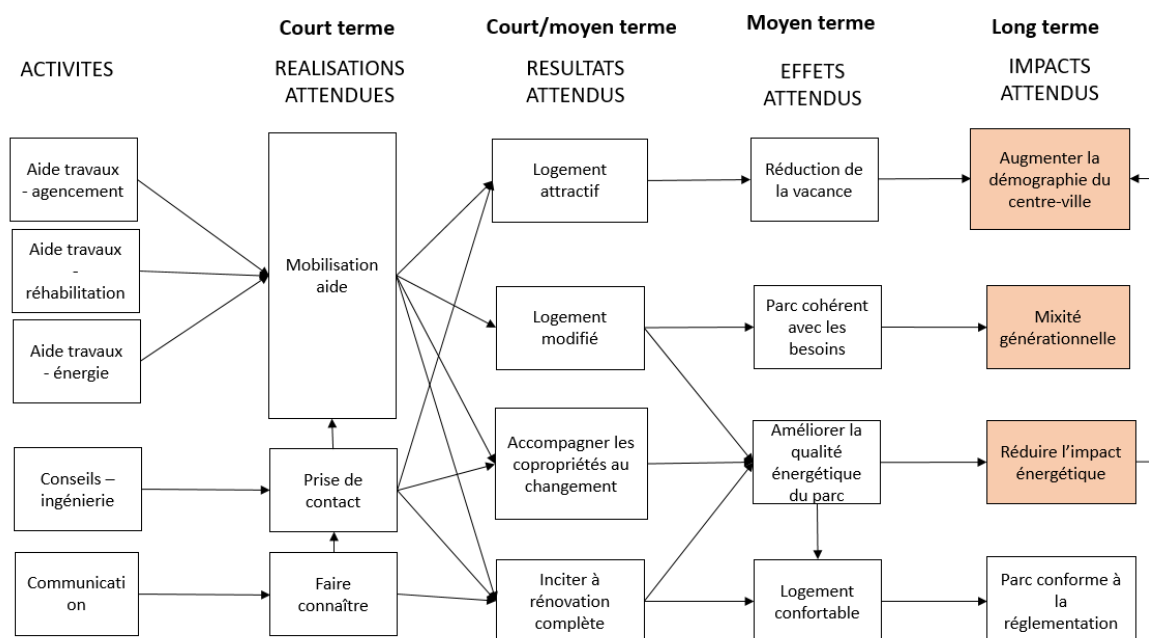
Il peut enfin être relevé qu'il reste un stock de logements important autour de la classe énergétique E. Ainsi selon le site Go Réno, start-up d'Etat pour l'accompagnement à la rénovation :

- Environ 50% des logements du centre-ville sont sur des classes G à E (bâtiment F et G concentrés sur les logements avant 1973 et +50 m²)
- Environ les 2/3 des bâtiments sont soumis à un risque de surchauffe estival élevé à très élevé.

Sur une échelle de 1 à 6	<u>Rappel de l'objectif</u> : L'objectif était de réduire la vacance, en proposant un parc adapté aux besoins et de bonne qualité énergétique.
Efficacité (4)	Les travaux ont permis de rénover plutôt des grands logements, mais sans modifier l'état du parc, et la vacance est restée stable. En revanche, les logements rénovés ont atteint au minimum la classe énergétique D, aussi l'efficacité est-elle jugée pour le moment correcte.
Efficience (5)	Les moyens financiers mis en place sont conformes à la moyenne des autres OPAH-RU, et couvre près de la moitié des travaux, ils semblent donc satisfaisants.
Viabilité (3)	La démarche de rénovation a pu engager une dynamique de mobilisation favorable à la qualité du centre-ville selon 1/3 des répondants. Cependant, l'absence de réduction de la vacance incite à poursuivre la démarche pour permettre sa pleine efficacité. La viabilité est donc passable.
TOTAL PERFORMANCE	La performance de la partie conséquence directe de l'usage des aides est donc évaluée à 4 / 6

2.2.5 – Phase de conséquences indirectes de l’usage des aides

Positionnement de la phase conséquences indirectes des aides dans le logigramme



Concernant l’analyse de la performance des effets indirects de l’OPAH, notamment sur la population et l’impact énergétique global du parc de logements, il est encore assez difficile d’apporter une appréciation. En effet pour ce qui est de la démographie, les données accessibles au niveau de l’INSEE ne sont pas assez récentes pour permettre de vérifier un quelconque impact de l’OPAH, qui ne pourra être vérifié que dans quelques années. Mais dans ce cadre, on pourra noter que les obligations de location de manière plafonnée pendant 9 ans, ou l’obligation de rester dans son bien pendant 4 ans lorsque l’aide était pour un propriétaire occupant, représentent de fait un moyen de fixer la population en centre-ville.

Néanmoins, il est possible de noter que l’OPAH peut être à la base de l’engagement d’une dynamique positive sur l’image du centre-ville. Ainsi 1/3 des interrogés relèvent que l’OPAH permet de donner une dynamique à la Ville, et 2 retours ont précisé que plus encore que l’aide c’était la dynamique de l’OPAH, et la certitude que d’autres rénovations allaient suivre, qui ont déterminé le fait d’engager leur propre rénovation.

Des signes plus indirects peuvent aussi démontrer une attractivité résidentielle en hausse, via :

- Un taux de croissance annuel moyen des ventes en légère hausse dans le secteur de l’OPAH (+9,3% sur 2018-2022),
- Le fait que, sur les répondants de l’enquête, 92% des grandes rénovations correspondaient à des logements vacants, ce qui implique une amélioration de l’image de la ville.

Pour ce qui est de l’impact énergétique, il manque également de données pour apprécier le niveau de consommation des ménages bénéficiant d’un logement rénové, et de leur part sur la réduction de l’impact énergétique global.

Il peut seulement pour le moment être donné de grandes tendances de consommation électrique et de gaz (deux principales sources de chauffage du secteur résidentiel). Sur la maille IRIS du centre-ville (ne correspondant pas exactement au périmètre de l’OPAH), il est ainsi possible de noter que :

- Sur le gaz, une réduction des consommations (rapportées à la rigueur climatique) de -17,8 % a été réalisée entre 2018 et 2022
- Sur l’électricité, une réduction des consommations thermosensibles (par de la consommation électrique évoluant avec la température, selon les données Enedis), de -18,2 % a été réalisée entre 2018 et 2022.

- ⇒ La consommation énergétique du parc (rapportée à la rigueur climatique) a donc diminué, même s'il est probable que les actions du gouvernement pour inciter à chauffer seulement à 19°C au cours de l'hiver 2022 et l'incitation à moins chauffer en raison du coût des énergies et de la précarité énergétique des ménages ont accompagnés les effets de l'OPAH sur la rénovation des logements.

En l'absence de données suffisantes, il n'est donc pas apprécié dans le présent rapport le niveau de performance des impacts de l'OPAH-RU.

2.3 Constats généraux

A partir de l'analyse de la performance globale du dispositif, il est donc possible d'établir quelques grands constats relatifs au fonctionnement de l'OPAH-RU, parmi ces constats il est donc noté :

- Même si une majorité des propriétaires enquêtés indiquent que l'aide était surtout un coup de pouce pour faire les travaux, le dispositif d'aides a tout de même eu un effet incitatif, notamment sur la réalisation de travaux de rénovation de qualité. Et il faut relever que les propriétaires n'ayant pas eu l'aide ont quand même réalisé les travaux prévus.
 - L'importance de la communication, de proposer des modélisations avec les propriétaires pour inciter à aller plus loin dans les travaux.
Mais ce côté animation ne peut pas se faire sans le côté suivi nécessaire, en proposant un accompagnement financier global, pouvant présenter tout le panel des aides (comme Ma Prime Rénov' pour les participants avec des revenus trop élevés pour l'OPAH) mais aussi intégrer les aides fiscales dans le plan de financement (*« je propose en tant qu'amélioration un accompagnement de manière plus importante financièrement et un accompagnement par rapport à la fiscalité »* - propriétaire bailleur aidé), même si un acteur institutionnel reconnaît leur limite *« l'avantage Loc'Avantage n'est pas adapté au département, mais j'espère que l'ANAH adaptera le dispositif afin qu'il y ait plus de projets de bailleurs sur les centralités »*.
 - Le plafonnement des loyers, ou plus exactement le faible niveau du plafonnement, est perçu comme un sujet problématique, tant pour les propriétaires aidés que pour les propriétaires non-aidés.
Dans l'absolu, l'absence d'usage des aides en raison du plafonnement pourrait ne pas être problématique, car les propriétaires font d'eux-mêmes des travaux. Mais dans la mesure où l'objectif est d'attirer la population dans le centre-ville, avec une mixité générationnelle, un prix trop important du loyer peut être bloquant, d'où la nécessité de trouver un juste milieu entre rentabilité et soutien aux locataires.
 - Les échanges avec les propriétaires ont pu faire ressortir deux manques potentiels dans les aides existantes :
 - D'une part des aides pour les personnes qui font de l'auto-réhabilitation : *« il n'y pas vraiment de point négatif, sauf qu'il n'est pas pris en compte l'auto-réhabilitation. Cela pourrait être fléché notamment sur les aménagements intérieurs et finitions, qui sont souvent le parent pauvre du budget travaux »* - propriétaire occupant / bailleur aidé.
- ⇒ La Ville a engagé une démarche de structuration d'auto-réhabilitation encadrée, qui permet d'avoir un subventionnement de l'ANAH, via un partenariat avec l'association Compagnons Bâtisseurs.
- D'autre part, il existe une divergence des opinions, entre recentrage des aides pour qu'elles soient efficaces, ou permettre que tous les propriétaires engagés dans une démarche aient des aides.

Il faut relever dans ce cadre que d'autres aides comme Ma Prime Rénov' peuvent déjà s'appliquer à tous les propriétaires, et qu'il est donc préconisé un centrage des aides de l'OPAH pour bénéficier d'un véritable effet levier.

- Enfin, alors que les entreprises apparaissent comme un rôle important dans la réalisation de l'OPAH-RU, comme l'a mis en avant le diagnostic des acteurs, ces entreprises n'apparaissent pas souvent dans la présente analyse.

Un élément pour activer les mobilisations des aides pourrait être d'utiliser plus fortement ce levier, comme le relève un propriétaire : *« il faut contacter les entreprises pour paramétrer le nouvel OPAH, cela permettrait d'avoir une médiation pour éviter de faire peur sur les démarches administratives »* - propriétaire bailleur aidé.

3. RECOMMANDATIONS

A l'aune de l'analyse établie et des constats qui ressortent de l'évaluation, il est préconisé une série de recommandations, en vue notamment de l'établissement d'une deuxième OPAH-RU, dont la mise en place semble pertinente.

3.1 Poursuivre l'OPAH pour épuiser le gisement de rénovation en ajustant les objectifs

En premier lieu, l'évaluation a mis en avant que les objectifs de l'OPAH n'avaient pas été atteints en termes quantitatifs, notamment en termes de copropriété, mais que les résultats engagés étaient tout de même significatifs en comparaison avec d'autres OPAH-RU de la région.

De plus, les participants, même non-aidés ont relevé pour près d'un tiers que l'opération était bénéfique même au-delà des aides financières, au travers de l'impression d'une action bénéfique pour le centre-ville.

Dans ces conditions, il est recommandé de poursuivre la démarche dans le cadre d'une deuxième OPAH-RU, mais en adaptant les objectifs en volume de logement à la baisse, permettant ainsi d'avoir une enveloppe financière théorique par logement réhabilité conforme aux aides versées (moyenne de 24 000 € par porteur de projet sur la première OPAH-RU), et un volume de logements conforme à la moyenne des OPAH-RU.

De plus cette recommandation est cohérente avec le fait qu'il est relevé une viabilité moyenne de l'OPAH-RU dans le cadre de l'évaluation, c'est-à-dire un impact de la politique publique qui diminue assez fortement dans le temps sans nouvelle action.

A partir de la restitution d'étape du rapport d'évaluation, un groupe de travail (composé d'agents et d'élus) a ainsi réfléchi aux différents arguments en faveur ou en défaveur de la poursuite de l'OPAH-RU.

La lecture de ces éléments penche également pour le renouvellement de l'expérience de l'OPAH-RU, en mettant en avant l'inachevé de la première édition dans le contexte du temps long qu'est la politique du logement. Certes l'OPAH-RU ne sera pas suffisante à elle seule pour modifier l'image de l'offre de logement, mais elle y participe pour modifier dans le temps les tendances.

Favorable	Défavorable
- Poursuivre et amplifier la dynamique - Continuer à rendre les logements plus attractifs en centre-ville - Il reste beaucoup de logements à rénover, il y a donc besoin d'une nouvelle OPAH-RU - Elargir le périmètre pour toucher davantage de propriétaires - Si pas de 2e OPAH-RU, il ne sera pas résolu les problèmes de la première - 5 ans c'est court, entre le temps de mise en place, l'impact du Covid en milieu d'OPAH-RU et une phase de transition en fin d'OPAH-RU avec la reprise par la Ville	- L'enveloppe budgétaire n'a pas été dépensée - L'argent public aide de l'investissement privé, et ne réalise pas du logement social - L'OPAH-RU n'arrive pas à concurrencer le pavillonnaire, et à attirer des familles sans jardin - Le coût de la réhabilitation en centre ancien reste plus cher que la construction neuve - Il n'y aura le même effet de nouveauté que lors de la première OPAH-RU - L'habitant est une composante de l'attractivité, mais pas le seul élément sur lequel agir.

Recommandation	Type action	Vecteur d'action	Coût estimatif
(1) Renouveler le dispositif en ajustant les objectifs de rénovation de logement à la baisse	Financer	Convention d'OPAH-RU	Budget d'aide identique à la 1 ^{ère} OPAH-RU (soit 5,5M€)
	Réaliser (moyens humains d'ingénierie)	Moyens humains internes pour l'animation et l'accompagnement	3 ETP

3.2 Adapter la communication à l'ensemble des propriétaires du centre-ville

L'analyse des éléments de communication a mis en avant un certain succès de l'opération, mais limitée notamment envers les habitants du centre-ville. Il est également noté le rôle déterminant de l'accueil physique de la Maison Epinal Au Cœur pour introduire les propriétaires dans la démarche.

Dans ce contexte il est préconisé de conserver un accueil physique en centre-ville pour inciter ou accompagner les propriétaires dans la démarche de travaux, ce temps de présence physique étant important pour pouvoir échanger, au besoin avec des images, avec les propriétaires.

En revanche dans le cas du maintien d'une présence physique, il convient de prévoir des permanences adaptées dans le temps, et donc les moyens humains en conséquence. En effet, des critiques sont apparues à partir de la moitié de la dernière OPAH sur la difficulté à se rendre à la Maison Epinal Au Cœur qui avait de nombreux créneaux horaires fermés.

Par ailleurs, il est préconisé d'adapter la communication pour toucher les propriétaires qui ne sont pas eux-mêmes dans le centre-ville d'Épinal, notamment les bailleurs, en utilisant de nouveaux médias de communication :

- Institutionnel : magazines territoriaux de la CAE, du Département, mais également possiblement d'un encart dans les magazines municipaux des communes limitrophes
- Commerciaux : prévoir des encarts d'informations dans les bus Imagine, qui sillonnent donc tout le territoire de la CAE, voire dans les TER à destination d'Épinal, ainsi que des capsules radio sur les radios locales (comme Vosges FM ou Magnum la Radio). Utiliser les communications des réseaux de transports publics pourrait ainsi faire l'objet d'une négociation avec les partenaires de la Ville sur l'OPAH-RU, que sont la CAE et la Région Grand Est.
- Physique : pour obtenir la diffusion d'une information large, il pourrait être imaginé une opération de porte-à-porte pour informer l'ensemble des propriétaires, en prévoyant de laisser un flyer explicatif qui pourrait être relayé par le locataire au propriétaire.

Dans ce cadre, il est préconisé d'avoir une communication qui ne soit pas trop agressive, pour se démarquer des offres commerciales type isolation à 1 €, mais qui doit s'appuyer notamment sur l'accompagnement humain en plus de l'accompagnement financier, ainsi que les possibilités d'accompagnement sur des modifications importantes (ouverture de fenêtres, balcons, ...) qui peuvent attirer les propriétaires souhaitant apporter des éléments d'attractivité à leur logement.

En parallèle de ces actions, il est préconisé de rendre visible dans la ville les opérations de réhabilitation de logements, en incitant plus fortement les ravalements de façades (par exemple au-dessus d'un certain seuil d'aide) qui permettent de mettre en lumière l'immeuble qui a ainsi fait l'objet d'une réhabilitation intérieure ; ou en maintenant les dispositifs d'affiches à disposer sur les immeubles ayant eu des aides. En effet, une partie des propriétaires qui ont décidé d'investir l'ont fait notamment parce qu'ils avaient pris conscience d'une rénovation plus globale dans leur rue.

Enfin, il semble important dans la communication et l'information de premier contact, de prévoir une information sur l'ensemble des dispositifs d'aides, également hors OPAH-RU, pour avoir une couverture partenariale (avec les aides CAE ou les aides Ma Prime Rénov' de l'Etat).

En effet, l'objectif n'est pas en soi de mobiliser les aides OPAH-RU mais d'obtenir in fine un centre-ville rénové. Dans ce cadre, une coordination plus forte, notamment avec la CAE (par exemple en fournissant également à la CAE une copie des notifications d'aides), pourrait permettre une meilleure information des propriétaires. Cela peut aller jusqu'à envisager un site d'accueil commun, avec une redirection immédiate vers le bon interlocuteur (Ville pour l'OPAH-RU, l'Etat pour Ma Prime Rénov', la CAE pour le PIG).

Recommandation	Type action	Vecteur d'action	Coût estimatif
(2) Maintenir un lieu physique d'accueil en y associant des moyens adaptés	Réaliser (moyens humains d'accueil)	Convention d'OPAH-RU	Budget d'aide identique à la 1 ^{ère} OPAH-RU (soit 5,5M€)
(3) Communiquer au-delà du périmètre de la Ville	Communiquer	Moyens humains internes pour l'animation et l'accompagnement	3 ETP
(4) Rendre visible le succès des opérations de réhabilitation	Financer (les ravalements de façade) Réaliser techniquement (les affiches) et imposer un délai d'affichage	Règlement des aides	A déterminer
(5) Prévoir une information large sur les aides, au-delà des aides de l'OPAH-RU	Gouverner (partenariat plus étroit avec les autres partenaires sur les dispositifs d'aide)	Convention d'OPAH-RU	—

3.3 Proposer un accompagnement plus complet de la phase projet à la phase réception des travaux

Le travail d'évaluation a mis en avant tout l'intérêt de la phase d'accompagnement technique pour obtenir des rénovations de qualité, au-delà des simples aides financières. Il est donc préconisé de maintenir cet accompagnement technique, notamment sur les projections d'aménagement.

En parallèle, il est proposé de répondre aux remarques concernant les limites de l'accompagnement (suivi administratif et paiement), en s'assurant que :

- Le porteur de projet ait un interlocuteur unique, avec idéalement des agents de la Direction Habitat, Environnement et Renouvellement Urbain (DHERU), en charge de la gestion interne de l'OPAH-RU, chacun des agents possédant un portefeuille de porteurs de projet à suivre. Cet interlocuteur doit s'assurer d'apporter une réponse aux différents porteurs de projet, en explicitant bien les raisons d'un potentiel refus (une partie des enquêtés n'ayant pas bien compris leur absence de prise en charge, ce qui peut conduire à un certain ressentiment).
- L'accompagnement soit tout au long du projet :
 - Lors de la conceptualisation, en fournissant des informations sur les besoins du marché spinalien, pouvant inciter à des types de rénovation conformes aux objectifs de la Ville, puis en maintenant donc un accompagnement dans la réflexion d'aménagement
 - Lors du plan de financement, en intégrant dans le calcul des aides, les avantages fiscaux qui peuvent être pris en compte, pour avoir une vision exhaustive de l'intérêt financier de la démarche
 - Lors des travaux, en proposant un accompagnement dans la lecture des devis et potentiellement des comparaisons avec des valeurs moyennes de travaux, pour permettre aux propriétaires non-spécialistes de mieux conduire leurs travaux. A cet effet, il pourrait également être imaginé un partenariat Ville/CAPEB 88⁴, pour permettre à la Ville de renvoyer vers un espace du site de la CAPEB qui fournirait une liste d'entreprises prêtes à intervenir pour des travaux de rénovation dans le cadre de l'OPAH-RU.
- ⇒ Ce point serait une nouveauté, mais a été proposé/demandé par différents porteurs de projet, et pourrait avoir une vraie plus-value pour inciter à effectivement participer à la démarche de travaux.
- Lors du paiement, en étant en capacité de bien connaître les exigences de l'ANAH dans le dépôt des dossiers, pour permettre un traitement rapide, et donc un versement rapide aux propriétaires (ce point d'incomplétude des dossiers ayant été relevé par différents acteurs).

Afin d'atteindre ces objectifs, la Ville doit donc s'assurer de bénéficier de moyens humains suffisants, et cohérents avec ses objectifs de rénovation de logements, en ajustant bien les moyens d'ingénierie dans le calibrage de la deuxième OPAH-RU, en faisant attention à ce qu'ils ne soient pas une variable d'ajustement vis-à-vis des aides financières, qui sans cette ingénierie, ne seront pas consommés en totalité.

Recommandation	Type action	Vecteur d'action	Coût estimatif
(6) Prévoir un accompagnement technique complet, intégrant une aide au suivi de travaux	Réaliser (moyens humains)	Structuration des équipes internes de la Ville, définition des tâches	3 à 4 ETP
(7) Etablir un partenariat avec la CAPEB	Gouvernance (partenariat)	Convention Ville / CAPEB 88	—

⁴ CAPEB 88 : Chambre des Artisans et Petites Entreprises Bâtiment des Vosges

3.4 Corriger des modalités de versement des aides et tester des aides différentes

Dans le cadre de l'analyse de la mobilisation des aides financières, il est apparu certaines limites (effet aubaine, a minima sur le bas de la grille des aides, plafonnement des loyers, difficulté de l'atteinte des pourcentages d'économie d'énergie). Les aides étant cependant versées de manière partenariale, avec des conditions propres à chaque acteur, notamment pour les aides ANAH, la Ville possède une marge de manœuvre limitée dans la modification des conditions de versement, mais il est proposé certaines pistes d'actions, qui pourraient elles-mêmes être soumises aux autres acteurs institutionnels.

Ainsi, concernant la problématique de plafonnement de loyer, il est apparu au cours de l'évaluation que son taux relativement bas s'expliquait par la prise de valeur moyenne par l'ANAH en l'absence de la création d'observatoire du logement sur le territoire de l'agglomération. En conséquence il est recommandé de demander à la CAE la mise en place d'un tel observatoire.

En parallèle il pourrait être demandé auprès de l'ANAH le fait que le plafonnement des loyers puisse être indexé, pour suivre l'évolution du marché.

Concernant la problématique des économies d'énergie, plutôt que de conditionner les aides à un pourcentage d'économie d'énergie, il pourrait être réfléchi à des paliers d'aides en fonction de l'atteinte d'une classe énergétique par rapport à la classe énergétique de départ.

Concernant les effets d'aubaine, il est recommandé en conséquence de viser plutôt une optimisation des aides, avec un paramétrage des aides en correspondance avec les autres aides pouvant être versées par ailleurs (Ma Prime Rénov', travaux avec Certificat d'Economie d'Energie). Cela permettrait à chaque propriétaire de bien avoir des aides, mais d'optimiser l'effet levier des aides villes.

Au-delà des corrections sur les modalités d'aide, il est proposé deux nouveautés, ou amplifications pour la prochaine OPAH-RU :

- Prenant acte du coût des travaux en hausse, il pourrait être intéressant d'amplifier la démarche d'aide pour l'auto-réhabilitation, celle-ci pouvant être réservée à certains secteurs de la réhabilitation (comme les travaux de finition).

La Ville a commencé une démarche en ce sens, qui pourrait être amplifiée.

- Il est également ressorti de l'évaluation que la deuxième OPAH-RU pourrait être confrontée à des difficultés pour les rénovations, car des logements qui ne sont pas forcément vacants vont désormais être visés, rendant plus difficile la démarche de travaux.

En conséquence, la Ville pourrait réserver dans son parc de logements municipaux, un à deux logements, qu'elle pourrait proposer à un loyer nul aux propriétaires s'engageant dans des travaux, le temps que la partie principale des travaux soit faite.

Cette aide en nature serait valorisée dans l'aide de la Ville au titre du plan de financement de la réhabilitation.

Recommandation	Type action	Vecteur d'action	Coût estimatif
(8) Demander à la CAE la mise en place d'un observatoire des loyers	Réaliser (moyens techniques)	Note Ville à la CAE	Participation potentielle au fonctionnement
(9) Demander à l'ANAH un plafonnement des loyers indexés	Gouvernance (partenariat)	Echange Ville / ANAH	—

(10) Viser une classe énergétique plutôt qu'un pourcentage d'économie d'énergie	Gouvernance (partenariat)	Echange Ville / partenaires	
(11) Bien adapter les aides au vu des autres dispositifs pour limiter les effets d'aubaine	Réaliser (moyens techniques)	Convention deuxième OPAH	Temps agents
(12) Aider l'auto-réhabilitation	Financer	Règlement d'aide	A déterminer
(13) Proposer un logement temporaire le temps des travaux principaux de réhabilitation	Financer	Plan de financement Convention de location	Perte de recettes de 24 000 € (pour un logement à 400 € / mois, sur 5 ans, qui serait mis à disposition gratuitement)

3.5 Approfondir le travail avec des partenaires clés

A partir de l'évaluation, il est possible d'évaluer un diagnostic du positionnement des acteurs. Il ressort de ce diagnostic deux acteurs clés avec qui pourrait être intensifié un travail.

D'une part avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), pour adapter les projets à ses recommandations patrimoniales, et d'autre part avec les entreprises du bâtiment, certains acteurs ayant relevé une difficulté à trouver des interlocuteurs. Concernant les agents immobiliers, un travail a déjà été engagé, et devra se poursuivre, et pour les syndicats, un travail est en cours au sujet des copropriétés, que cette évaluation ne traite pas.

Concernant les entreprises, dans le prolongement de la recommandation n°7, il pourrait être utilisé le levier de la CAPEB pour prévoir une réunion publique avec les entreprises du secteur pour présenter le dispositif de la deuxième OPAH-RU, et accueillir leurs remarques. En effet, les entreprises du bâtiment sont un acteur clé dans la mesure où ce sont elles qui réalisent concrètement les rénovations. Une bonne confiance des entreprises dans le dispositif OPAH-RU pourrait faciliter leur participation, et qu'elles soient un vecteur de communication.

Concernant l'ABF, il est préconisé de pouvoir travailler en amont sur une définition des marges de manœuvre imaginées par l'ABF dans les dossiers de réhabilitation, afin de faciliter ensuite sa validation des projets.

Recommandation	Type action	Vecteur d'action	Coût estimatif
(14) Partager avec les entreprises du secteur du bâtiment les objectifs et moyens de l'OPAH-RU	Communiquer	Réunion publique	—
(15) Echanger avec l'ABF concernant les marges de manœuvre imaginées pour la réhabilitation	Gouvernance (partenariat)	Réunion Ville / ABF	—

3.6 Valider des critères de suivi exhaustifs en début de programmation de la deuxième OPAH-RU

Enfin, l'évaluation a été l'occasion de prendre conscience de l'existence de nombreuses données accessibles et de certaines plus difficiles à accéder (avec une problématique dans le suivi des données assuré par l'opérateur et son transfert à la Ville). Or le bon suivi du dispositif est important pour juger de son efficacité au vu des objectifs de la Ville.

Dans cette perspective, il convient dès à présent d'adapter le logigramme d'action pour la deuxième OPAH-RU, en vérifiant les données qu'il est nécessaire de relever, comme :

- Lors du premier entretien avec un porteur de projet, connaître la raison de son achat d'un bien, son lieu de résidence et la manière dont il a pris connaissance du dispositif
- Etablir un listage pour les biens des notations de qualité du logement avant et après rénovation, pour pouvoir juger, au-delà du nombre de réhabilitation, la qualité des réhabilitations menées.

Recommandation	Type action	Vecteur d'action	Coût estimatif
(16) Travailler un plan de relevé d'indicateur de suivi	Réaliser (moyens techniques et humains)	Plan d'évaluation de suivi	Temps agents