

HUE Eglantine
Stage de Fin d'Etudes
Avril-Aout 2017

Tuteur Académique : Didier BOUTET
Tutrice Professionnelle : Isabelle SIMON

Note de Synthèse :
Chargée d'Etudes en Habitat
Centre d'Amélioration du Logement de Meurthe-et-Moselle

Afin de finir mon cursus au Département d'Aménagement et Environnement de Polytech, j'ai effectué mon stage de fin d'études au Centre d'Amélioration du Logement (CAL) de Meurthe et Moselle, à Nancy, du 3 Avril au 1^{er} Septembre 2017. Le CAL, association adhérente à la fédération SOLIHA, en partenariat avec l'Etat et l'ANAH, a pour vocation d'aider les particuliers à améliorer leur logement (dans la performance énergétique ou l'adaptation). Elle accompagne également les collectivités locales dans l'élaboration de programmes d'urbanisme et d'habitat, que ce soit des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU(i)), des Plans Locaux de l'Habitat (PLH) ou encore des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). C'est principalement dans ce cadre que je suis intervenue au cours de mes 5 mois de stage.

Présentation des missions

Des OPAH en Meurthe-et-Moselle et en Meuse

- Communauté de Communes du Jarnisy (CCJ)

La Communauté de Communes du Jarnisy est en OPAH depuis Novembre 2013 et puisqu'elle s'achève fin 2017, le CAL a été missionné pour réaliser une nouvelle étude. Celle-ci s'inscrit également dans de nouvelles limites géographiques, puisque la CCJ a fusionné le 1^{er} janvier 2017 avec deux autres communautés de communes ayant également demandé des études pour des OPAH. L'intercommunalité est plutôt rurale (seulement 5 communes sur 24 ont plus de 1 000 habitants), l'étude a été principalement axée sur les centres anciens ainsi que sur les cités ouvrières, très présentes dans ce secteur de la Meurthe et Moselle.

La première étape de cette mission a été de collecter l'ensemble des données facilement accessibles (INSEE, Sit@del, RPLS, FiloCom...) afin de réaliser un diagnostic socio-économique de l'intercommunalité.

J'ai ensuite pu procéder à une étude du bâti pour compléter le diagnostic. Le relevé a été effectué sur l'ensemble des communes, et a concerné les logements des centres anciens ainsi que des cités ouvrières délimitées au préalable, les constructions de type pavillons étant exclues de l'étude. Les logements ont été classés selon quatre niveaux qui sont : bon, moyen, dégradé, très dégradé, grâce à une grille de critères prédéfinis portant sur les éléments visibles des logements. Ce sont donc les menuiseries, les façades et les toitures qui étaient les déterminants du jugement. En effet, les OPAH permettent à des particuliers de réaliser des travaux d'amélioration (principalement énergétique) de leur logement, les trois critères de jugement pouvant fortement influencer la consommation énergétique. Ce travail de terrain a permis de relever 199 logements jugés moyens à très dégradés sur l'ensemble des 24 communes. En plus de juger l'état du bâti, la détection de logements potentiellement vacants était importante, afin d'en faire état par la suite aux communes souhaitant réaliser des actions. Ce travail a été réalisé en binôme, permettant ainsi une relative objectivité.

Les données issues du relevé ont ensuite permis de réaliser une cartographie sur chaque commune localisant tous les logements ayant des besoins. L'objectif de ces relevés est à la fois de repérer les secteurs nécessitant une intervention, mais également de permettre l'élaboration d'un programme d'actions en chiffrant les objectifs.

- Communauté de Communes du Canton de Fresnes en Woëvre

La Communauté de Communes du Canton de Fresnes en Woëvre (CCCFW) compte 32 communes pour un total de 5 000 habitants. C'est donc un territoire meusien rural qui n'a pas eu d'OPAH depuis les années 1990 et qui observe un vieillissement important de la population, nécessitant potentiellement des améliorations dans les logements.

La mission réalisée a été, pour la partie générale du diagnostic, sensiblement identique à la mission précédente. Je n'ai pas réalisé la partie terrain sur ce dossier, celle-ci ayant été réalisée par deux collègues, mais j'ai pu traiter par la suite leurs données.

J'ai cependant réalisé une autre partie importante de cette étude, que je n'ai pas faite pour la CCJ, et qui concerne directement les habitants. En effet, au début du stage et suite à une réunion avec les élus, une enquête a été transmise aux mairies ainsi qu'aux habitants. Ces enquêtes avaient pour but de connaître les besoins des communes en matière de logements mais également les éventuelles intentions de travaux des propriétaires occupants ainsi que leur situation. Une partie de la mission a consisté à traiter les retours que nous avons reçus de cette enquête (87 propriétaires et 23 communes). Cela a notamment pu révéler que les communes considèrent que les enjeux de maîtrise de l'énergie et l'adaptation des logements au vieillissement de la population sont très importants, et que les propriétaires souhaitant réaliser des travaux correspondent à des ménages aux revenus modestes voir très modestes pour lesquels les factures énergétiques annuelles sont relativement élevées. L'enquête s'est avérée dans ce cas très importante, les personnes se trouvant sous les plafonds de revenus fixés par l'ANAH étant plus nombreuses que dans d'autres études similaires, une OPAH semble donc nécessaire pour permettre à ces ménages de réaliser les travaux nécessaires dans leur logement. Les résultats de l'enquête constituent une donnée supplémentaire au relevé de terrain afin d'établir par la suite des objectifs de la future OPAH.

Une étude urbaine dans les Vosges

La dernière mission qui m'a été confiée correspond à une étude de requalification du centre ancien de la ville de Golbey, limitrophe avec Epinal, le maire souhaitant améliorer l'habitat et renforcer l'attractivité de son centre. Cette mission a été réalisée en binôme avec Léa Bollini également en stage au CAL.

Notre principale mission a été du repérage sur le terrain, à la fois sur l'état du bâti comme nous en avons fait sur les OPAH, mais également sur les locaux commerciaux (type d'occupation, vacance, type de bâtiments ...) puisque le centre ancien a une vocation résidentielle mais aussi commerciale. Nous avons ensuite réalisé une deuxième étude de terrain sur les différentes ambiances urbaines ainsi que sur le fonctionnement du quartier (offres en stationnement, espaces publics ...). Ce travail de terrain a été complété par un travail cartographique important, à la fois comme outil de travail mais également comme outil de rendu, basé sur des données MAJIC 2016 (données générées par la Direction Générale des Finances) fournies par la mairie lors d'un rendez-vous. Le traitement de l'ensemble de ces données a permis de faire ressortir les secteurs concentrant le plus de dysfonctionnements ou de problèmes liés à l'état du bâti. Le rendu de ce travail s'est effectué sous forme de synthèse.

Retour d'expérience

Les missions réalisées lors de mon stage ont été très enrichissantes puisqu'elles ont permis de mettre à profit et d'approfondir les connaissances acquises lors de la formation, notamment sur des aspects méthodologiques pour réaliser des diagnostics.

La confiance que l'on m'a donnée m'a permis d'avoir des missions à gérer seule ou presque, en travaillant parfois en binôme, mais généralement uniquement entre stagiaires. De ce fait, le manque de connaissances sur les différents territoires a parfois été un handicap dans la compréhension et l'analyse de certains phénomènes observés, bien que ma tutrice ait pu répondre à mes interrogations.

Les missions se déroulant sur plusieurs mois, je regrette de ne pas avoir pu voir l'aboutissement de celles-ci, en particulier sur la réalisation des programmes d'actions et donc le chiffrage des différentes opérations. De plus, la période estivale n'a pas été propice à la présentation des différents diagnostics réalisés. J'ai uniquement pu assister à la réunion de lancement de l'OPAH de la Communauté de Fresnes en Woëvre.

Les compétences

Cette expérience a mis à profit un certain nombre de compétences.

Ma capacité rédactionnelle a été mobilisée et s'est développée au cours de ce stage grâce à la réalisation d'études pré opérationnelles. Cela a également mis à contribution ma capacité d'analyse et de synthèse qui m'ont cependant fait défaut au début. En effet, le manque de connaissances sur le cadre dans lequel s'inscrivaient les missions ainsi que sur les territoires étudiés (historique...) m'a pénalisée dans le début de mes analyses et synthèses, mais ces lacunes se sont dissipées au fur et à mesure des études, grâce au travail de terrain qui m'a permis d'appréhender certaines problématiques, mais aussi grâce à des échanges avec mes collègues ayant une bonne connaissance des différents territoires mais également des tendances socio-démographiques.

De ce fait, savoir travailler en équipe fut important tout au long du stage, la prise en compte de l'avis et des conseils des autres étant nécessaire pour les relevés de terrain mais aussi pour la rédaction d'études réalisées en binôme. A l'inverse, la capacité de travailler en autonomie était également nécessaire au bon déroulement de mon stage. En effet, le fait de travailler seule sur certaines missions m'a obligée à gérer et organiser mon temps.

Enfin, savoir s'adapter est important dans le cadre des différentes missions. Bien que plusieurs sources de données soient traitées pour des travaux réalisés lors de la formation, il y a toujours de nouvelles bases de données ou des sources qui n'ont jamais été abordées auparavant. De ce fait, il est important de comprendre rapidement ces données afin de pouvoir les utiliser au mieux. De plus, les outils utilisés sont généralement différents de ceux utilisés lors de la formation. Cela a notamment été le cas pour le logiciel de cartographie que j'ai dû apprendre à maîtriser mais grâce auquel j'ai également pu développer mes compétences cartographiques.