

Etude pré-opérationnelle d'OPAH

Etude sur la promotion d'habitats adaptés

Génie de l'Aménagement et de l'Environnement

Spécialité Ingénierie Territoriale à l'International

Année 2016-2017

Polytech Tours



Soliha est une association solidaire pour l'habitat, née de la fusion du PACT (Propagande et action contre les taudis) et du Mouvement Habitat et Développement en 2015. Elle s'affirme comme le premier acteur associatif pour l'amélioration de l'habitat. Cette association a pour objectif la réhabilitation accompagnée au service des particuliers, la conduite de projets de territoire, la production d'habitat d'insertion, l'accompagnement des personnes dans leur logement et la gestion locative sociale.

Au sein de cette association, Mme SEMARD, directrice de Soliha Indre et Loire et tutrice de mon stage, m'a proposé de participer aux deux missions principales suivantes :

- L'étude pré-opérationnelle d'OPAH. L'OPAH est un outil mettant en place des conditions favorables pour inciter les propriétaires à améliorer leurs logements. Pour cela la phase pré-opérationnelle préconise les solutions à apporter pour répondre aux problématiques relevées lors du diagnostic en définissant ainsi les objectifs à mettre en place.
- L'étude sur la promotion d'habitats intermédiaires. C'est un concept en développement, qui se trouve être une solution intermédiaire (entre le logement classique et l'EHPAD) pour les personnes âgées ne pouvant plus vivre dans leur logement soit pour des raisons d'isolement géographique et/ou sociale, et/ou de logement plus adapté, mais désirant malgré tout de continuer à vivre dans un logement et sur leur territoire.

D'autre part, j'ai pu participer à d'autres missions plus secondaires et réunions (suivi de chantier, projets habitats et rendez-vous chez les particuliers) qui m'ont permis d'appréhender les différentes activités et d'avoir une vision globale du fonctionnement de Soliha.

1. Mon retour d'expérience

Tout d'abord, ce stage a été une véritable opportunité de mettre en pratique les notions théoriques acquises lors de mes années d'études. J'ai pu me projeter dans la réalité, participer à la vie de l'association et être attentive aux suggestions pour répondre à mes missions. Cela m'a permis de prendre connaissance de ce nouvel environnement et d'adapter mes prises de décision en fonction des conseils.

D'autre part, ce stage me donne l'opportunité de connaître un nouveau domaine, le milieu associatif, et ce dans le secteur du logement et de l'habitat. Le but recherché étant d'exercer une activité sans avoir rechercher du profit, de ce fait c'est la notion d'utilité et d'intérêt général qui prime.

De plus, ce stage m'a fait prendre conscience de l'étendu du domaine de l'habitat. Celui-ci ne s'apparentant pas seulement au domaine de la construction, il regroupe des problématiques plus larges liées à la vacance, à la réhabilitation, à l'insalubrité...etc.

2. Poste occupé

Au cours de ce stage, j'ai été apparentée à un chargé de développement territorial, ou je me suis déplacée sur le terrain, j'ai rencontré des acteurs et appréhendé les problématiques du territoire en fonction des projets à développer, tout en m'aidant d'outils informatiques (bureautiques et cartographiques).

Dans la tâche de l'étude pré-opérationnelle d'OPAH, le but est d'aider et guider les communes à réaliser leurs projets en fonction des problématiques des territoires, puis une fois la procédure mise en place, c'est assurer un suivi auprès des particuliers. Il s'agit ainsi dans la phase de l'étude pré-opérationnelle d'étudier le territoire via les documents d'urbanisme, statistiques et rencontres avec les acteurs du territoire, de manière à proposer des actions à mettre en place en fonction de la réalité du territoire et de les coupler aux volontés du commanditaire. Les difficultés qui peuvent en être, sont de bien prendre connaissance du territoire d'étude et d'en comprendre les problématiques, ainsi que de toujours dynamiser la procédure qui peut parfois être longue.

L'étude de la promotion d'habitat intermédiaire est plus spécifique. En effet, le projet de logement adapté demande de s'informer sur la population avançant en âge, les ressources de premières nécessités disponibles dans les centres bourgs et la localisation du foncier disponible. Ce type de projet demande également des déplacements sur le territoire et la rencontre de nombreux acteurs. Ce type de projet se construit en effet en concertation avec les élus, professionnels et habitants.

Pour bien cerner ce métier, il apparaît nécessaire de développer :

- une certaine rapidité dans la compréhension des réalités du territoire et du souhait des élus.
- des qualités rédactionnelles et de synthèse des documents.
- une qualité d'expression et d'animation en fonction des acteurs devant nous.
- de guider les acteurs du territoire, en harmonisant les aspirations et les besoins.
- de poser les bonnes questions pour ne pas oublier le but initial du projet et arriver à un projet optimal.
- d'avoir une force de conviction.

J'ai également pu être utile lors de tâches diverses en dehors de mes deux missions principales, me permettant de montrer en plus, mon aptitude à m'adapter au travail demandé et à m'organiser, en travaillant sur des thématiques différentes et en étant réactive sur le travail demandé.

3. Compétences acquises et difficultés rencontrées

Durant ce stage j'ai pu mieux cerner l'objectif d'une OPAH sur un territoire, prendre conscience des réalités du territoire tourangeaux et l'intérêt d'adapter l'offre en logement à la demande sur le long terme. Ainsi cela m'a permis d'élargir ma vision de l'habitat et mes projets d'avenir.

Ce stage m'a également permis de mieux visualiser l'espace d'étude, à travers le terrain et la participation aux réunions avec des élus, ou j'ai pu également prendre part au principe de concertation. Ainsi j'ai pu me rendre compte que contrairement aux présentations théoriques, celles-ci se font dans un langage adapté aux interlocuteurs et à travers un échange interactif. De plus, l'étude d'un territoire était plus approfondie (données INSEE pour tous ce qui est démographique, logement, économie, ressources).

J'ai ainsi pu développer et tirer profit de mon enseignement d'ingénieur en comprenant rapidement, analysant et synthétisant les documents d'urbanisme (de type PLH, PPRI...etc), mais aussi à travers la compréhension de cartes. J'ai pu rapidement m'imprégner des problématiques de chaque territoire d'étude et m'adapter lors de sorties sur le terrain. J'ai également su être réactive dans mes recherches de manière à répondre rapidement au travail demandé. Mes connaissances en outils bureautiques et cartographiques m'ont aussi été utiles ; ainsi que la qualité rédactionnelle pour les comptes rendus et bilans de fin d'étape.

En dehors de la formation que j'ai acquise, j'ai pu montrer que je sais m'adapter, m'organiser et être polyvalente en fonction des tâches confiées. J'ai pu réellement me rendre compte des bienfaits du travail en équipe et du plaisir de rencontrer les acteurs sur le terrain pour les aider et les guider dans leurs projets.

Tout au long de mon stage, mon tuteur et mes collègues m'ont aidé et guidé. Cet accompagnement m'a permis de palier les différentes difficultés rencontrées (démarches, outils, habilitations). De plus, un entretien hebdomadaire est planifié afin de faire un point sur l'avancé des études et de fixer la marche à suivre des prochaines étapes.

Mon stage chez Soliha a été très instructif. Au cours de ces cinq mois, j'ai ainsi pu observer le fonctionnement et les problématiques d'une association et apprendre comment les différents

corps de métiers s'articulaient. J'ai également pu apprécier l'entraide entre mes collègues et la polyvalence dans le travail. Aussi lors de projet, j'ai pu mettre facilement en pratique mes qualités personnelles et celles acquises lors de mes études. De plus, ce stage m'a permis de me conforter sur ce que je recherche dans mon futur métier, et m'a permis de voir l'univers de l'habitat différemment. A travers ses valeurs (un habitat adapté pour tous), le secteur associatif m'a beaucoup plu.