

Personnes présentes : Dominique ALLAIN (maire de Dunière, vice-président en charge de l'Aménagement de l'espace), Denis BERAUD (conseiller à St Maurice en Chalencou), Sylvie CHEVENNEMENT (conseillère aux Ollières sur Eyrieux), Alain FOCHI, Yann GALLIOU (conseiller à Dunière sur Eyrieux), Stéphanie GROS (conseillère à St Michel de Chabrilanoux), Robert LAVIS (conseiller à Chalencou), Nathalie MALLET-TORRES (adjointe à St Etienne de Serres), Jean-Paul RIBES (conseiller à St Sauveur de Montagut), Magaly RIOUFOL (conseillère à Beauvène), Roland ROUCAUTE (maire de St Vincent de Durfort), Jean-Paul VALETTE (adjoint à St Sauveur de Montagut).

Personnes excusées : François LEMAITRE (adjoint aux Ollières sur Eyrieux), Olivier JUGE (conseiller à St Vincent de Durfort), Goethals MAZAT (conseiller aux Ollières sur Eyrieux), Didier PICHERAL (adjoint à St Etienne de Serres), Christian ROSE (conseiller à Pranles), Martine VERDEAUX (adjointe à Pranles).

I. Présentation des membres de la Commission Aménagement de l'espace

Dominique ALLAIN accueille les membres de la commission. Nouveau vice-président en charge de l'Aménagement de l'espace, il présente son intérêt pour les thématiques de l'aménagement de l'espace, le développement territorial, l'urbanisme et l'habitat. Il précise qu'il est également vice-président du SMEOV et membre du comité de pilotage du CDRA. Il invite les membres de la commission à se présenter à leur tour.

Après le tour de table, Ariane BENDAHMANE insiste sur l'importance d'avoir au moins un membre de chaque commune dans la commission pour faire le lien avec les conseils municipaux et pouvoir apporter des éléments précis sur les situations dans chaque commune.

Stéphanie GROS déplore le fait que la commission soit uniquement composée d'élus (ou d'anciens élus) alors que la thématique de l'aménagement de l'espace intéresse tous les habitants du territoire. Dominique ALLAIN estime également qu'il faudra trouver un moyen pour ouvrir la commission à la population locale.

Information post-réunion : un bulletin d'inscription aux commissions figurera dans Lo Plancho (journal intercommunal) à paraître mi-juillet.

II. Présentation et suivi des actions en cours

Ariane BENDAHMANE présente les actions en cours lancées et suivies par la commission, tout d'abord l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat.

1. L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale

□ Présentation de l'OPAH de Revitalisation Rurale (OPAH RR)

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat est un dispositif permettant de financer des travaux d'amélioration de logements de propriétaires privés par des fonds publics, pour une durée déterminée. Les subventions concernent des propriétaires occupants leur logement ou des propriétaires bailleurs.

** Mise en place de l'OPAH et caractéristiques de l'OPAH RR :*

2004 : diagnostic habitat fait par un stagiaire

2005 : étude pré-opérationnelle d'OPAH

15 mai 2006 : signature de la convention d'opération avec l'ANAH pour une durée de 3 ans renouvelable 2 ans. Cette convention définit les interventions des différents partenaires, ainsi que des objectifs qualitatifs et quantitatifs.

Objectifs qualitatifs :

- 54 logements locatifs privés
- le développement de l'habitat locatif, et en particulier pour les personnes ayant des revenus modestes, en offrant des logements conventionnés,
- l'amélioration du confort des logements, qu'ils soient loués ou occupés par leurs propriétaires,
- la récupération des logements vacants et reconversion de locaux pour en faire des logements,
- les économies d'énergie et environnement : notamment pour maîtriser les charges de chauffage et réduire les consommations énergétiques, mais aussi plus largement pour contribuer à la protection de l'éco-système.

Objectifs quantitatifs :

- 60 logements occupés par leurs propriétaires dont :
 - 36 « sociaux »

- 24 « très sociaux »
- 54 logements locatifs privés
 - 18 occupés dont 6 conventionnés
 - 36 vacants avant travaux dont 24 conventionnés.

Un volet « maîtrise de l'énergie » avec la mise en place d'études énergétiques des logements a été ajouté à l'OPAH.

* Les structures intervenant :

L'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) : organisme d'Etat attribuant les subventions

L'ANAH est le principal financeur de l'opération :

- financement à hauteur de 50% de l'étude pré-opérationnelle, de l'animation de l'OPAH (poste d'Ariane BENDAHMANE), des diagnostics énergétiques
- financement selon un pourcentage variant en fonction des types de projets des propriétaires privés.

Leader + : programme européen finançant à hauteur de 30 % une partie de l'animation de l'OPAH et les diagnostics énergétiques.

Polénergie : prestataire pour les diagnostics énergétiques

Les diagnostics énergétiques sont une étude thermique du logement, suivie de conseils et de préconisations d'amélioration visant à réduire les consommations d'énergie. Ils sont obligatoires pour les logements locatifs (car l'ANAH impose que les logements locatifs aient des coûts en chauffage et production d'eau chaude inférieurs à 12€/m²/an) et proposés aux propriétaires occupants.

Ces diagnostics énergétiques sont différents des DPE (Diagnostics de Performance Energétique), obligatoire pour toute nouvelle location depuis le 1 juillet 2007. Alors que les DPE sont une estimation, à un moment donné, après travaux, des consommations du logement, la prestation de Polénergie (*organigramme en annexe*) intervient avant travaux et est fondée sur le conseil aux propriétaires.

Les diagnostics énergétiques sont financés par l'ANAH, Leader +, les propriétaires et la Communauté de communes (*tableau en annexe*).

Communauté de communes d'Eyrieux aux serres : animation de l'OPAH effectuée par la chargée de mission Habitat / Foncier (Ariane BENDAHMANE)

La Communauté de communes intervient par le biais de 3 organes :

- la commission Aménagement de l'espace : instance de travail, de réflexion, émet des propositions sur le fonctionnement de l'opération. Elle attribue également des subventions de 5% aux logements locatifs conventionnés (ce qui permet d'obtenir 5% supplémentaires de l'ANAH),
- le Conseil communautaire : valide ou non les décisions de la commission,
- le Comité de suivi : instance officielle fixée dans la convention d'opération. Il se réunit tous les 6 mois.

A ce propos, Dominique ALLAIN invite les membres de la commission à participer au prochain comité de suivi de l'OPAH qui aura lieu le 6 juin 2008.

Information post-réunion : le comité de suivi de l'OPAH s'est réuni. Lors de la réunion, les membres de l'ANAH ont annoncé qu'une éventuelle prolongation de l'OPAH serait possible, ainsi qu'une augmentation « raisonnable » de l'enveloppe financière.

Après avoir présenté l'OPAH et les partenaires de l'opération, Ariane BENDAHMANE en explique le fonctionnement concret.

L'animation de l'opération consiste à :

- être le relais entre les propriétaires, l'ANAH, les partenaires financiers et les élus de la Communauté de communes
- conseiller les propriétaires
- estimer les travaux et les subventions
- monter et suivre les dossiers jusqu'au paiement du solde de la subvention
- évaluer régulièrement l'opération et en gérer le budget.

Concrètement, les propriétaires contactent la chargée de mission, qui étudie d'abord l'éligibilité du projet. Si le projet est éligible, elle visite le logement, si besoin estime et conseille les propriétaires sur les travaux à réaliser. Elle estime les montants de subventions. Elle monte ensuite le ou les dossier(s) de demande de subvention et les envoie aux organismes concernés. Elle effectue une visite des logements après travaux avant de monter les dossiers de demande de paiement.

Les subventions possibles sont ensuite présentées. Elles sont différentes entre les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs.

Pour les propriétaires occupants :

	Propriétaires occupants « classiques »*	Propriétaires occupants « très sociaux »*	Plafond de travaux
Subvention classique	30 %	35 %	13 000 €
Subvention insalubrité	50 %	50 %	30 000 €
Subvention handicap	70 %	70 %	8 000 €

* la différenciation entre les propriétaires « sociaux » et « très sociaux » s'effectue selon le montant de leurs revenus.

Pour les propriétaires bailleurs :

		Logement à loyer libre	Logement conventionné	Plafond de travaux
Subvention Communauté de communes			5%	Plafond de travaux de l'ANAH
Subventions ANAH	Subvention classique	15 %	35 %	500 € / m ²
	Subvention insalubrité	25 %	45 %	500 € / m ² + déplafonnement de 25 000 €
	Subvention handicap	70 %	70 %	8 000 € (pour les travaux d'adaptation des logements)

Jean-Paul VALETTE déplore la faiblesse des montants de subventions. Les précédentes OPAH mises en place sur le territoire étaient nettement plus attractives et avec des conditions moins restrictives. Ariane BENDAHMANE explique que les dotations annuelles de l'ANAH étant de plus faibles, l'ANAH doit ajuster ses modalités d'intervention. Alain FOCHI précise que les différents changements de réglementation constituent une difficulté supplémentaire au déroulement de l'OPAH. Il ajoute qu'il serait intéressant de connaître l'effet incitatif de l'OPAH pour savoir si les propriétaires auraient effectué les travaux s'ils n'avaient pas pu bénéficier d'une subvention.

□ Suivi de l'OPAH de Revitalisation Rurale

Ariane BENDAHMANE présente l'évolution de l'opération et des dossiers envoyés (*tableaux en annexe*). **Au 14 mai 2008, 268 contacts ont été pris avec des propriétaires occupants et bailleurs :**

- **189 contacts avec des propriétaires occupants, dont 67 dossiers envoyés**
- **79 contacts avec des propriétaires bailleurs, dont 14 dossiers envoyés (correspondant à 21 logements).**

Le nombre de propriétaires occupants non recevables augmente toujours (87), notamment parce que leurs revenus dépassent le plafond imposé par l'ANAH.

Nathalie MALLET-TORRES pose la question du repérage des propriétaires bailleurs potentiellement intéressés. Quelles actions sont mises en place ? Ariane BENDAHMANE explique qu'un repérage sera à effectuer avec les référents par commune pour les propriétaires bailleurs et pour les logements vacants. Des actions de communication plus ciblées sur les propriétaires bailleurs seront peut-être à mettre en place.

Jean-Paul RIBES s'interroge sur la part des logements vacants avant travaux dans les logements locatifs remis sur le marché. Ariane BENDAHMANE précise qu'en décembre 2007 (date du dernier comité de suivi), sur les 17 logements locatifs bénéficiant d'une subvention, 11 étaient vacants avant travaux et 4 faisaient l'objet d'un changement d'usage.

Le nombre de projets en cours pour les propriétaires occupants continue à baisser alors que le nombre de dossiers déposés augmente. Le même constat se fait pour les propriétaires bailleurs.

Constatant le faible nombre de dossiers pour les propriétaires bailleurs, Jean-Paul VALETTE s'interroge sur les freins à ces dossiers. Ariane BENDAHMANE explique que les dossiers sont plus compliqués, plus longs et plus importants. De plus, les conditions de l'ANAH sont très strictes concernant les logements locatifs. Les logements ne devant pas dépasser des coûts en chauffage et production d'eau chaude de 12€/m²/an, les propriétaires doivent engager des travaux conséquents et relativement coûteux pour avoir droit à une subvention. Ces coûts sont, dans certains cas, augmentés par une TVA à 19,6%, qui a pour effet de diminuer fortement la part de la subvention sur le coût global du projet. Alain FOCHI ajoute que les travaux doivent être effectués par des artisans, ce qui dissuade de nombreux propriétaires qui souhaiteraient effectuer eux-même les travaux.

Ariane BENDAHMANE rappelle que malgré les freins et les difficultés, l'attribution d'une subvention est un gage de qualité pour les logements locatifs, compte-tenu des multiples conditions devant être respectées.

Ariane BENDAHMANE propose ensuite aux membres de la commission d'étudier les dossiers de propriétaires bailleurs conventionnés. En effet, comme cela a été expliqué précédemment, la Communauté de communes attribue 5% de subvention aux logements locatifs conventionnés. L'attribution de ces subvention s'effectue lors des commissions

Aménagement de l'espace. Il s'agit de 2 dossiers concernant les logements suivants :

- 1 dossier concernant 1 logement vacant et la création d'1 logement dans un ancien bâtiment industriel à St Sauveur de Montagut,
- 1 dossier concernant 1 logement occupé à Beauvène.

Les membres de la Commission donnent leur accord pour subventionner les 2 dossiers à hauteur de 5%, soit un montant total de subvention de 6 345 € (voir tableau de bord financier Eyrieux aux serres).

Le montant total de subventions accordées par la Communauté de communes depuis le début de l'opération est de 43 317,73 €. Rappelons que le budget prévisionnel de la Communauté de communes est de 53 865 € sur 3 ans (soit un budget annuel d'environ 17 955 €). Il reste donc 10 547,27 € jusqu'en 2009. Le montant moyen de subvention par logement est de 2 063 €, alors que dans la convention, il avait été estimé à 1 796 € par logement. Roland ROUCAUTE précise que lors de la dernière commission, il a été décidé de ne pas plafonner ces subventions, mais il faudra certainement se poser la question.

Le tableau financier des subventions accordées par l'ANAH est ensuite présenté (voir tableau de bord financier ANAH). Le montant total de subventions correspondant aux 67 dossiers de propriétaires occupants envoyés est de 180 235 €, soit 87% du montant prévisionnel de subvention pour 2006 – 2009. Le montant total de subventions correspondant aux 14 dossiers de propriétaires bailleurs envoyés (21 logements) est de 346 992 €, soit 61% du montant prévisionnel de subvention pour 2006 – 2009.

2. L'Observatoire intercommunal de l'habitat

□ Présentation de l'observatoire intercommunal de l'habitat

L'observatoire a été mis en place en octobre 2006.

Les objectifs de l'observatoire sont doubles :

- mettre en relation les offres et les demandeurs de logement
- cerner l'offre et la demande.

L'observatoire est ainsi complémentaire à l'OPAH car :

- l'OPAH est un moyen d'alimentation de l'observatoire
- l'observatoire peut aider à orienter les opérations de l'OPAH.

L'observatoire recense les offres et les demandes de logements à vendre, à louer et de terrains. Les offres et les demandes sont recensées dans les mairies. Les propriétaires et les demandeurs y remplissent des fiches qui auront 2 utilités :

- alimenter la base de données de l'observatoire
- alimenter une base de données statistiques.

Concrètement, le fonctionnement de l'observatoire est le suivant :

1. les secrétaires de mairies font remplir les fiches offre / demande
2. ils les faxent à la Communauté de communes
3. la Communauté de communes ajoute les renseignements dans la base de données, qui est ensuite faxée à toutes les mairies
4. la Communauté de communes garde les fiches pour l'exploitation statistique.

Les demandeurs et les propriétaires peuvent se faire remettre les bases de données dans les mairies pour faciliter leurs recherches.

Roland ROUCAUTE explique que ce service fonctionne sur une démarche volontariste des communes qui alimentent les bases de données. Or, le fonctionnement n'est actuellement pas satisfaisant car de nombreuses communes ne s'impliquent pas suffisamment. Il estime qu'il faudrait sensibiliser les secrétaires de mairie et les maires sur l'intérêt de l'observatoire.

□ Suivi de l'observatoire intercommunal de l'habitat

Au 14 mai 2008, 108 offres et 90 demandes ont été recensées (tableau en annexe).

Les offres de logements sont toujours inégalement réparties sur le territoire intercommunal : concentration des offres sur les communes des Ollières sur Eyrieux et de St Sauveur de Montagut. Il s'agit majoritairement d'offres de location.

Le nombre important d'offres recensées est lié au partenariat mis en place avec les bailleurs sociaux et une agence immobilière du territoire. En effet, 11 offres ont été fournies par les 2 bailleurs sociaux (Vivarais Habitat et Adis SA HLM) et 34 par l'agence immobilière JFP Immobilier.

Les demandes concernent très majoritairement des demandes de location (71 sur les 90 demandes recensées).

Roland ROUCAUTE estime que les résultats de l'observatoire (importance de demandes de logements locatifs) justifient l'OPAH menée sur le territoire.

III. Réflexions sur le fonctionnement à venir de la commission

Dominique ALLAIN explique que lors du précédent mandat, la commission Aménagement de l'espace s'était concentrée sur le lancement et le suivi des actions (OPAH et observatoire de l'habitat). Il lui paraît intéressant que la commission réfléchisse à d'autres thématiques. Roland ROUCAUTE approuve, d'autant plus que l'on ne sait pas actuellement si l'OPAH va être renouvelée. Dominique ALLAIN propose à chaque membre de la commission de présenter ses attentes et ses centres d'intérêt pouvant orienter le futur travail de la commission.

Constatant le faible nombre de logements locatifs bénéficiant d'une subvention, Magaly RIOUFOL s'interroge sur la possibilité que la Communauté de communes achète elle-même des maisons ou de terrains, fasse réaliser des travaux et les louent. Ce pourrait être un moyen sûr d'avoir des logements locatifs sur le territoire, et l'opération pourrait être rentable à terme pour la collectivité.

Nathalie MALLET-TORRES constate l'absence actuellement de mise en commun des documents d'urbanisme entre les 10 communes membres. Roland ROUCAUTE précise que ce travail est prévu dans les statuts de la Communauté de communes. Ariane BENDAHDANE rappelle les articles correspondant :

- « Élaboration d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement, comprenant un diagnostic du territoire et de ses besoins, les orientations en matière d'aménagement du territoire, de développement, de transport et d'urbanisme. Cette charte sera l'outil de référence pour une harmonisation des documents d'urbanisme des communes membres.
- La communauté de communes exerce la compétence SCOT pour l'ensemble de son territoire. »

Roland ROUCAUTE estime qu'il serait intéressant à la commission de travailler sur cette thématique.

Dominique ALLAIN précise qu'il faut prendre en compte les différents découpages territoriaux. Sans se diriger obligatoirement vers un SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), il faudra également travailler sur l'échelle la plus pertinente.

Dominique ALLAIN propose tout d'abord de recenser les différents diagnostics réalisés sur le territoire (englobé dans un espace plus vaste).

Roland ROUCAUTE trouve intéressant d'avoir également des données statistiques permettant de comparer différents éléments entre les communes de la Communauté de communes.

Stéphanie GROS explique qu'il y a de fortes chances pour que la DDE n'instruise plus les permis de construire à terme. La commission pourrait peut-être réfléchir à l'organisation à mettre en place dans cette éventualité.

Dominique ALLAIN estime qu'il pourrait également être intéressant que la commission travaille sur l'habitat des personnes âgées. En effet, de nombreux moyens sont mis en place pour permettre et favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. Mais de nombreuses personnes se trouvent ainsi isolées, alors qu'il existe des formes d'habitat semi-individualisé pour les personnes âgées valides. Roland ROUCAUTE trouve l'idée intéressante mais ne sait pas si elle correspond aux besoins du territoire, ou si ce type de structure accueillerait plutôt des personnes extérieures au territoire. Il faudrait donc connaître les besoins de la population locale.

Dominique ALLAIN propose une autre thématique aux membres de la commission. Dans le cadre du Plan Alzheimer lancé par le gouvernement, il pourrait être intéressant de travailler sur la mise en place d'unités spécialisées déconnectées des maisons de retraites. Ceci permettrait d'agir sur différents domaines : l'habitat, la santé et le développement économique du territoire. Roland ROUCAUTE pense que ce type de projet est intéressant. Il précise qu'un projet de ce type avait été lancé sur la commune de Dunière puis avait été abandonné. Il remarque cependant que le coût de ces projets est très important.

Dominique ALLAIN lance une autre piste de réflexion. Pourquoi ne pas travailler sur le développement de l'activité forestière ? Ariane BENDAHDANE précise que la commission Environnement a déjà commencé à travailler sur cette thématique. Roland ROUCAUTE estime qu'il faudra recenser les idées de chaque commission et ensuite faire des liens entre elles.

IV. Questions diverses

Dominique ALLAIN demande aux membres de la commission leur avis sur la fréquence des commissions. Après discussion, il est décidé que les commissions auront lieu tous les 2 mois. Leur horaire est fixé à 18h30.

Pour la prochaine commission Aménagement de l'espace, Dominique ALLAIN propose d'inviter le chargé de mission du SMEOV en charge de l'étude habitat réalisée sur le territoire du CDRA pour présenter les conclusions de l'étude et les scénarios qui en découlent. Les membres de la commission approuvent.

Information post-réunion : il avait été proposé que la prochaine commission Aménagement de l'espace ait lieu fin juin. Mais par manque d'informations de la part du CDRA sur les pistes d'actions découlant de cette étude, elle sera

programmée en septembre 2008.