

**COMMUNAUTE DE COMMUNES D'EYRIEUX AUX SERRES**  
**COMMISSION AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE**  
**Compte-rendu de la réunion du 13 février 2008 aux Ollières sur Eyrieux**

Présents : Michel COSTE, Alain DELARBRE, Alain FOCHI, François LEMAITRE, Marie-Françoise NEY, Luc RENE, Christian ROSE, Roland ROUCAUTE

Excusés : Jacques FRANCOIS

## **1. Etat d'avancement de l'OPAH**

### **□ Suivi de l'opération**

Christian ROSE introduit la réunion par un rapide rappel sur le comité de suivi du 10 décembre 2007. Le bilan actuel de l'opération est satisfaisant, d'autant plus que les prévisions de l'ANAH avant le début de l'opération étaient relativement pessimistes. Les membres de l'ANAH ont d'ailleurs souligné les bons résultats de l'OPAH, aussi bien d'un point de vue quantitatif que qualitatif. La Communauté de communes serait, par ailleurs, bien placée pour obtenir des crédits supplémentaires.

Il précise également que deux motions ont été votées lors du conseil communautaire du 28 janvier 2008. La première motion est contre les modalités d'octroi des aides de l'ANAH pour les logements insalubres. En effet, des subventions complémentaires de 20% sont attribuées aux logements situés dans les communes de plus de 2 000 habitants, alors que les autres communes ne bénéficient que de 10%. Or, aucune commune du territoire n'excédant les 2 000 habitants, les logements ne bénéficient que de 10% supplémentaires. Ceci est préjudiciable pour le territoire, d'autant plus que l'OPAH mise en place est une opération de « Revitalisation Rurale ».

**Information post-réunion** : la motion a été transmise à l'ANAH. Lors de la Commission d'Amélioration de l'Habitat (réunion mensuelle de l'ANAH) du 14 mars 2008, les membres de l'ANAH ont précisé que ce règlement ne serait pas révisé.

La deuxième motion est contre la suppression des aides à l'habitat pour les jeunes agriculteurs du Conseil général de l'Ardèche. Elle est destinée à favoriser l'installation des jeunes agriculteurs en aidant à la restauration ou à la création d'un logement. Cette subvention était très intéressante puisque, cumulable avec celle de l'ANAH, elle permettait de financer des travaux importants. Cette suppression est également préjudiciable pour le territoire, d'autant plus que l'agriculture est une activité économique très importante pour la région et que l'installation des jeunes agriculteurs est une thématique primordiale.

**Information post-réunion** : la motion a été transmise au Conseil général de l'Ardèche. Il nous a été répondu que le Conseil général de l'Ardèche a suspendu son dispositif d'aide à l'habitat des jeunes agriculteurs pour des raisons juridiques, celui-ci n'étant plus en conformité avec la réglementation nationale et européenne. Il est également précisé que le Conseil général a mis en place une réflexion visant à réformer l'ensemble des dispositifs d'aide à l'installation agricole, nouveau dispositif qui devrait être voté dans le courant de l'année 2008.

Ariane BENDAHMANE présente l'évolution de l'opération et des dossiers envoyés (*tableau en annexe*). **Au 13 février 2008, 252 contacts ont été pris avec des propriétaires occupants et bailleurs :**

- **177 contacts avec des propriétaires occupants, dont 63 dossiers envoyés**
- **75 contacts avec des propriétaires bailleurs, dont 12 dossiers envoyés (correspondant à 18 logements).**

Le nombre de propriétaires occupants non recevables augmente également (81), notamment parce que leurs revenus dépassent le plafond imposé par l'ANAH.

Christian ROSE souligne le fait que l'opération couvre toutes les communes du territoire, ce qui est très positif. Il rappelle qu'au lancement de l'opération, certains partenaires étaient dubitatifs (certaines communes ayant bénéficié récemment d'une OPAH).

Le nombre de projets en cours pour les propriétaires occupants baisse légèrement alors que le nombre de dossiers déposés augmente. Pour la première fois depuis le début de l'OPAH, on constate que le stock de dossiers propriétaires occupants ne se renouvelle que faiblement. Pour les propriétaires bailleurs, aucune évolution à constater aussi bien pour le nombre de projets en cours que pour le nombre de dossiers envoyés depuis la dernière commission du 26 septembre 2007.

Christian ROSE insiste sur le fait qu'il faut axer la communication sur les propriétaires bailleurs. Il propose qu'Ariane BENDAHMANE travaille directement avec les élus pour repérer les propriétaires potentiellement intéressés. Stéphanie FOURURE ajoute que cette idée a été proposée en commission Economie pour le recensement des locaux d'activité disponibles. Alain DELARBRE précise que pour cela, il faudrait avoir un représentant par commune dans la commission, ce qui n'est actuellement pas le cas. Roland ROUCAUTE estime qu'il faudrait profiter des prochaines élections pour reconstituer les commissions avec au moins un représentant par commune.

Il est ensuite proposé aux membres de la commission d'étudier les dossiers de propriétaires bailleurs conventionnés. Il s'agit de 3 dossiers concernant les logements suivants :

- 2 dossiers concernant 1 logement vacant et la création de 4 logements dans un ancien bâtiment industriel à St Sauveur de Montagut
- 1 dossier concernant 1 logement à Beauvène

Les membres de la Commission donnent leur accord pour subventionner les 3 dossiers à hauteur de 5% (comme prévu dans la convention), soit un montant global de subvention pour tous les dossiers de 14 240,79 € (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 36 972,73 €. 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 16 892,27 € jusqu'en 2009. Le montant moyen de subvention par logement est de 2 054 €, alors que dans la convention, il avait été estimé à 1 796 € par logement. Roland ROUCAUTE propose de plafonner les subventions de la Communauté de communes car les montants moyens de subvention par logement sont nettement supérieurs aux prévisions. Ariane BENDAHMANE précise que les Communautés de communes de Barrès-Coiron et Berg-et-Coiron plafonnent leurs subventions, ce qui induit également un plafonnement des subventions complémentaires de l'ANAH. Après débat, les membres de la Commission décident de ne pas plafonner les subventions car elles sont déjà calculées sur des montants de travaux plafonnés. De plus, l'intervention financière de la Communauté de communes traduit une politique volontariste de la collectivité. Enfin, le plafonnement des subventions serait injuste par rapport aux autres propriétaires.

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 63 dossiers de propriétaires occupants envoyés est de 172 599 €, soit 83% du montant prévisionnel de subvention pour 2006 – 2009. Le montant moyen de subvention par logement pour les propriétaires occupants est inférieur au montant prévu dans la convention. Le montant total de subventions correspondant aux 12 dossiers de propriétaires bailleurs envoyés (18 logements) est de 296 156 €, soit 52% du montant prévisionnel de subvention pour 2006 – 2009. Il est intéressant de noter que les 18 logements sont tous des logements conventionnés, ce qui est un des objectifs de l'opération.

Christian ROSE note un essoufflement de l'opération pour les propriétaires bailleurs, ainsi que les difficultés des bailleurs à se lancer dans une opération qui permet pourtant de sauvegarder le patrimoine bâti.

#### □ **Communication**

Ariane BENDAHMANE soulève 2 éléments identifiés lors du dernier comité de suivi :

- besoin de communiquer auprès des propriétaires bailleurs
- le rôle des artisans comme vecteurs importants de la communication.

Un moyen de communication est possible alliant ces 2 éléments : le répertoire des artisans du bâtiment. Le but de ce répertoire est double : rappeler aux artisans l'existence de l'OPAH et répondre à la demande de nombreux propriétaires souhaitant avoir une liste des artisans locaux. La démarche est simple et fondée sur le volontariat :

- obtenir la liste des artisans du bâtiment localisés sur le territoire intercommunal auprès de la Chambre des Métiers

- envoyer un courrier avec coupon-réponse aux artisans
- réaliser le répertoire à partir des réponses des artisans.

Le répertoire sera remis aux propriétaires le souhaitant.

Les membres de la commission estiment que cet outil est intéressant. Roland ROUCAUTE suggère d'obtenir la liste des artisans auprès du Site de Proximité. François LEMAITRE rappelle que cet outil devra être mis à jour régulièrement. La question de la participation financière des artisans est ensuite posée. Stéphanie FOURURE explique qu'elle pourrait être demandée car le répertoire est également un outil de communication pour les artisans. Après débat, les membres de la commission décident de ne pas faire participer financièrement les artisans, car le temps de travail de gestion financière serait trop important.

#### □ **Réglementation de l'ANAH**

Ariane BENDAHMANE explique que la dotation budgétaire 2008 de l'ANAH de l'Ardèche étant inférieure à celle de 2007, l'ANAH réfléchit à des moyens de recentrer ses priorités pour adapter les subventions au nouveau budget. Ainsi, lors de la Commission d'Amélioration de l'Habitat de l'ANAH du 4 février 2008, des pistes de réflexions sur les priorités locales 2008 ont été présentées, restreignant les conditions d'octroi de certaines subventions (pour les propriétaires bailleurs). Les membres de la commission estiment que ces nouvelles priorités sont préjudiciables au territoire. Il ne faudrait pas oublier que l'OPAH est qualifiée de « Revitalisation Rurale », or certaines mesures apparaissent être en défaveur des territoires ruraux.

**Information post-réunion** : un courrier a été envoyé à l'ANAH exprimant le mécontentement des élus.

**Information post-réunion** : lors de la Commission d'Amélioration de l'Habitat, les priorités locales 2008 ont été adoptées. Elles sont encore plus restrictives que les pistes de réflexion !

## **2. Etat d'avancement de l'observatoire de l'habitat**

---

Au 13 février 2008, 103 offres et 70 demandes ont été recensées (*voir tableau joint*).

Les offres de logements sont inégalement réparties sur le territoire intercommunal. Elles sont très largement localisées dans les communes des Ollières sur Eyrieux et de St Sauveur de Montagut. Elles concernent majoritairement des 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 (Vivaraïs Habitat et Adis SA HLM) et 34 par l'agence immobilière JFP Immobilier.

Les demandes concernent très majoritairement des demandes de location (56 sur les 70 demandes recensées). Il est intéressant de constater un déséquilibre entre l'offre et la demande.

Le fonctionnement de l'observatoire n'est toujours pas satisfaisant. Les mairies ne transmettent pas toujours les offres de logements. De plus, si Ariane BENDAHMANE appelle régulièrement les propriétaires de logements locatifs, il n'y a que très peu de retours pour les offres de logements à vendre et de terrains, ainsi que pour les demandeurs. Après discussion, les membres de la Commission décident de ne pas changer le fonctionnement pour l'instant.

Stéphanie FOURURE souhaite apporter son témoignage sur l'utilité du service. Elle a, en effet, trouvé son logement en 3 jours grâce à l'observatoire de l'habitat !

## **3. Questions diverses**

---

Roland ROUCAUTE propose aux membres de la commission qu'Ariane BENDAHMANE recense les données INSEE pour le territoire, ce qui permettrait d'avoir une vision globale relativement récente du territoire. Les membres de la Commission approuvent.