

COMMUNAUTE DE COMMUNES D'EYRIEUX AUX SERRES
COMMISSION AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE
Compte-rendu de la réunion du 26 septembre 2007 aux Ollières sur Eyrieux

Présents : Michel COSTE, Alain DELARBRE, Marie-Françoise NEY, Luc RENE, Christian ROSE

Excusés : François LEMAITRE, Jacques FRANCOIS, Annie VALETTE

1. Etat d'avancement de l'OPAH

□ Suivi de l'opération

Avant de présenter les résultats de l'OPAH, Christian ROSE rappelle aux membres de la Commission Aménagement que le comité de suivi de l'opération a eu lieu le 12 juin 2007. Alain TERRASSE de l'ANAH s'était exprimé à cette occasion sur les bons résultats de l'OPAH.

Ariane BENDAHMANE présente l'évolution de l'opération et des dossiers envoyés (*tableau en annexe*). **Au 26 septembre 2007, 218 contacts ont été pris avec des propriétaires occupants et bailleurs :**

- **151 contacts avec des propriétaires occupants, dont 52 dossiers envoyés**
- **67 contacts avec des propriétaires bailleurs, dont 12 dossiers envoyés (correspondant à 18 logements).**

Le nombre de propriétaires occupants non recevables augmente également (66), notamment parce que leurs revenus dépassent le plafond imposé par l'ANAH.

L'évolution du nombre de contacts est ensuite présentée (*tableaux et graphiques joints*). Les membres de la Commission en soulignent l'aspect positif. Il est intéressant de comparer l'évolution du nombre de projets en cours pour les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs. Le maximum de projets en cours a été atteint au 6 septembre 2006 pour les propriétaires occupants, alors qu'à cette date, le nombre de projets en cours pour les propriétaires bailleurs commençait à augmenter. Ce qui confirme des conclusions déjà formulées sur le temps de montage des projets, beaucoup plus long pour les propriétaires bailleurs.

Le nombre de projets en cours pour les propriétaires occupants reste relativement stable, malgré le nombre important de dossiers déposés. Il y a donc un renouvellement important du stock de projets. Par contre, le nombre de projets en cours pour les propriétaires bailleurs a fortement baissé proportionnellement au nombre de dossiers envoyés. Le renouvellement du stock de projets est faible. **Les membres de la Commission en concluent qu'il faut continuer à axer la communication sur les propriétaires bailleurs.**

Il est ensuite proposé aux membres de la Commission d'étudier les dossiers de propriétaires bailleurs conventionnés. Il s'agit de 6 dossiers concernant les logements suivants :

- 3 dossiers concernant 5 logements vacants localisés aux Ollières sur Eyrieux
- 1 dossier concernant 2 logements vacants situés à St Maurice en Chalencou
- 1 dossier concernant 1 logement vacant à Pranles
- 1 dossier concernant 1 logement à St Sauveur de Montagut (logement ayant déjà bénéficié d'une attribution de subvention de la Communauté de communes, l'attribution devant être modifiée).

Pour information, 3 autres dossiers ont été déposés à l'ANAH (concernant 6 logements). N'ayant pas encore été agréés par l'ANAH, ils seront présentés à la prochaine Commission.

Les membres de la Commission donnent leur accord pour subventionner les 6 dossiers à hauteur de 5% (comme prévu dans la convention), soit un montant global de subvention pour tous les dossiers de 16 719 € (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 22 731,94 €. 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 31 133,06 € jusqu'en 2009.

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 51 dossiers de propriétaires occupants envoyés est de 156 475 €, soit 85% du montant prévisionnel de subvention pour 2006 – 2009. Le montant total de

subventions correspondant aux 18 dossiers de propriétaires bailleurs envoyés est de 294 561€, soit 33% du montant prévisionnel de subvention pour 2006 – 2009.

□ **Volet « maîtrise de l'énergie » de l'OPAH**

Ariane BENDAHMANE présente ensuite la démarche « maîtrise de l'énergie » de l'OPAH. Pour répondre aux règles de l'ANAH (qui subventionne les logements locatifs s'ils ont des coûts en chauffage et en production d'eau chaude sanitaire de moins de 12€/m²/an), un diagnostic énergétique est réalisé par l'association Polénergie. Or, depuis le 1^{er} juillet 2007, les propriétaires sont dans l'obligation de faire réaliser un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) pour toutes les locations. La prestation de Polénergie doit donc être modifiée afin que les deux prestations ne fassent pas doublon. Le DPE étant une évaluation thermique du logement après travaux, **il serait intéressant pour les propriétaires de centrer la démarche de Polénergie (qui intervient en amont de travaux) sur le conseil et l'aide à la décision.**

Tout d'abord, il serait judicieux de modifier le nom de la prestation de Polénergie pour éviter la confusion. Le DPE est composé d'une étiquette énergétique (niveau de consommations énergétiques) et une étiquette climat (impacts des consommation sur l'effet de serre). Or, la prestation de Polénergie est actuellement appelée « étiquette énergie ». Ariane BENDAHMANE propose de la renommer « éco-conseil habitat » pour éviter toute confusion.

La prestation en elle-même est étudiée. La démarche actuelle est présentée (*voir document joint*). Quelques remarques peuvent être faites. La remise en main propre au propriétaire d'un document de synthèse et de préconisations n'est pas toujours effectuée. Or, il s'agit de l'étape la plus importante de la prestation. De plus, pour certains projets très avancés (plans et devis réalisés), Polénergie n'a pas besoin de conseiller les propriétaires, mais juste de calculer les coûts pour l'ANAH.

Une proposition de prestation en 2 démarches est donc présentée. La 1^{ère} démarche reprend l'ancienne démarche de Polénergie. La 2^e démarche est destinée aux projets avancés. Polénergie ne fera que réaliser la fiche de calcul pour l'ANAH (les données auront été recueillies par la Communauté de communes), pour un coût de 200€.

Les membres de la commission valident la proposition de nouvelle démarche qui sera présentée en conseil communautaire.

Information post-réunion : le conseil communautaire a validé la nouvelle démarche.

Les membres de la commission sont également informés des modifications des modalités de réalisation de cette prestation. Au départ obligatoire pour les projets globaux, les changements de fenêtres, de chauffage, de chauffe-eau et les travaux d'isolation, la prestation de Polénergie a été rendue obligatoire pour tous les logements locatifs par l'ANAH qui ne subventionne pas les travaux partiels. C'est-à-dire que si un propriétaire souhaite uniquement refaire l'électricité, il doit vérifier les coûts énergétiques du logement et faire les travaux adaptés. Cette décision de l'ANAH restreint le nombre de logements subventionnés, mais permet de remettre sur le marché des logements économes en charges et en bon état.

Enfin, des précisions sont apportées sur le suivi des dossiers. Si le Diagnostic de Performance Energétique est obligatoire, il n'est pas demandé par l'ANAH comme pièce à joindre au dossier de demande de paiement (à la fin des travaux). **Les membres de la commission décident que le DPE sera demandé par la Communauté de communes à la fin des travaux.**

□ **Liens entre le SPANC et l'OPAH**

Dans le cas de travaux d'assainissement non collectif, l'avis favorable du SPANC avant travaux est nécessaire pour le dépôt du dossier de demande de subvention à l'ANAH. Les membres de la commission décident que **l'avis du SPANC doit également être demandé à la fin des travaux, et que, en cas d'avis défavorable, il soit demandé à l'ANAH la non attribution de la subvention.**

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

Au 26 septembre 2007, 73 offres et 55 demandes ont été recensées (*voir tableau joint*).

Les offres de logements sont inégalement réparties sur le territoire intercommunal. Elles concernent majoritairement des offres de location.

Le nombre important d'offres recensées est liée au partenariat mis en place avec les bailleurs sociaux et une agence immobilière du territoire. En effet, 6 offres ont été fournies par les 2 bailleurs sociaux (Vivarais Habitat et Adis SA HLM) et 23 par l'agence immobilière JFP Immobilier. Les membres de la commission se félicitent des partenariats mis en oeuvre pour alimenter l'observatoire.

Les demandes concernent très majoritairement des demandes de location (43 sur les 55 demandes recensées).

Quelques points sur le fonctionnement de l'observatoire sont ensuite abordés. Les demandeurs de logements figurent dans la liste diffusées aux mairies pendant une durée de 4 mois. Les membres de la commission décident d'étendre cette durée à 6 mois, 4 mois pouvant être un délai trop court pour trouver un logement.

Le travail avec les autres professionnels de l'immobilier est étudié. En effet, les mairies ou les particuliers transmettent parfois à la Communauté de communes des offres de logements provenant d'agences immobilières. Les membres de la commission estiment que dans ce cas, Ariane BENDAHMANE doit contacter les agences, leur expliquer la démarche de l'observatoire de l'habitat et leur demander si l'offre peut être diffusée par ce biais. Ce qui peut être un moyen d'élargir les partenariats.

3. Questions diverses

Dans le cadre du CDRA, les membres de la commission déplorent à l'unanimité le manque de prise en considération de la Communauté de communes en général, et du travail réalisé dans le domaine de l'habitat en particulier.