

Commission Habitat

Mardi 13 mai à 20 h 30 à la salle polyvalente de Maixe

Excusés : Jean Marie Pilois, Ginette Marchand, Philippe Gall, Dominique Jacquot, Michèle Heitz, Mme Roch, Jean Marie Pierson, Thierry Marchal, Luc Bonaccini, Joël Morcel, Jacky Liesch, Jérôme Poignon, Joël Morcel, Jérôme Poignon.

Présents : Aimé Barry, Gérard Chacha, Philippe Henry, Fabrice Kieffer, Philippe Munier, Gérard Paignot, Bruno Lehmann, Jean Paul Henry, Pascal Birello, Fabrice Claudon, Alain Henry, Fabrice Kiffer, André Gustin, Raymond Marchal, Gérard Chacha, Michel Luquet, Damien Georgin, Gisèle Rogowski, Corinne Marchand, M. Camprubi, Eric Romac, Aimé Barry, Roland Conard, Alan Cousin, Pascal Georgin, Michel Marchal, M. Tsiairas, Vincent Foinant, Yves Cren, René Wagner, René Romac, Patrice Malgras, Gérard Servanty, Leendert Tukker, Jean Louis Gazin, Magaly Paulus (agent de développement).

Pascal Georgin, président de la commission habitat, rappelle l'ordre du jour : bilan des actions habitat, élection du président de commission, mise en place du nouveau comité de pilotage habitat et introduit la réunion en présentant un bilan des aides habitat mises en place sur le territoire de la Communauté de Communes du Sânon.

Bilan de l'OPAH

Monsieur Tsiairas, directeur du centre d'amélioration du logement, mandaté par la Communauté de Communes intervient dans un premier temps pour faire un bilan intermédiaire des aides dans le cadre de la nouvelle OPAH revitalisation rurale mise en place en septembre 2006. *Vous trouverez, en pièce jointe, le bilan précis de cette deuxième OPAH.*

Des permanences du Centre d'Amélioration du Logement sont organisées régulièrement sur Einville, Arracourt, Parroy et Maixe. Pour tous travaux d'amélioration de l'habitat, **il est recommandé de s'informer avant d'engager tous travaux** des aides auxquelles vous pourriez prétendre. Les aides sont obtenues en fonction des critères de ressources, selon la composition du ménage, etc. Le Centre d'amélioration du logement a un rôle d'assistant administratif et technique.

Plusieurs constats sont posés :

- 70 % des travaux sont réalisés par des entreprises locales (1 million de travaux ont été réalisés dans le cadre de l'OPAH) : l'OPAH vient en soutien des entreprises locales.
- on assiste à un tassement des projets sur le Sânon, celui-ci étant dû à une rigidification des aides et notamment des taux bloqués pour les logements à loyers libres, des limitations et plafonnements d'aides pour les propriétaires occupants, etc.
- la possibilité du multi-financement des projets habitat : aides de l'ANAH (Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat), MDPH (Maison Départementale des Personnes Handicapées), Caisses de retraite..
- Il faut noter également les avantages fiscaux des projets locatifs.

Il s'agit de la deuxième OPAH sur la Communauté de Communes qui n'a pas été facile à obtenir. On peut noter visiblement l'évolution de l'habitat sur notre territoire (amélioration de l'habitat, façades, etc.). Cette deuxième OPAH vient renforcer les actions déjà entreprises dans le cadre de la première opération.

Pascal Georgin note l'intérêt d'un tel dispositif en précisant que les dossiers peuvent être déposés au plus tard **jusqu'en septembre 2009.**

Michel Marchal, président de la Communauté de Communes, souligne également les aides du Conseil Général dans le cadre de l'Aide aux Personnes Agées qui prévoit un volet habitat (ex. : adaptation d'un logement au handicap avec l'intervention d'un ergothérapeute).

Pascal Georgin présente Vincent Foinant, animateur de l'espace info énergie, qui est venu exposer sa mission au sein du Pays Lunévillois.

Des permanences de l'Espace Info Energie :

En effet, une permanence conseil **gratuite** sur la maîtrise de l'énergie a été mise en place sur le Pays du Lunévillois en partenariat avec l'association "Lorraine Energie Renouvelable" depuis quelques semaines. Des permanences sont organisées régulièrement notamment sur Einville au Jard et ce sur rendez-vous. Vincent Foinant est l'interlocuteur qui conseille en matière d'habitat, de transports, appareils électriques, etc.

Les missions de l'EIE :

- informer et conseiller les particuliers, agriculteurs, PME et collectivités sur la maîtrise de l'énergie et les énergies renouvelables (isolation, chauffage, électroménager, transports,...)
- orienter vers les organismes, bureaux d'étude ou entreprises compétents
- développer des programmes d'animations et participer à des manifestations et salons afin de sensibiliser à la maîtrise d'énergie.

Les prochaines permanences auront lieu **sur rendez-vous à la Communauté de Communes:**

- les lundi 2 et 30 juin à de 8 h 30 à 12 h
- le lundi 4 août de 8 h 30 à 12 h

L'animateur peut s'adapter également si besoin selon vos disponibilités **(03 83 72 90 55).**

Vincent Foinant propose également d'intervenir auprès de communes ou associations sous forme de conférence sur les énergies renouvelables, la maîtrise de l'énergie sans investissement ...

Michel Marchal précise que cette permanence est financée dans le cadre de notre adhésion au Pays Lunévillois, par l'ADEME, la Région Lorraine, le Conseil Général, etc.

Pascal Georgin propose de mettre en place une réunion publique animée par Vincent Foinant sur le thème de la maîtrise de l'énergie en automne prochain sur la Communauté de Communes du Sânon.

Les actions "amélioration de l'habitat"

L'action Façade :

Magaly Paulus, agent de développement, présente le règlement 'Préservation des façades à valeur patrimoniale' mis en place par la Communauté de Communes avec le Conseil Général qui remplace l'ancien règlement beaucoup plus large. Ce règlement, en lien avec le CAUE, vise à soutenir des actions qualitatives. Ce règlement est en vigueur jusque fin décembre 2008.

Deux points sont à mentionner :

- le principe de sélection des bâtisses par l'aspect traditionnel et ancien de la bâtisse (avant 1950),
- la qualité de l'enduit visant à conduire en priorité à une restitution de la construction dans son état d'origine et au respect du caractère architectural de la maison

Les travaux ouvrant droit à subvention doivent être visibles de la rue. Sont pris en compte les travaux de crépis, enduits, badigeons, reprise des éléments de pierre en vue d'obtenir un ravalement de caractère traditionnel. Sont exclus les travaux de simple nettoyage, remise en peinture et travaux en auto réhabilitation.

La prime est de 20% du coût HT des travaux plafonnée à 1000 euros (dont 50% de la CCS et 50% du Conseil Général).

Démarche à suivre :

Le demandeur fait un courrier de demande. Une visite du comité de pilotage et du CAUE est organisée sur place afin d'examiner le dossier dont l'avis sera motivé.

Un choix des façades est réalisé et le refus éventuel justifié. Le CAUE apporte des conseils et des préconisations sur la manière de préserver la façade dans un cahier des charges remis au propriétaire que ce dernier doit respecter en vue d'obtenir l'aide.

Le propriétaire est ensuite libre d'adopter ou non ce cahier des charges. S'il souhaite s'y conformer, il devra envoyer les devis correspondants à la Communauté de Communes. Une visite de contrôle appréciera ou non la conformité des travaux. Un certificat de conformité permettra le versement de la subvention après vérification des factures.

Nous avons eu au total 27 demandes et 5 demi-journée de visites sur place ont été organisées depuis la mise en place du nouveau règlement en janvier 2007 :

- un dossier a été soldé
- 9 dossiers ne rentrent pas dans le règlement d'intervention
- 3 dossiers n'ont pas donné de suite
- 5 dossiers en travaux ou en attente de contrôle
- 9 dossiers en cours : en attente de remise de devis

Pascal Georgin explique que de nombreuses demandes sont restées sans suite. Le règlement demande un effort particulier qui peut démotiver certains demandeurs. Ce qu'il faut souligner c'est l'intérêt de disposer de l'intervention du CAUE qui apporte de précieux conseils sur le choix des matériaux, l'aspect global du rendu, les techniques utilisées, etc. pour que les enduits tiennent durablement et que l'ensemble soit harmonieux.

A noter :

La Communauté de Communes adhère au CAUE, ce qui permet aux habitants de bénéficier des conseils du CAUE gratuitement sur demande : conseil en matière de construction, d'agrandissement, d'aménagement, de rénovation, de restauration, d'aménagement paysager; etc.

- Le règlement toiture :

Un nouveau règlement toiture est également en vigueur avec les différentes orientations suivantes :

- seules les bâtisses d'avant 1950 sont retenues,
- concernant les matériaux utilisés dans la réfection des toitures, il s'agit d'utiliser des tuiles traditionnelles, "tuiles en terre cuite ou ardoise".
- concernant les personnes éligibles, le règlement est restreint aux propriétaires bailleurs (en vue d'un projet locatif) et aux maisons vides (hors d'eau). La maison doit être inhabitée (non meublée), vérifié par la non-perception de la taxe d'habitation (pendant un an). Ce caractère de maison vide doit être apprécié dans deux cas : lors d'une accession à la propriété, et quant il s'agit d'un patrimoine ancien d'un propriétaire.

L'objectif est de développer l'offre de bâtiments vacants sur le marché du logement. Cet objectif est cohérent par rapport à l'OPAH.

Les corps de ferme ne sont plus pris en compte, seule la partie habitation est prise en compte.

Le Centre d'Amélioration du Logement est toujours le référent pour le montage des dossiers.

La CCS prend en charge une partie du financement pour les toitures (1/3 pour la CCS, 2/3 pour le Conseil Général).

- Le règlement ruines :

Il s'agit d'une prime pour l'éradication de ruines dans les villages. Ce sont des dossiers individuels déposés au fur et à mesure au Conseil Général par le biais de la Communauté de Communes. Le Conseil Général est dernier décideur de l'aboutissement du dossier. Seront pris en compte par la CCS : toute construction présentant un aspect de vétusté : murs, bâtiments agricoles, etc. Les travaux d'éradication devront être réalisés par une entreprise.

- Le règlement transformations d'usage :

Il s'agit d'un règlement pour favoriser les transformations d'usage.

Il existe plusieurs types d'aides pour la transformation d'usage : aides de l'ANAH + 5 % de la CCS sur la base du calcul de l'ANAH

- les aides de la Région dans le cadre de l'appel à projets viennent en complément des aides de l'ANAH pour les projets locatifs.

La Région Lorraine a mis en place un nouveau mode d'intervention qui s'appelle l'appel à projets et qui peut intervenir dans ce cadre en complément des aides de l'ANAH pour les projets locatifs. Chaque dossier est examiné par la Région qui décide de l'attribution de la subvention ou non (une demande écrite doit être transmise avant le démarrage des travaux). La Région demande un avis de la Communauté de Communes.

Par exemple, le centre d'amélioration du logement nous a transmis un dossier transformation d'usage de Monsieur Ragon Yannick pour la transformation d'une grange en logement d'habitation locatif social à Anthelupt.

Il y a un maximum de 2 aides entre 2007-2013. La priorité est donnée aux logements conventionnés.

Pascal Georgin et Michel Marchal constatent que les règlements sont de plus en plus restrictifs et que l'on voit apparaître un désengagement progressif du Conseil Général. Jusque fin 2008, nous restons sur le créneau convention de développement local mais après nous ne savons pas quelle sera l'évolution du dispositif.

Le Conseil Général va entamer un travail de synthèse avec le CAUE afin d'établir un bilan global des actions habitat dans le développement local depuis 1986, année de démarrage des premières actions habitat en zone rurale. L'objet de ce travail consistera aussi à dégager des pistes de travail pour le futur, c'est à dire à partir du 1^{er} janvier 2009. A partir de ces propositions, la question de prise en compte de l'habitat et du logement sera mise à jour : dans un fonds traditionnel ou dans les futurs contrats territoriaux ou de laisser cette compétence à qui de droit c'est à dire à l'Etat et à la Région ? La question à ce jour reste ouverte, mais ne remet pas en cause les aides 2008 (CDL transitoire 2007/2008).

Suite à ce bilan, il est procédé à l'élection du président de la commission et à la constitution du comité de pilotage habitat.

Election du Président de commission

Le rôle du président de commission :

Le président de la commission préside et anime la commission, il coordonne l'activité du comité de pilotage de la commission.

Pascal Georgin ne souhaite pas se représenter à la présidence de la commission dont il est à la tête depuis 1990. Un appel à candidature est lancé dans la salle. Aucune candidature n'a été proposée. Il est proposé de relancer l'élection en septembre quand tous les délégués des communes seront désignés. Pascal Georgin assurera l'intérim jusqu'à cette date.

Si des personnes sont intéressées, merci de nous le signaler à la CCS.

- Désignation du comité de pilotage (chargé, entre autre de l'instruction des dossiers individuels)

Le rôle du comité de pilotage habitat

Le comité de pilotage est composé en moyenne de 7 à 8 personnes dont la mission est de seconder le président dans sa tâche. Le comité de pilotage est une instance plus réactive qui se réunit régulièrement et permet de faire le point sur les dossiers en cours (dossiers individuels, dossier façade), il est également force de propositions auprès de la commission.

Plusieurs personnes se sont inscrites dans le comité de pilotage :

- René Wagner,
- Dominique Jacquot
- Jean Paul Henry
- Jean Marie Pilois
- Gérard Paignot
- Gisèle Rogoski
- Corinne Marchand

- Propositions de nouvelles actions

Michel Marchal clôt la réunion en expliquant que le comité de pilotage et la nouvelle commission auront pour rôle de travailler sur de nouvelles pistes d'action comme par exemple la question de l'accessibilité au handicap avec la loi du 11 février 2005 soulignée par Pascal Georgin.