

SYNDICAT PAYS HAUT LANGUEDOC ET VIGNOBLES

Séance du 19 juillet 2017

Membres en exercice : 34	Date de la convocation: 12/07/2017
Présents : 21	<i>L'an deux mille dix-sept et le dix-neuf juillet l'assemblée régulièrement convoquée, s'est réunie sous la présidence de Monsieur Jean ARCAS</i>
Dont Présents non votants : 0	
Représentés : 4	Présents : Jean ARCAS, Jean-Noël BADENAS, Gérard BARO, Jean-Pierre BERRAUD, Bernard BOSCH, Josian CABROL, Yvan CASSILI, Norbert ETIENNE, Yves FRAISSE, Daniel GALTIER, Julie GARCIN-SAUDO, Kléber MESQUIDA, Martine OLMOS, Marie PASSIEUX, Jean-Christophe PETIT, Pierre POLARD, Marie-Pierre PONS, Sylvie QUEROL, Yves ROBIN, Francis BARSSE, Bernard SALLETES
Votants : 25	
Pour : 25	
Contre : 0	Représentés : Francis BOUTES par Gérard BARO, Marie-Aline EDO par Yvan CASSILI, Jean-Luc FALIP par Marie-Pierre PONS, Luc SALLES par Jean ARCAS
Abstentions : 0	Présents non votants :
	Excusés : Roland BASCOUL, Elisabeth DAUZAT, Vincent GAUDY, Martine GIL, Audrey IMBERT, Christophe MORGO, Catherine REBOUL, Hedwige SOLA, Bernard VIDAL, Philippe VIDAL
	Absents :

Objet: Habitat : évaluation Programme d'Intérêt Général et étude pré-opérationnelle

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles s'est engagé dans la politique de l'habitat depuis sa création. Un Programme d'Intérêt Général est en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2012 et se terminera le 30 septembre 2017. Le Pays s'est attaché les services de deux étudiants de l'université Paul Valéry de Montpellier afin d'évaluer le Programme d'Intérêt Général en cours. Cette évaluation a permis d'analyser les résultats et la pertinence des actions menées.

En résumé :

- Une politique de l'habitat depuis 2007 avec :
 - Une Opération Programmée de Revitalisation Rurale (OPAH-RR) 2007-2012 et un Programme d'Intérêt Général (PIG) 2012-2017
 - 1 961 logements rénovés entre 2007 et 2016
 - 14 millions d'euros de subventions entre 2007 et 2016
 - 34 millions d'euros de travaux entre 2007 et 2016
 - Pour ce qui est du PIG 2012-2017

	Objectifs (2012-2016)	Réalisations (2012-2016)	Taux de réalisation	Consommation prévue des crédits Anah	Consommation effective des crédits Anah	Différence entre consommation prévue et effective
PO	760	707	93 %			
PB	142	87	61 %			
TOTAL	902	794	88 %	6 336 985 €	6 776 272 €	439 287 € (+ 7 % de la consommation prévue)

- Une Opération façade "Colorons le Pays" : (action d'accompagnement transversale), entre 2007 et 2016 :
 - 323 façades rénovées
 - 541 778 € de subventions
 - 2 898 294 € de travaux

- Des évolutions sociodémographiques du territoire
78 375 habitants (recensement Insee 2013)
Une croissance démographique importante de la population
(+ 6,12 % de croissance annuelle moyenne).
Une part importante de la population âgée
(33 % ont 60 ans et plus, dont 13 % ont 75 ans et plus).
Des revenus modestes
(56,3 % des ménages fiscaux non imposés)
- Qualification de la structure du parc de logements
 - Un parc de logements de 51 755 logements en 2013, dont :
67 % de résidences principales, soit 34 977 logements en résidences principales.
21 % de résidences secondaires, soit 11 045 logements secondaires.
12 % de logements vacants, soit 5 733 logements vacants.
34 % des résidences principales sont des logements construits avant 1945, soit 12 062 logements.
- Le poids du parc ancien
16 033 logements inconfortables* en 2013, soit 45,83 % des résidences principales.
959 logements très inconfortables* en 2013, soit 2,74 % des résidences principales.
Un parc ancien potentiellement réhabilitable est estimé à 10 698 logements en 2016.
*Logement inconfortable : absence d'un chauffage central.
*Logement très inconfortable : absence de WC ou de salle de bain au sein du logement.
- Des contraintes qui restent fortes
Une dégradation du bâti localisée principalement dans les centres-anciens.
Un taux de vacance important sur le territoire (12%), notamment dans les centres-anciens.
Des contraintes liées à la typo-morphologie du bâti en centre ancien.
Des potentialités en centre ancien avec la proximité des services et équipements.
Hors centre ancien : des transformations d'usages potentielles liées à la présence d'anciens bâtiments liés à l'activité agricole.

Suite à ce diagnostic une étude pré-opérationnelle a permis de proposer des pistes d'actions pour lever les freins et mettre en place des actions qui correspondent aux besoins identifiés.

En résumé :

- En ce qui concerne la politique de l'habitat :
 - Propositions d'actions en faveur du propriétaire occupant
Lutte contre l'habitat indigne, très dégradé et insalubre : "LHI" et "Autonomie", (enjeu 2 *)
 - Mobiliser les aides de l'ANAH sur les dossiers LHI/LTD
 - Mobiliser des financements complémentaires pour diminuer le reste à charge des propriétaires occupants
 - Lutte contre la précarité énergétique : "Économie d'énergie", (enjeu 3*)
 - Mobiliser les aides de l'ANAH sur les dossiers "précarité énergétique"
 - Identifier et impulser des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les copropriétés fragiles et dégradées
 - L'adaptation des logements : "Autonomie - maintien à domicile", (enjeu 1*)
 - Mobiliser les aides de l'ANAH sur les dossiers "autonomie"
 - Mobiliser des financements complémentaires pour diminuer le reste à charge des propriétaires occupants
 - Informer de manière plus ciblée les personnes âgées sur les possibilités en faveur du maintien à domicile en renforçant la coordination et la communication avec les services évaluateurs (CARSAT, MSA, UTAG, etc).

*Ces 3 propositions correspondent aux 3 enjeux inscrits dans la charte stratégique du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

- Propositions d'actions en faveur du propriétaire bailleur
Lutte contre l'habitat très dégradé et insalubre
Repérer les logements dégradés et/ou en situation d'insalubrité
Mobiliser les aides de l'ANAH sur les dossiers LHI/LTD/LD/ENERGIE
Repérer et impulser des travaux de prévention de la dégradation sur les copropriétés fragiles et en difficultés
Cibler des réhabilitations de logements locatifs dans les centres anciens.

Une convention découlera de cette étude pré-opérationnelle entre l'Anah, le Conseil départemental et le Pays Haut Languedoc et Vignobles pour une durée de 5 ans (octobre 2017-septembre 2022). Cette convention définira les moyens affectés au futur Programme d'Intérêt Général.

- En ce qui concerne les actions d'accompagnement (hors convention) :

Actions d'accompagnement transversales	
Orientations	Objectifs de l'accompagnement
Opération façade « Colorons le Pays » « PO modestes » et « PO très modestes »	Accompagner l'amélioration de l'habitat et du cadre de vie dans les centres anciens
Opération Collective de Modernisation (OCM)	Accompagner l'opération façade dans la rénovation d'immeuble disposant d'une devanture commerciale ou artisanale
Accompagnement à la revitalisation centre-bourg	Accompagner les communes qui souhaitent s'engager dans une démarche globale de revitalisation centre-bourg
Accompagnement de l'Opération «Cœur de Village » portée par la Communauté de communes Sud Hérault	Rechercher les cofinancements possibles avec les dossiers ANAH et Opération façade
Lutte contre la précarité énergétique dans les logements communaux	Accompagner les communes pour la rénovation thermique des logements communaux : <ul style="list-style-type: none"> • Repérage par la mission habitat • L'expertise de l'EIE • Partenariat avec Hérault Energies pour le financement

- Une modification du règlement de l'opération façades « Colorons le Pays », sera proposée à l'occasion du démarrage du nouveau Programme d'Intérêt Général qui prendra effet au 1^{er} octobre 2017 jusqu'au 30 septembre 2022.
Depuis 2008, les aides allouées dans le cadre de ce programme sont des « aides à la pierre ». A la demande du conseil départemental les propriétaires occupants concernés par l'opération façades verront leur subvention majorée dans la mesure où leur plafond de ressources relève des plafonds de ressources de l'Anah PO « modestes » ou « très modestes ».
Ces aides deviennent des aides à la personne.
Le règlement de l'opération façades sera modifié en ce sens, la subvention sera majorée de 100% pour les propriétaires concernés.

La validation de l'évaluation du PIG 2012-2017, de l'étude pré-opérationnelle ainsi que de la modification du règlement de l'opération façades « Colorons le Pays » préfigure la future convention qui sera présentée au prochain comité syndical du Pays pour validation.

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de se prononcer sur l'évaluation du PIG 2012-2017, de l'étude pré-opérationnelle ainsi que de la modification du règlement de l'opération façades « Colorons le Pays ».

Monsieur le Président demande à l'Assemblée de bien vouloir en délibérer.

Où l'exposé de Monsieur le Président, le Comité Syndical se prononce favorablement sur l'évaluation du PIG 2012-2017, de l'étude pré-opérationnelle ainsi que de la modification du règlement de l'opération façades « Colorons le Pays ».

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Fait à Cessenon-sur-Orb, le 19 juillet 2017.

Le Président,
Jean ARCAS



PAYS HAUT LANGUEDOC & VIGNOBLES

Campagne de ravalement

REGLEMENT D'OPERATION

« Colorons le Pays »

Bien que relevant du domaine privé, les façades des immeubles entrent pour une large part dans le décor urbain des rues qu'elles délimitent, leur plus ou moins bonne insertion, leur plus ou moins bon entretien peuvent modifier sensiblement la perception de l'espace public.

Les façades des immeubles du secteur d'étude présentent, en outre, très fréquemment des détails architecturaux intéressants.

Les études réalisées ont par ailleurs permis de mesurer l'importance quantitative des façades présentant une dégradation de la finition. Des cahiers de préconisation architecturale de mise en valeur des devantures ont été édités afin d'accompagner les acteurs des réhabilitations.

1 – Périmètre de l'opération

La subvention communautaire d'aide au ravalement est mise en place sur les centres anciens délimités soit par un périmètre protégé s'il existe ou bien à définir. Le périmètre sera défini par chaque commune et révisable.

2 – Conditions générales d'attribution

La subvention communautaire aux travaux de ravalement est réservée exclusivement à la réalisation de travaux complets, prenant en compte la totalité de la façade.(travaux rappelés au chapitre 3)

2-1 Conditions relatives aux immeubles

Pourront faire l'objet d'une aide :

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes (résidences principales ou secondaires) et dont les logements sont décents et répondent aux normes d'habitabilité.
- Les bâtiments à usage mixte d'habitation, commercial et de service
- Les bâtiments dont le bâti constitutif est en pierre

Les travaux préconisés dans le règlement d'opération sont adaptés au bâti en pierre bâti et seulement au bâti en pierre. Le bâti en aggloméré de ciment, briques , béton cellulaire....sort du champ d'application du présent règlement.

2-2 Conditions relatives aux façades

Pourront faire l'objet d'une subvention :

- Les façades directement implantées sur la voie publique,
- Les façades non directement implantées sur la voie publique mais ayant un impact visuel important depuis celle-ci (après validation par la commission).

2-3-Conditions relatives au partenariat avec la Fondation du Patrimoine

- Les immeubles estimés par la commission habitat d'intérêt architectural, ou inscrits dans un site patrimonial exceptionnel faisant l'objet d'une demande de subvention dans le cadre de l'opération « colorons le Pays » devront parallèlement faire l'objet d'une demande de subvention auprès de la fondation du patrimoine. Dans le cadre d'une démarche partagée de mise en valeur du patrimoine, le Pays Haut Languedoc et Vignobles et la Fondation du Patrimoine ont signé une convention de partenariat en 2008.

En cas de non dépôt de dossier auprès de la Fondation du Patrimoine, la commission habitat du Pays déclarera le dossier non recevable.

- Les travaux devront respecter le cahier des charges édité par le Pays Haut Languedoc et Vignobles ainsi que les prescriptions émises par la commission dans le dossier de subvention. Préalablement, les façades devront être dépouillées de toutes canalisations parasites (eaux usées, eaux vannes, etc...), les évacuations pluviales seront remises en état et les réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales seront impérativement séparés.

Les accessoires présents en façade devront faire l'objet d'une attention particulière. En effet, dans la mesure du possible, les climatisations devront être encastrées ou déplacées vers des endroits moins visibles, les antennes et paraboles devront être placées en toiture, et les VMC et boîtes aux lettres devront être traitées de manière à occasionner le moins d'impact visuel possible sur les façades.

Un diagnostic, écrit établi par le Pays Haut Languedoc & Vignobles, précise les travaux recommandés pour chaque projet de ravalement. Ce diagnostic sera validé par l'Architecte des Bâtiments de France pour des façades situées dans un espace protégé soit par le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement sur les autres périmètres.

Le Pays Haut Languedoc et Vignobles, l'Architecte des Bâtiments de France et le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement se réservent le droit d'accéder au chantier faisant l'objet d'une subvention façade.

- Un panneau de chantier devra être fixé par le propriétaire sur la façade durant les travaux. Il rappellera sa participation à la campagne de ravalement.

- Les travaux devront respecter la réglementation générale du secteur concerné en matière notamment d'autorisation administrative liée au droit des sols.

- La subvention sera réservée pour chaque dossier, pendant une durée maximale de un an après l'accord écrit de la Commission Habitat du Pays Haut Languedoc et Vignobles pendant une durée de 1 an.

3 – Nature des travaux retenus

La subvention communautaire aux travaux de ravalement pourra concerner les travaux de :

- réfection complète d'enduit traditionnel à la chaux naturelle (y compris piquetage),

Pendant la durée de l'opération, les propriétaires déposant un dossier ne pourront prétendre deux fois à une subvention si elle concerne la même façade.

A compter de la date d'attribution de la subvention, le demandeur a un an pour réaliser les travaux et fournir les factures acquittées (correspondants aux devis).

Une prolongation de délai pourra être accordée par la commission, sous réserve des justifications apportées.

Pendant la durée de l'opération, les propriétaires déposant un dossier ne pourront prétendre deux fois à une subvention si elle concerne la même façade.

Un bâtiment ayant fait l'objet d'une subvention ne peut plus bénéficier de ce type d'aide durant les dix années suivantes.

Les dossiers seront instruits au fur et à mesure de leur dépôt au Pays Haut Languedoc & Vignobles et jusqu'à épuisement des crédits. Les demandes non satisfaites la première année seront prioritaires l'année suivante.

LE DEMANDEUR	LE PAYS
1. Contact du technicien du Pays Haut Languedoc et Vignobles.	1. Information du demandeur : - critères d'attribution de la subvention, - conseils techniques, - prise de rendez-vous sur place.
	2. Visite du technicien sur le lieu des travaux : - bilan sur les attentes du demandeur, - conseils techniques, - recommandations éventuelles, - prise de photos, - validation du diagnostic par la collectivité concernée.
3. Dépôt d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire Avec diagnostic du Pays Haut Languedoc et Vignobles (en fonction des travaux envisagés).	
4. Fourniture des pièces du dossier de demande de subvention au technicien du pays (voir contenu du dossier ci-dessus).	
	5. Etude du dossier de subvention par le technicien du pays : - vérification des pièces, - montage du dossier pour passage en commission.
	6. Passage en commission d'attribution (réunion trimestrielle).
	7. Notification du montant de la subvention.
8. Signature du dossier notifié.	
9. Démarrage des travaux (dans le délai d'un an suivant la notification).	
	10. Réception des travaux effectués par le demandeur (vérification de la conformité des travaux par rapport au dossier de subvention par le technicien du Pays).
11. Fourniture des factures originales, détaillées et certifiées acquittées par les entreprises, et de la copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.	
	12. Agrément par la commission façade pour le paiement de la subvention.
	13. Paiement de la subvention.

8-Chantier

Déclaration au titre du code de l'urbanisme

Les travaux de ravalement étant soumis à déclaration préalable (voire permis de construire dans le cas de travaux plus importants), le demandeur doit procéder à cette demande auprès de la mairie.

Dès la notification de la décision de non-opposition à la déclaration préalable ou de l'accord du permis de construire et pendant toute la durée des travaux, le demandeur doit procéder à un affichage réglementaire sur le terrain (visible depuis le domaine public).

Arrêté de voirie

Lorsque les travaux nécessitent la pose d'un échafaudage (ou autre) sur le domaine public, le demandeur doit également obtenir, préalablement au commencement des travaux, une autorisation de voirie auprès de la police municipale.

Protection du Domaine public

Des bâches de protection devront être installées sur les éléments du domaine public pouvant être dégradés lors des travaux.

A l'issue des travaux, le domaine public et ses dépendances seront débarrassés de tous débris, et les dommages qui auraient pu y être causés, seront réparés par l'entrepreneur. Les trottoirs et les chaussées seront lavés et débarrassés de toutes les litières qui ne devront pas être rejetées dans les réseaux d'eaux pluviales ou usées.

Publicité pour la subvention

Un panneau de chantier devra être fixé par le propriétaire sur la façade durant les travaux. Il rappellera sa participation à la campagne de ravalement. Le technicien du Pays fournira le texte et les logos à apposer.

Limite de prestation

En aucun cas le Pays Haut Languedoc et vignobles n'assurera une mission de maîtrise d'œuvre, et sa responsabilité ne pourra être engagée en cas de malfaçon. De même, les conditions de sécurité du chantier et de ses abords ne relèvent pas de la mission du Pays Haut Languedoc et Vignobles.

9-Comité de pilotage

Le comité de pilotage « Colorons le Pays » du Pays Haut Languedoc et Vignobles, l'architecte de bâtiments de France ou son représentant, le CAUE, le Conseil Général et le Conseil Régional, se réuniront trimestriellement afin d'examiner les dossiers et d'attribuer les subventions, et de procéder au paiement.

10 – Modification

Le comité de pilotage se réserve la possibilité de proposer le présent règlement en cours d'opération et de le faire entériner au Comité syndical.

