

Compte rendu de la Commission Cadre de Vie de l'Arize

Jeudi 12 mars 2009 à Castex

Membres et invités présents :

Raymond BERDOU, Christian MOIROT, Laurent MILHORAT, Michel DAPOT, Rémi BERGE, Philippe SAINT GERMAIN, Ramon BORDALLO, Alain GOLDSTEIN, Jean Pierre BERNABE, Lyliane DESCUNS, Didier REY, Roger BERDOULAT, Jean VIGNAUX, Jean Claude COMMENGE, Léon LOUBET, Jean Paul DEJEAN, Jean Marc BAZY, Pascal SAINT GERMAIN, Philippe BUSATO.
Thomas FROMENTIN, Lydie GARRIGUES, Hervé BARTHE

Membres excusés : Patrice COMMENGE

1. Réflexion sur l'opportunité de mise en place d'un service urbanisme sur l'Arize

Avec l'intervention de Madame Anne LEBEAU directrice du service urbanisme de Pamiers.

Christian MOIROT présente les difficultés rencontrées sur l'instruction des autorisations de droit du sol (Certificat d'urbanisme, Permis de construire, Permis de démolir, ...) et interroge Madame Anne LEBEAU sur l'opportunité de créer un service urbanisme au sein de la Communauté de Communes de l'Arize.

L'exemple de Pamiers

Anne LEBEAU illustre le propos avec la présentation du service de Pamiers, ville de près de 15 000 habitants, qui bénéficie d'un Plan Local d'Urbanisme.

L'équipe urbanisme est composée de 2 personnes (1 Equivalent Temps Plein) sans qualification particulière pour l'instruction de 45 dossiers par mois (soit 540 dossiers par an), ce service réalise le travail effectué normalement par la D.D.E, il y a une première phase de consultation des services extérieurs pour avis (eau, EDF, Voirie,) et une deuxième phase de comparaison entre le document d'urbanisme et les avis cités plus haut. Cette mission est développée avec l'aide d'un logiciel représentant un investissement de 7 200 € HT et d'une maintenance annuelle de 1 128 € HT.

Le territoire de l'Arize

Certaines communes du canton ont un document d'urbanisme (Plan Local d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols ou Carte communale), les autres n'ont pas de règlement (donc sans délivrance possible des permis par la commune).

La commission réfléchit sur la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal afin d'harmoniser la réglementation locale, Anne LEBEAU précise qu'il n'y a pas d'obligation pour une commune d'intégrer un PLU intercommunal et les données d'un PLU communal réalisé peuvent être reprises au sein d'un nouveau document. Cette option faciliterait également le transfert de compétences.

Pour la mise en place d'un service urbanisme, un emploi mi-temps catégorie C serait nécessaire afin d'assumer l'instruction des dossiers locaux dont on essaiera d'évaluer la quantité par une enquête diffusée aux municipalités.

Christian MOIROT fait appel ensuite à l'expérience de Madame LEBEAU sur le point des contentieux potentiels avec les pétitionnaires, il n'y a priori aucun danger ; le recours de tiers entre eux se traite dans le cadre du Code Civil (et pas d'urbanisme), seuls quelques soucis ponctuels avec les services de la DDE peuvent encore émerger et se traiter au tribunal administratif.

La commission cadre de vie semble enthousiaste pour accentuer la réflexion engagée et réaliser un recensement bilan sur le territoire afin d'évaluer l'opportunité de création d'un service en interne ou délégué.

2. Projet de mise en place d'une opération façades sur le territoire

Le territoire de l'Arize bénéficie de bourgs centres à caractère patrimonial, plusieurs propriétaires ayant manifesté le souhait d'embellir leur immeuble, la Communauté de Communes de l'Arize souhaiterait engager une opération de restauration de façades. Hervé BARTHE présente un exemple chiffré afin d'appréhender l'aspect technique et financier assez complexe d'une telle opération :

Le principe est d'encourager les propriétaires privés par une aide financière de La Communauté de Communes, du Conseil Régional de Midi Pyrénées et du Conseil Général de l'Ariège, un cahier des charges est établi avec des critères d'éligibilité de ces 3 partenaires sur les travaux pris en compte.

10 propriétaires souhaitent s'engager sur une restauration d'un montant total évalué à 140 000 € HT

Le cahier des charges donne une base éligible de travaux d'un montant de 100 000 € HT

La Communauté de Communes qui centralise le financement affiche une aide centralisée maximum de 50 % sur la totalité des travaux soit 70 000 €

Le Conseil Régional abonde sur 20 % des travaux éligibles soit 20 000 €

Le Conseil Général apporte 10 % du solde du montant maximum de 50 % déduit de la subvention du Conseil Régional soit 5 000 €

La Communauté de Communes cofinancera donc par une subvention nette de 45 000 €

Récapitulatif	Calcul	HT
Montant total des travaux	14 000 € X 10 façades	140 000 €
Base éligible suivant critères partenaires et cahier des charges		100 000 €
Aide centralisée maximum de 50 %	50% de 140 000 €	70 000 €
Participation du Conseil Régional sur la base éligible	20 % de 100 000 €	20 000 €
Solde éligible par rapport à subvention maximum	70 000 € - 20 000 €	50 000 €
Participation du Conseil Général sur le solde éligible	10 % de 50 000 €	5 000 €
Participation de la Communauté de Communes	70 000 € - 20 000 € - 5 000 €	45 000 €
Rappel Autofinancement des propriétaires	140 000 € - 70 000 €	70 000 €

3. Présentation d'un programme d'Intérêt Général

Un Programme d'intérêt Général pourrait être initié sur le territoire de la Communauté de Communes de l'Arize afin de réhabiliter des logements vacants et insalubres pour créer des logements locatifs sociaux conventionnés.

Le financement d'une telle opération au bénéfice de propriétaires bailleurs privés est variable suivant le statut de la réhabilitation et de la location ultérieure ;

L'Etat par le biais de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat finance de 35 % (pour des logements conventionnés) et jusqu'à 55 % (pour des logements très sociaux)

Le Conseil Régional privilégie les aides aux logements vacants avec des primes pour des prises en compte énergétique générant des taux de financement spécifiques

Le Conseil Général subventionne à parité de la participation de la collectivité locale avec un plafond de 10 %

La commune ou la communauté de communes assume également un cofinancement.

L'autofinancement des propriétaires reste par conséquent un investissement attractif pour un engagement de 9 ans de location.

Le Programme d'intérêt Général doit être une opération conduite par un animateur embauché à cet effet durant la période d'étude et de travaux, ce poste est financé par l'ANAH également.

Un recensement sera réalisé afin de quantifier le nombre d'instructions d'autorisations de droit au sol, de demandes de restauration de façades et d'évaluer le nombre de logements potentiels à restaurer