

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 09 JUILLET 2024

Le neuf juillet deux-mille vingt-quatre, à 19h00, les membres du Conseil Municipal de SAINT MEDARD DE GUIZIERES, dûment convoqués le 02 juillet 2024 en séance ordinaire, se sont réunis dans la salle du conseil municipal à la Mairie, sous la Présidence de Madame Mireille CONTE JAUBERT, Maire.

PRESENTS : Mme Mireille CONTE JAUBERT, M. Stéphane CATALAN, Mme Stéphanie LE MERDY, M. Didier LANDRY, Mme Valérie JARRY, M. Christian JAUBERT, Mme Florence PREVOT, M. Jean-Louis CHABROLLES, M. Mickaël GODINEAU, M. Gilles MAGARDEAU, Mme Marie-José TERRIEN.

ABSENTS : M. Franck OBERG (*procuration donnée à M. Stéphane CATALAN*), Mme Véronique GERARD (*procuration donnée à Mme Marie-José TERRIEN*), M. Serge FIMBAULT (*procuration donnée à M. Jean-Louis CHABROLLES*), Mme Patricia VIAUD (*procuration donnée à Mme Mireille CONTE JAUBERT*), M. Robert DELERIS, M. Pierre-Yves LE MERDY (*procuration donnée à Mme Stéphanie LE MERDY*), Mme Colette ALMODOVAR (*procuration donnée à Mme Valérie JARRY*).

ORDRE DU JOUR :

- | | |
|--|-----------------------|
| 1- Convention de financement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain / opération de restauration immobilière multisites de la cali 2024-2029 – OPAH / RU / ORI MULTISITES. | 2- Questions diverses |
|--|-----------------------|

Madame le Maire indique que le quorum est atteint et précise que la séance sera enregistrée.

Madame Stéphanie LE MERDY est élue secrétaire de séance.

COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL :

Le compte-rendu du conseil municipal du 12 juin 2024 n'appelle aucune observation et est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

1- Convention de financement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain / opération de restauration immobilière multisites de la cali 2024-2029 – OPAH / RU / ORI MULTISITES

Depuis sa création, la Cali s'est fortement engagée dans la mise en œuvre d'une politique globale d'amélioration de l'habitat et du logement.

Des études pré-opérationnelles d'opérations programmées de l'habitat ont été réalisées, en 2017 à Coutras et en 2022 à Guîtres et Saint Médard de Guizières qui ont permis de mettre en évidence une nécessité d'intervention publique sur les centres-bourgs assortie notamment d'un volet coercitif.

Pour notre commune, qui depuis quelques années dispose d'un potentiel constructible très important et qui a connu une ascension de logements neufs voit dans un même temps un délaissement du parc ancien, notamment le long de la rue de la République. Nous avons un potentiel constructible identifié aujourd'hui de 738 logements.

L'enjeu principal des années à venir est de pouvoir réhabiliter le parc ancien afin de rééquilibrer le parc immobilier, notamment dans le centre-bourg qui comprend des immeubles et ilots dégradés, vacants ou non, impactant sur l'image de la commune et nécessaire à la redynamisation du centre-bourg.

L'étude réalisée montre la nécessité d'une intervention coercitive se traduisant par la mise en place d'une opération de restauration immobilière.

La convention de partenariat de financement de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain intégrant une opération de restauration immobilière multisites entre : la Communauté d'Agglomération du Libournais (Cali), l'Etat, l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), le Département de la Gironde (CD33), la Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété « Nouvelle Aquitaine » (PROCIVIS Nouvelle Aquitaine), la Caisse d'Allocations Familiales (CAF 33), la Fondation Abbé Pierre pour le logement des défavorisés (FAP), en association avec le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine (CRNA) et la Mutuelle Sociale Agricole de la Gironde (MSA 33), est proposée pour les communes de Coutras, Guîtres et Saint Médard de Guizières pour une période de 5 années du 1^{er} août 2024 au 31 juillet 2029.

Les enjeux de cette opération sont :

- Inciter à la rénovation thermique et énergétique et à l'amélioration de la performance des logements.
- Adapter les logements au handicap ou à la perte d'autonomie liée au vieillissement des occupants.
- Traiter les logements indignes des propriétaires occupants.
- Revaloriser l'image du centre-bourg en complétant les actions sur l'habitat et les logements (opération de restaurations immobilières dont 3 à Saint Médard de Guizières).
- Développer une offre locative à loyer maîtrisé.
- Lutter contre l'habitat indigne et le mal logement.
- Inciter au ravalement des façades dans le centre-bourg.
- Sensibiliser la population

Les dispositifs sont :

- Requalifier durablement l'habitat en accompagnant les propriétaires dans la réalisation de travaux de réhabilitation dans une démarche de renouvellement urbain.
- La mise en place d'aides financières diverses selon le type de travaux à entreprendre pour les propriétaires.
- Le volet coercitif où seront proposés divers outils aux communes et qui porte sur 12 immeubles répartis sur les trois communes.
- Une incitation au ravalement de façades de 9 par an est à envisager (45 sur la période).

Les moyens :

La Cali, en sa qualité de maître d'ouvrage, proposera des aides aux communes pour diverses procédures : acquisitions, négociations, accompagnement sur l'efficacité foncière, études de faisabilité, etc.

Au sein de la Cali, tout au long des procédures, plusieurs comités seront mis en place afin de suivre les dossiers en fonction des avancements de stades (pilotage, suivi, financeurs, stratégie communale).

Dans un même temps, des missions seront assurées (suivi animation, information, mobilisation enjeux et objectifs, assistance ...).

Des bilans annuels seront réalisés ainsi qu'un bilan final au terme des cinq années.

L'objectif :

Cette démarche concernerait pour les 5 années, 180 logements pour les trois communes dont 35 pour Saint Médard de Guizières.

Coût :

L'estimation pour les cinq années est de 1 377 950€ ttc.

Le financement serait assuré par l'ANAH (890 645€), le CD 33 (61 500€), le CRNA (50 000€) et la Cali (375 805€).

D'autres types de financement pourront intervenir en fonction des actions menées (PROCIVIS, FAB...)

Cette opération menée par la Cali et les partenaires financiers permettra aux communes concernées de revaloriser leurs centres-bourg, d'améliorer les conditions de l'habitat voire de permettre l'accès à des loyers attractifs, de réaliser des économies d'énergie et de redynamiser les centres-bourgs qui, à ce jour, sont composés en partie de logements délaissés et non entretenus.

Monsieur CHABROLLES demande ce qui se passera si les propriétaires refusent. Mme le Maire lui répond qu'il y aura des procédures assez lourdes, qui prendront certainement beaucoup de temps car le volet coercitif veut dire que l'on exproprie des logements. Avant d'en arriver là, ce sera vraiment qu'il n'y a rien à faire. Il y a déjà une opération d'amélioration de l'habitat et de rénovation énergétique qui a été lancée sur Libourne. Sur Coutras, il y a actuellement 1 logement qui est cours d'expropriation. Donc sur la quantité de logements qui a été réhabilitée, entre 45 et 50, c'est très peu. Sur la ville de Libourne, il semble qu'il y en a eu 3 pour environ 100 logements. À Coutras, le dossier est compliqué car il s'agit d'une indivision sur laquelle les propriétaires ne sont pas d'accord mais qui est très dégradé car une partie risque de s'écrouler et il y a un propriétaire occupant dedans.

Monsieur CHABROLLES questionne sur qui fait le choix des logements à rénover. Mme le maire informe qu'il s'agit de la commune avec la CALI, essentiellement sur la RD1089 pour les habitats les plus dégradés. Les logements ont aussi été choisis en fonction des informations connues sur leur insalubrité. Il y a 3 logements sur la commune mais cela s'intensifiera au fur et à mesure des années. Les propriétaires seront accompagnés pour obtenir toutes ces aides. Il restera très peu à leur charge. Ceux qui louent leur logement et qui obtiennent les aides pour le réhabiliter, devront s'engager sur un loyer modéré pendant 5 ans.

Mme TERRIEN demande si on a mis en place le permis de louer. Mme le Maire explique que non, que c'est une procédure très longue. Elle indique qu'il est difficile de constater efficacement l'insalubrité d'un logement et que c'est bien de faire intervenir des personnes de l'extérieur, qu'elle a dû aller constater l'insalubrité d'un logement avec Stéphane CATALAN. Ce logement ne leur avait pas paru insalubre, plutôt coquet même. Le locataire disait que ce logement était insalubre alors que le propriétaire disait que non. La CAF a donc demandé que la commune aille constater, ce qui a été fait et Mme le Maire a indiqué dans son rapport que pour elle, ce logement n'était pas insalubre. Mais quand la CAF a eu le rapport, ils ont jugé que la commune n'avait pas les mêmes critères et ont donc mandaté leur expert qui lui, a conclu à l'insalubrité de ce logement. Il y avait donc certainement des choses qui n'étaient pas visibles. Elle estime donc qu'il faut un savoir-faire pour cette expertise et que l'ARS est mieux équipée pour cela avec leurs différents appareils de mesure.

Mme le Maire informe que cette délibération a été votée en conseil communautaire, qu'elle engage Guîtres, Coutras et Saint Médard de Guizières et qu'il fallait donc la passer en Conseil Municipal pour savoir si celui-ci était d'accord pour engager cette opération (OPAH-RU).

Elle dit aussi qu'il faudrait prévoir au budget de l'année prochaine, une enveloppe pour aider les propriétaires à rénover leur façade sur la RD1089. Mais la difficulté sur la RD1089, ce sont les Bâtiments de France. Une rénovation de façade est estimée à environ 12 000€ mais compte tenu de leurs exigences, cela peut être compliqué.

L'opération devrait débiter en septembre 2024. C'est le bureau d'étude qui se rendra chez les propriétaires pour leur expliquer le but de l'opération, ce qui va se passer, s'ils veulent adhérer au projet, et les aides qu'ils vont pouvoir obtenir pour rénover leur habitat.

Mme TERRIEN demande si la situation des propriétaires sera regardée parce que certains propriétaires ne peuvent pas rénover leur logement faute de moyen contrairement à d'autres. Mme le Maire indique que les aides à la rénovation énergétique sont ouvertes à tous, peu importe la situation financière.

Délibération n° 039 – 2024

Le Conseil municipal,

Sur proposition de Madame le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Programme Local de l'Habitat de La Cali arrêté en conseil communautaire le 17 octobre 2019,

Vu l'étude pré-opérationnelle à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain, menée par La Cali en 2023, sur les communes de Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières,

Considérant que, depuis sa création, La Cali s'est fortement engagée dans la mise en œuvre d'une politique globale d'amélioration de l'habitat privé, dans une perspective de développement durable et de transition énergétique,

Considérant que le Programme Local de l'Habitat de La Cali en vigueur souligne la nécessité d'engager des

actions en faveur de la réhabilitation des centres-anciens,

Considérant que l'étude pré-opérationnelle à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain lancée par la Cali sur les communes de Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières en 2023 a souligné de forts enjeux de renouvellement urbain liés à des problématiques de vacance, de dégradation importante d'immeubles, de concentration de passoires thermiques ou encore d'inadaptation des logements au vieillissement de la population notamment.

Considérant que le succès rencontré par l'OPAH-RU à Coutras sur la période 2018-2024 et la nécessité d'engager une action renforcée sur les centres-anciens des communes de Guîtres et Saint-Médard-de-Guizières, soulignée par l'étude pré-opérationnelle, ont conduit la Cali et ses partenaires à envisager le lancement d'une nouvelle l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain Multisites pour la période 2024-2029, sur ces trois communes.

Considérant que, dans le cadre de cette Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain Multisites, il est ainsi proposé de retenir l'objectif minimum de 36 logements par an à rénover par des propriétaires éligibles aux aides de l'Anah répartis de la manière suivante :

- **25 LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (17 À COUTRAS / 4 À GUÎTRES / 4 À SAINT-MÉDARD-DE-GUIZIÈRES) :**
 - dont 15 logements faisant l'objet de travaux de performance énergétique, éligibles aux aides Ma Prime Rénov' - Parcours accompagné,
 - dont 6 logements faisant l'objet de travaux d'adaptation au handicap ou à la perte d'autonomie de l'occupant, éligibles aux aides Ma Prime Adapt',
 - dont 4 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril, et faisant l'objet de travaux de performance énergétique, éligibles aux aides Ma Prime Logement Décent.

- **11 LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (6 À COUTRAS / 2 À GUÎTRES / 3 À SAINT-MÉDARD-DE-GUIZIÈRES) :**
 - Dont 7 logements indignes nécessitant des travaux lourds, de sortie d'insalubrité ou de péril, et faisant l'objet de travaux de performance énergétique, éligibles aux aides Ma Prime Logement Décent.
 - dont 4 logements faisant l'objet de travaux de performance énergétique, éligibles aux aides Ma Prime Rénov' - Parcours accompagné,

À l'échelle des 5 années de l'opération, l'objectif est ainsi de permettre la rénovation de 180 logements (115 à Coutras / 30 à Guîtres / 35 à Saint-Médard-de-Guizières),

Le coût annuel moyen d'animation de cette OPAH-RU pour la période 2024-2029 s'élève à 275 591 € TTC. La Cali pourra bénéficier de cofinancements des partenaires de l'opération (Anah, Conseil Départemental de la Gironde et Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine) jusqu'à 80 % de cette dépense, sur la base de leurs règlements d'intervention en vigueur à la date de la délibération.

Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés : 17 VOTES, 17 POUR

- approuve la mise en œuvre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain sur la commune de Saint Médard de Guizières,
- approuve la mise en œuvre de cette convention,
- autoriser Madame le Maire ou son représentant à signer la convention de financement de l'OPAH-RU et tous les actes afférents, notamment les éventuels avenants correspondants,

2- QUESTIONS DIVERSES :

Madame CONTE JAUBERT : - Répond à la question de Mme TERRIEN lors du précédent conseil, concernant les arrêts maladie. La commune est à 11.6%. Le pourcentage est élevé suite aux arrêts longue maladie. Il y a 30.2% des agents employés qui se sont arrêtés au moins 1 fois.

Concernant la question sur les arrhes et les acomptes, après renseignements pris, ce sont des arrhes qu'il faut encaisser car les acomptes ne sont pas remboursables.

Pour la question des chats, Mme le Maire a vu Mme BARBÉ qui donnerait ses cages à la commune afin que l'on puisse les prêter à quelqu'un qui s'occuperait de les attraper. Elle est prête à montrer à cette personne comment faire. Le budget alloué entre la commune et le CCAS permettrait de stériliser environ 30 chats.

Madame JARRY : Le 13 juillet : marché nocturne sous la halle et le 14 juillet : brocante. Il y a environ 500m de réservé, mieux que l'année précédente où il y avait eu 356m.

Monsieur JAUBERT : mi-juillet, première récolte du miel. Mme le Maire suggère de prévoir la date pour que les enfants de l'ALSH puissent y assister.

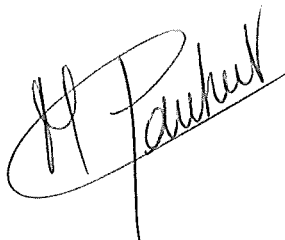
Madame TERRIEN : se bat pour que personne ne se gare dans le coin de la rue des terriers. Mme le Maire informe qu'il est prévu de mettre une bande jaune et prendre un arrêté d'interdiction de stationner. Monsieur CATALAN ajoute qu'une étude sur le stationnement a été faite par Monsieur VIENNE entre l'avenue de l'Europe et la rue André Lathière. Des places de stationnement marquées au sol vont être créées. Mme TERRIEN signale aussi des problèmes de voisinage. Mme le Maire lui suggère de convoquer tout le monde pour une médiation avec elle et Le Policier Municipal, ce qui marche plutôt bien habituellement. Les informations sur le brûlage, les horaires de tonte, l'entretien des jardins sont remis régulièrement dans l'écho guiziérois.

Monsieur CATALAN : - informe que le cabinet médical avance bien et Mme le Maire ajoute avoir un rendez-vous prévu prochainement avec un médecin urgentiste.

L'ordre du jour étant épuisé, le conseil se termine à 19h55

Procès-verbal approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés, en séance du conseil municipal du 09 octobre 2024.

Le Maire,
Mireille CONTE JAUBERT



La secrétaire de séance,
Stéphanie LE MERDY



