



Réunion du 20 mars 2017

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
de la COMMUNAUTE de COMMUNES de LACQ-ORTHEZ

Nombre de conseillers en exercice : 96
Nombre de présents : 79
Nombre de votants : 88

L'an deux mille dix-sept, le vingt mars à dix-huit heures, le conseil de la communauté de communes de Lacq-Orthez, légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire au siège de la communauté à Mourenx sous la présidence de M. Jacques CASSIAU-HAURIE.

ETAIENT PRESENTS : Mmes et MM. Guy LAFFITTE, Jean-Pierre CAZALERE, André CASSOU, Alain PEDEGERT, Philippe GARCIA, Alice BENAVENTE, Jean-Marie BERGERET-TERCQ, Lucien PRAT, Guy PEMARTIN, Bénédicte ALCETEGARAY, David CRABOS, Jacques CASSIAU-HAURIE, Patrick TASSERIE, Jean-Bernard PRAT, Mathias DUCAMIN, Maryse PAYBOU, Jean-Marie PINON, Henri POUSTIS, Nadia GRAMMONTIN, Michel DARETTE, Michel BARBE, Patrick GALOPIN, Louis COSTEDOAT, Daniel BOULIN, Dominique TOUYA, Jean-Simon LEBLANC, Jean-Jacques TEIXEIRA, Paul MONTAUT, Didier REY, Jean-Pierre DUBREUIL, Gérard PALOUMET, Aline LANGLES, Francis LARROQUE, Albert LASSERRE-BISCONTE, Georges TROUILHET, Régis CASSAROUME, Delia MATA-CIAMPOLI, Pierre MUCHADA, Valérie PEYROUS, Véronique REMY, Michel CAMDESSUS, Encarnacion CANTON, Corinne CARRIAT, Bruno CIOSSE, Patrice LAURENT, Jeanne LUGA, François MATEOS, Sylvie MOUSQUES dit CABANOT, Jean-Luc MARTIN, Bernard CAZENAVE, Yves DARRIGRAND, Pierrette DOMBLIDES, Philippe GAUDET, Emmanuel HANON, Marc CAUHAPE, Jacqueline LACLAU-PECHINE, Claire-Lise LAFOURCADE, Dominique LALANNE, Valérie MARQUEHOSSE, Bernard MELIANDE, Marie-Luce MUSEL, Patrick PEYRE-POUTOU, Bernadette PRADA, Jean-Marc TERRASSE, Bernard TURPAIN, Thierry LAFFITTE, René LACABE, Michel LABOURDETTE, Jean LABASTE, Pierre LAFARGUE, Franck VIREBAYRE-GASTON, Francis GRINET, Alain BOUCHECAREILH, Jean-Claude MORERE, Gérard DUCOS, Maïthé MIRASSOU, Christian LÉCHIT, Francis LAYUS et Philippe ARRIAU

formant la majorité des membres en exercice.

ETAIENT EXCUSES OU ABSENTS : Mmes et MM. Madeleine BROLESE (pouvoir à M. Philippe GARCIA), Frédéric LAVIELLE, Axelle MARCHET (pouvoir à Mme Alice BENAVENTE), Michel LAURIO, Hervé LAFITTE (pouvoir à Mme Maryse PAYBOU), Michel JESER, Jean-Luc NOURY (pouvoir à Mme Delia MATA-CIAMPOLI), Yves SALANAVE-PEHE, Gilbert AURRIAC (pouvoir à Mme Sylvie MOUSQUES DIT CABANOT), Anthony BERBEL, Olivier MOUNOLOU, Fabien LARRIVIERE (pouvoir à Mme Bernadette PRADA), Catherine LEYGUES (pouvoir à M. Jean-Marc TERRASSE), Hélène MARTEUILH, Marie-Thérèse LAVIELLE (pouvoir à M. Michel LABOURDETTE), Raymond INCHASSENDAGUE, David HABIB (pouvoir à M. Georges TROUILHET).

SECRETAIRES DE SEANCE : Mmes Bénédicte ALCETEGARAY, Nadia GRAMMONTIN.

**RAPPORT N° 16 : OPERATION EXEMPLAIRE : PROPOSITION DE LANCEMENT D'UN
DISPOSITIF EXPERIMENTAL POUR L'ACQUISITION, LA
REHABILITATION ET LA VENTE OU LA LOCATION DE BIENS
D'HABITATION**

Rapporteur : M. Philippe GARCIA

Tous les niveaux administratifs de gestion nationaux s'occupent du logement et l'utilisateur est souvent confronté à moult dispositifs dont il peine parfois à saisir le fonctionnement. Pour autant, force est de constater que de nombreuses problématiques en la matière perdurent : mal-logement, passoires énergétiques, consommation de terres agricoles, vacance, dépeuplement des centres de villages, etc. Par ailleurs, des ménages souhaitent s'installer sur notre territoire et ne trouvent pas forcément les biens qui leur conviennent, notamment à la location.

La communauté peut-elle jouer un rôle plus important en la matière, sans cette fois cibler le logement social sur lequel plusieurs dispositifs sont déjà actionnés, et si possible sans édicter un nouvel énième règlement et en partant du terrain ?

Dans le cadre des fiches action du PLH de la communauté, particulièrement la fiche action n° 4 (*Favoriser des opérations d'habitat durable, accessibles, économes en ressources foncières et environnementales. Plus globalement, favoriser des projets habitat diversifiés et « de qualité », avec notamment des logements performants sur le plan énergétique*), il s'agirait d'aller un cran plus loin et de porter directement en maîtrise d'ouvrage des opérations exemplaires de réhabilitation de biens d'habitation existants.

Quels seraient les objectifs d'un tel dispositif ?

- Viser les communes rurales de la communauté : le côté exemplaire d'une réhabilitation réussie sera plus visible dans le centre d'un village que dans celui d'une commune plus importante. Par ailleurs, les communes plus importantes de la CCLO sont déjà visées dans le cadre du PLH et sont concernées par plusieurs dispositifs. Enfin, la dévitalisation de plusieurs centres de ces villages ruraux conjuguée à l'absence de projets d'habitat (publics ou privés) militent pour que la puissance publique prenne le relais.
- Porter une vision intercommunale répondant à plusieurs des enjeux listés dans le projet de territoire de la CCLO :
 - Bien vivre sur le territoire : en proposant à la vente ou à la location des biens réhabilités selon une haute exigence énergétique et fonctionnelle, offrant ainsi un confort d'usage adapté et suffisant,
 - Contribuer à l'attractivité du territoire : en attirant des populations nouvelles, si possible jeunes et avec enfants,
 - Contribuer au développement économique du territoire : en favorisant des maîtres d'œuvre (architectes) et artisans locaux labellisés pour les réhabilitations, en valorisant ces savoir-faire auprès des jeunes notamment (chantiers-écoles) et en renforçant l'économie résidentielle grâce à l'apport de nouvelles populations. Ces chantiers exemplaires pourraient instaurer une dynamique auprès des artisans du territoire et leur permettre de s'organiser pour répondre collectivement à un particulier souhaitant rénover de l'ancien,
 - Favoriser le développement durable du territoire : en privilégiant la qualité énergétique et pérenne des réhabilitations, en favorisant les circuits courts en ce qui concerne les matériaux de construction et en limitant, d'une part, la consommation et l'artificialisation de nouvelles surfaces pour l'habitation au pourtour des villages et, d'autre part, en luttant contre la vacance en centre de villages.
- Créer un cercle vertueux de nature à rendre ce dispositif particulièrement exemplaire : au travers de la qualité de la réhabilitation, de l'apport de populations nouvelles, de la pérennité de services publics (écoles) et de l'artisanat local, voire de commerces, de lutte contre la vacance et la dégradation des biens, de diffusion de la connaissance des moyens et coûts nécessaires à la réhabilitation en milieu rural, de la nécessité de construire et développer le village sur lui-même et non pas à sa périphérie, etc.

Quels seraient les critères permettant l'instauration d'un tel dispositif ?

- Un dispositif expérimental : il s'agit de tester l'exemplarité de telles réhabilitations, d'en mesurer l'effet d'entraînement et si elles correspondent bien à une demande des ménages à identifier sur notre territoire. Si ces trois conditions ne sont pas remplies, le dispositif est abandonné.
- Toutes les communes de la CCLO peuvent être concernées sauf Orthez, Mourenx, Artix, Monein et Arthez-de-Béarn : il s'agira même, au début, de viser les villages dont le caractère exemplaire des réhabilitations aura le plus de retentissement, avec une attention particulière sur les centres-bourgs qui enregistrent un taux d'insalubrité et de vacance important.
- C'est la communauté qui choisit les biens à acquérir et non pas les communes : les maires seront bien entendu informés de la volonté d'acquisition de biens sur leur commune et leur aide pourra être demandée afin d'y parvenir. Le choix du bien dépendra de son prix, de son exposition et de sa position dans le village, de la faisabilité technique et financière de sa réhabilitation ainsi que de sa surface.

- A cet égard, la typologie et la période de construction du bien sont des critères a priori déterminants. Schématiquement, la gamme ciblée va de l'ancienne maison béarnaise au pavillon des années 70.
- Les biens à acquérir doivent se situer dans une fourchette de prix compris entre 80 et 120 K€ pour une surface de 100 à 150 m² avec un terrain. Le coût de la réhabilitation doit se situer aux environs d'une fois à une fois et demie le coût d'acquisition. Le bien doit ensuite être vendu ou loué selon les caractéristiques du marché.
- Pour faire face aux dépenses d'acquisition et de réhabilitation, il est proposé d'abonder un fonds d'intervention par emprunt et dont les recettes seraient aussi composées des reventes et locations, sachant qu'en cas de location des biens acquis et rénovés par la communauté, ceux-ci seraient confiés à une agence immobilière.

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, par 87 voix pour et 1 abstention, décide :

- **de donner** un avis favorable à la mise en œuvre de cette expérimentation,
- **d'autoriser** la recherche de biens immobiliers répondant aux critères énoncés ci-dessus en vue de leur acquisition et de leur réhabilitation,
- **de prévoir** l'inscription des crédits nécessaires lors d'un prochain conseil, au vu de l'avancée du projet,
- **d'autoriser** son président à procéder à toute démarche nécessaire à la mise en œuvre de l'expérimentation.

Ainsi fait et délibéré à la date sus-indiquée,
Pour extrait certifié conforme,
Le Président,



Acte certifié exécutoire

- Par publication ou notification le 28/03/2017
- Par transmission au Contrôle de Légalité le 28/03/2017