



## COMpte-REndU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDICAT MIXTE DU PAYS DE LA CHÂTRE EN BERRY

EN DATE DU 6 FÉVRIER 2012  
Salle de La Chapelle, rue Jean Pacton à La Châtre

\*\*\*\*\*

### Étaient présents : 54 membres

- M. FORISSIER Nicolas (Ancien Ministre, Député de l'Indre, Maire de La Châtre), Président
- M. COURTAUD Pascal (Maire d'Aigurande), 1<sup>er</sup> Vice-Président
- M. ALLEGRE Jean-Marie (NEUVY ST SEPULCRE) 3<sup>ème</sup> Vice-Président
- M. ALAPHILIPPE Jean-Paul (THEVET ST JULIEN)
- M. AUGROS Jean-Pierre (ST CHRISTOPHE EN BOUCHERIE)
- M. BANCE Patrick (SAINT CHARTIER)
- M. BEAUVAIS Jean-Marc (ST CHRISTOPHE EN BOUCHERIE)
- Mme BEUGNET Nicole (SAZERAY)
- M. BOUBET Bernard (LACS)
- Mme BOUBET Paulette (VIGOULANT)
- M. BOURDEAU Jean-Marie (LACS)
- M. BOURG Maurice (LA CHATRE)
- M. BOURSIN Guy (Maire de SAINT AOUT)
- M. CALAME Daniel (Maire de SAINT PLANTAIRE)
- M. COUTIER Jean-Claude (Maire de MONTGIVRAY)
- M. COUTURIER Pascal (VICQ-EXEMPLET)
- M. DAUMY Gérard (Maire de POULIGNY ST MARTIN)
- M. DEFOUGERE Gérard (LE MAGNY)
- M. DEMENOIS Bernard (Maire de CROZON SUR VAUVRE)
- M. DESCOUT Serge (Conseiller Général de LA CHATRE)
- M. DOUARD Daniel (Maire de CHAMPILLET)
- M. GAUTRON Guy (Maire de NEUVY ST SEPULCRE)
- M. GORGE Jacky (Maire de BRIANTES)
- M. GORGES Michel (Maire de CLUIS) représenté par M. MINET suppléant
- M. GROLLEAU Philippe (LA BERTHENOUX)
- Mme GUERIN Paulette (CHAMPILLET) représenté par M. TORNETTO suppléant
- M. GUERRE Roger (Maire de MONTIPOURET)
- M. GUILLANEUF Hugues (SAINT AOUT)
- M. GUILLEMAIN Alain (URCIERS) représenté par M. PRADAT suppléant
- Mme LABESSE Elisabeth (Maire de CHASSIGNOLLES)
- Mme LAFARCINADE Marie-Jeanne (Maire de FOUGEROLLES)
- Mme LAMY Danielle (Maire de POULIGNY NOTRE DAME)
- M. LAMY Philippe (BRIANTES) représenté par M. J.M. BONNIN suppléant
- M. LECOUR Daniel (VERNEUIL SUR IGNERAIE) représenté par M. MAILLET suppléant
- M. LECREUX Bernard (FOUGEROLLES)
- Mme MAGINIAU Chantal (Maire de FEUSINES)
- Mme MALOT Madeleine (Maire de VERNEUIL SUR IGNERAIE) représentée par Mme BONGRAND suppléante
- M. MARATHON Jean-Paul (BUXIERES D'AILLAC)
- M. MONTINTIN Christian (GOURNAY)
- M. NAISSANT Jacques (LOUROUER ST LAURENT)
- M. PAQUIGNON Christian (Maire de TRANZAULT)

M. PASQUET Henri (CROZON SUR VAUVRE)  
 Mme PILLET Michelle (LA BERTHENOUX)  
 M. PINGAULT Daniel (NOHANT VIC) représenté par M. BONNIN suppléant  
 M. PIROT Michel (Maire de CREVANT)  
 M. PROVOOST Pascal (Maire de d'URCIERS)  
 Mme RAINAUD Dominique (PERASSAY)  
 Mme RENAULT Marie-Thérèse (Maire de ST DENIS DE JOUHET)  
 Mme ROBIN Fernande (NERET)  
 M. ROBIN Serge (NOHANT VIC)  
 M. ROLLET Christian (MONTGIVRAY)  
 Mme SOUPIZON Dominique (Maire de NERET)  
 Mme TRIBET Annie (CREVANT)  
 M. TARDIEU René (CLUIS) représenté par M. MAYET suppléant

M. MOREAU Jean-Claude (Président du Conseil de développement)

### **Équipe du Pays :**

M. LE ROUX Yann (Directeur), Mme CHABENAT Dominique (Secrétaire comptable), Mme PERES Katia (Animatrice OPAH)

### **Étaient excusés ou absents : 52 délégués**

M. DAUGERON François (Conseiller Général de SAINTE SEVERE) 2<sup>ème</sup> Vice-Président  
 M. APPERT Michel (Conseiller Général de NEUVY ST SEPULCHRE, Maire de MAILLET)  
 M. ALABRE Daniel (LOURDOUEIX ST MICHEL)  
 M. BALLEREAU Jean-Paul (MALICORNAY)  
 Melle BALLEREAU Valérie (GOURNAY)  
 M. BARBET Jean-Michel (LOUROUER ST LAURENT)  
 M. BEAUDOIN Jean-Claude (Maire de SAINTE-SEVERE)  
 M. BEAUDOIN Serge (TRANZAULT)  
 Mme BEAUMONT Françoise (MOUHERS)  
 M. BELLET Alain (POULIGNY ST MARTIN)  
 M. BILLARD Alain (POULIGNY NOTRE DAME)  
 Mme BLANCHARD Chantal (VICQ-EXEMPLET)  
 M. BRETAUD Michel (LA BUXERETTE)  
 M. BRISSE Patrick (SARZAY)  
 M. BRUNEAU Bernard (MONTLEVIC)  
 Mme CHATTON Mauricette (LE MAGNY)  
 M. CHELOT Maurice (FEUSINES)  
 Mme COMMON Colette (SAZERAY)  
 Mme DAGUENAND Lucette (SAINTE-SEVERE)  
 M. DELAVEAUD Jean-François (MAILLET)  
 M. DESCOUX Denis (MAILLET)  
 M. DESSOUBRAIS Jean-Luc (LYS ST GEORGES)  
 M. DORADOUX Jean-Luc (Maire de PERASSAY)  
 Mme DUFOUR Jacqueline (MERS SUR INDRE)  
 M. DUVIGNAC Laurent (ST DENIS DE JOUHET)  
 M. GARRY André (Maire de LOURDOUEIX ST MICHEL)  
 M. GENICHON René (Maire du VIGOULANT)  
 M. GRANDHOMME Hervé (Maire d'ORSENNES)  
 M. HEMERY Jean-Marc (Maire de MONTCHEVRIER)  
 M. LACOU Patrick (maire de SARZAY)  
 M. LARIGAUDERIE Ludovic (LA MOTTE FEUILLY)  
 Mme LHARDY Isabelle (CHASSIGNOLLES)  
 M. LORY René (Maire de THEVET ST JULIEN)  
 M. MAILLIEN Bernard (AIGURANDE)  
 M. MARTERER Gérald (Maire de LYS SAINT GEORGES)  
 M. MAUGRION Philippe (ORSENNES)  
 Mme MERCIER Marie-Christine (MONTIPOURET)

M. MERLIN Bruno (MALICORNAY)  
 Mme NICOLAS Barbara (Maire de MOUHERS)  
 M. PARGUEL Pierre (Maire de VIJON)  
 Mme PATINAUD Marie-Claude (LIGNEROLLES)  
 Mme PERICAT Josette (MONTCHEVRIER)  
 M. PETERS William (Maire de MONTLEVIC)  
 M. PETOLON Patrick (SAINT CHARTIER)  
 M. PEYRAUD Raymond (LA BUXERETTE)  
 M. PINTON Louis (Président du Conseil Général de l'Indre, Conseiller Général d'AIGURANDE)  
 M. PION Clément (SAINT PLANTAIRE)  
 M. RABRET Benoît (VIJON)  
 M. ROBERT Christian (MERS SUR INDRE)  
 Mme ROUILLARD Maryse (Maire de LA MOTTE-FEUILLY)  
 M. ROUSSEAU Michel (LIGNEROLLES)  
 M. SAGET Gérard (Maire de BUXIERES D'AILLAC)

M. DELAVERGNE Jean (Conseiller Régional référent Pays)  
 M. FRADET Michel (Conseiller Régional)  
 Mme CHASSINE DENIAU Aline (Chargée de Mission, Conseil Régional du Centre)  
 M. LUMET Christophe (Directeur de la DATEER, Conseil Général de l'Indre)

---

M. Pascal Courtaud, en qualité de 1<sup>er</sup> Vice-Président du Syndicat Mixte du Pays de La Châtre en Berry, préside l'assemblée générale.

M. Courtaud ouvre la séance et remercie tous les membres présents à ce Comité syndical qui se tient dans la salle de La Chapelle de La Châtre.

M. Courtaud tient à excuser toutes les personnes qui n'ont pas pu se libérer pour ce Comité syndical (se référer à la liste des excusés ci avant).

Le quorum n'étant pas encore atteint, M. Courtaud propose que l'on aborde dès à présent le point sur l'OPAH qui ne nécessite pas de vote du Comité syndical, tandis que la validation du compte-rendu de la dernière assemblée générale du 12 décembre 2011 et le Débat d'Orientation Budgétaire 2012 soumis pour avis seront examinés dans un second temps.

M. Courtaud passe à l'examen de l'ordre du jour.

**Ordre du jour :**

- 1) Point sur l'OPAH
- 2) Débat d'Orientation Budgétaire 2012
- 3) Divers :
  - Avancement du Contrat de 3<sup>ème</sup> génération
  - Avancement de la MAET « prairies humides » du Boischaud Sud

---

**1) Point sur l'OPAH**

M. Courtaud indique que le 1<sup>er</sup> Comité de pilotage de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) s'est tenue à la maison des services d'Aigurande le 26 janvier 2012 dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle OPAH menée en régie par Katia Peres, animatrice de l'OPAH sur le Pays.

M. Courtaud passe la parole à Mme Peres pour présenter le bilan de l'OPAH précédente (2006-2011) et les orientations de la prochaine OPAH (2012-2017).

Elle dresse un bilan de l'OPAH-RR sur la période 2006-2011.

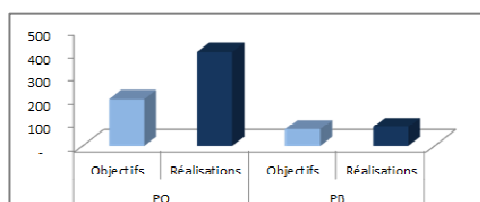
#### Rappel des objectifs qualitatifs :

- ⇒ Lutter contre l'habitat indigne
- ⇒ Développer l'offre de logements à loyers maîtrisés, notamment contre la vacance
- ⇒ Développer une offre de logements adaptés à la mobilité réduite et au handicap chez les propriétaires occupants et les propriétaires bailleurs
- ⇒ Favoriser les projets économes en énergie et développer l'usage des énergies renouvelables
- ⇒ Limiter la pollution de l'eau liée à la qualité des systèmes d'assainissement autonome
- ⇒ Valoriser le patrimoine bâti
- ⇒ Volet économique

#### Rappel des objectifs quantitatifs :

- ⇒ Propriétaires Occupants : 500 000 € pour 200 logements
- ⇒ Propriétaires Bailleurs : 580 000 € pour 70 logements

#### Les résultats obtenus en 5 ans :



Taux de réalisation des objectifs en termes de **subventions attribuées**

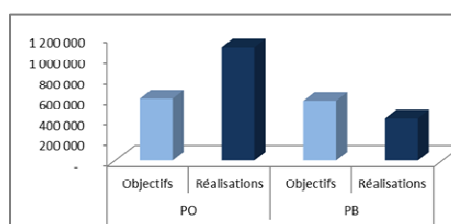
ANAH PO : 182.77 %

ANAH PB : 70.16 %

Taux de réalisation des objectifs en termes de **dossiers soutenus**

ANAH PO : 201 %

ANAH PB : 114.3 %



Au regard de ces chiffres, il ressort que le nombre de dossiers soutenus auprès des Propriétaires Occupants et Bailleurs (PO et PB) a été bien supérieur aux objectifs quantitatifs prévus initialement dans la convention cadre de l'OPAH-RR du Pays.

De même, le montant total des subventions ANAH attribuées aux Propriétaires Occupants a quasiment doublé, et ce grâce aux abondements en fin d'année des fonds de l'ANAH à l'échelle du département en faveur des territoires les plus dynamiques.

Par contre, les subventions attribuées aux Propriétaires Bailleurs ont été inférieures aux objectifs.

#### Les aides ANAH aux Propriétaires Occupants :

- ⇒ Objectifs dépassés :
  - 402 dossiers financés, contre 200 prévus initialement
  - 1 096 636 € de subventions attribuées, contre 500 000 € prévus initialement
  - Crédits consommés à 182.77 %
- ⇒ 2/3 des dossiers concernent des propriétaires occupants « très sociaux » (taux de 35 %)
- ⇒ Subvention ANAH représente en moyenne 27.6 % du montant total des travaux réalisés
- ⇒ 402 projets ont généré 3 968 623 € de travaux : coût moyen par logement de 9 872 €
- ⇒ Travaux subventionnés : en majorité l'isolation (menuiseries, isolation par l'extérieur ou contre-isolation intérieure) et l'enveloppe du bâtiment (couverture)
- ⇒ 65 % des travaux effectués concernent les économies d'énergie
- ⇒ Travaux réalisés à 80 % par des entrepreneurs du Pays

### Les aides ANAH aux Propriétaires Bailleurs :

- ⇒ Objectifs quantitatifs dépassés en nombre de logements mais pas en termes de subventions attribuées :
  - 80 logements financés, contre 70 prévus initialement
  - 406 936 € de subventions attribuées, contre 580 000 € prévus initialement
  - Crédits consommés à 70 %
- ⇒ Subvention ANAH représente en moyenne 21.5 % du montant total des travaux réalisés
- ⇒ 80 projets ont généré 1 894 880 € de travaux : coût moyen par logement de 23 686 € (2.4 fois plus que le coût des travaux engagés par les PO : cela s'explique par la nature des travaux engagés sur les logements vacants ou les changements d'usage)

### L'aide ANAH à la sortie de vacance et aux économies d'énergie :

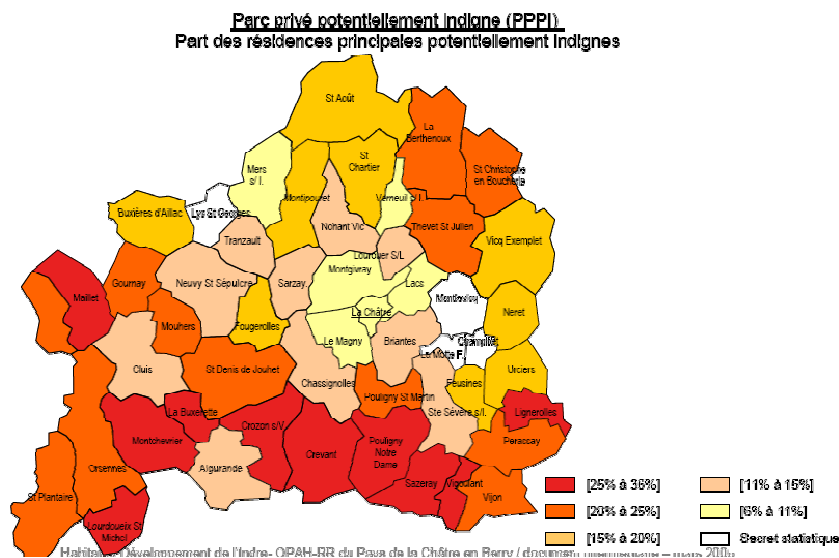
- ⇒ 16 propriétaires bailleurs ont bénéficié d'une prime de 2 000 € pour la remise sur le marché d'un logement vacant
- ⇒ 26 propriétaires privés ont bénéficié d'une éco-prime

### L'aide spécifique à la sortie d'insalubrité :

- ⇒ 28 abondements de 5% de la subvention ANAH attribués dans le cadre du « Fonds logements indignes » financé par les communes du Pays
  - 16 logements inconfortables
  - 12 logements insalubres

### Les aides du Pays de La Châtre en Berry :

- ⇒ Résorption de l'habitat indigne : priorité des élus du Pays à travers cette OPAH-RR
  - Un pôle « Habitat Indigne » a été créé sur le Pays
  - Un fonds de solidarité envers « les plus fragiles » a été constitué à l'échelle du Pays :
    - ↳ Une dotation de 60 000 € financée par les communes du Pays
    - ↳ Une cinquantaine de dossiers de sortie d'insalubrité soutenus

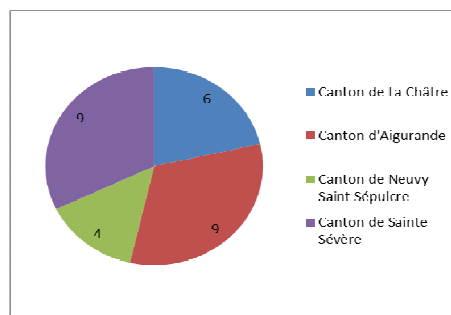


Le parc des logements indignes est important sur le Pays. Cette précarité dans les logements est liée notamment aux faibles revenus des ménages sur le territoire (retraités agricoles, femmes veuves, nouveaux arrivants).

## Les résultats en termes de résorption de logements indignes sur le Pays :

- ⇒ 6 comités de suivi : 28 abondements validés
  - 16 logements inconfortables
  - 12 logements insalubres
- ⇒ Montant global de subvention attribué par le Pays : 22 468 €

Schéma ci-contre : répartition des logements aidés suivants les cantons

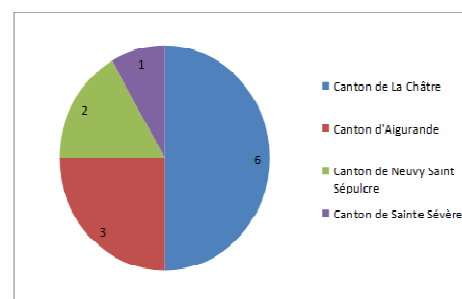


## Les aides de la Région Centre

- ⇒ Subvention régionale des propriétaires bailleurs rénovant des logements conventionnés, au titre des « Cœurs de Village » en complément de l'aide ANAH
- ⇒ Dotation régionale de 37 500 € attribuée au Pays sur 3 ans au titre des « Cœurs de Village » (2007 à 2009) : enveloppe de 12 500 €/an pour abonder les dossiers OPAH visant à créer des logements locatifs sociaux conventionnés dans le centre-bourg des communes

## Les résultats en termes de logements conventionnés sur le Pays :

- ⇒ 2007 à 2009 : 11 logements conventionnés
- ⇒ Abondements de la région : 21 797 € (58% de la dotation régionale)
- ⇒ Montant total de travaux : 435 917 €

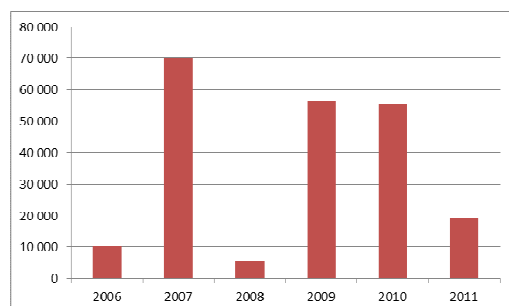


## L'aide ANAH dans le cadre du PIG de l'Indre (Programme d'Intérêt Général) :

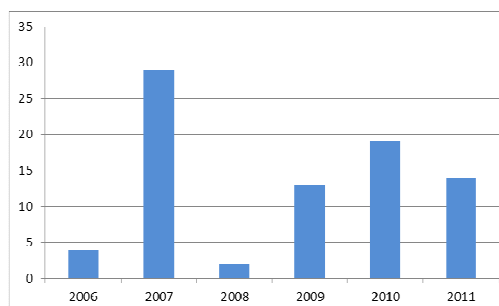
- ⇒ Soutien à l'adaptation des logements des personnes âgées et/ou handicapées
- ⇒ Travaux d'adaptation validés par l'ANAH et subventionnés à hauteur de 50 voire 60 %
- ⇒ Cofinancement : région 15 % et Conseil Général 15 % (plafond de travaux de 8 000 € H.T.)
- ⇒ Mobilisation également des caisses de retraite
- ⇒ Le cumul de ces aides entraîne un reste à charge très faible pour les propriétaires privés

## Les résultats du PIG sur le Pays :

- ⇒ 81 logements adaptés pour un montant total de travaux de 579 866 €
- ⇒ Subvention globale de 217 288 € (subvention moyenne de 2 683 € par logement)
- ⇒ Subvention PIG représente 13 % du montant total des subventions attribuées sur le Pays
- ⇒ En moyenne, ces logements rénovés ont une superficie de 92 m<sup>2</sup>



Montant des subventions attribuées



Nombre de dossiers subventionnés

## Le bilan territorial

Récapitulatif des aides ANAH par cantons

Cantons	Subvention	Logement	Montant Travaux
AIGURANDE	490 624 €	168	1 624 187 €
LA CHATRE	645 379 €	195	2 582 744 €
NEUVY ST SE	291 161 €	104	1 255 569 €
STE SEVERE	293 696 €	80	905 628 €
<b>TOTAL</b>	<b>1 720 860 €</b>	<b>547</b>	<b>6 368 128 €</b>

On note que les 4 cantons ont bénéficié des aides de l'ANAH. Toutes les communes du Pays ont été concernées par ces aides de l'ANAH, à l'exception de La Motte-Feuilly pour laquelle aucun habitant n'a fait de demande d'aide pendant l'opération.

Récapitulatif des aides du PAYS par cantons

	Montant aide		Montant aide
Canton de La Châtre	313	Canton d'Aigurande	400
	1 500		520
	186		145
	400		1 487
	1 500		241
	175		650
	400		447
<b>TOTAL</b>	<b>4 074</b>	<b>TOTAL</b>	<b>6 444</b>

	Montant aide		Montant aide
Canton de Neuvy St Sépulcre	622	Canton de Sainte Sévère	650
	226		650
	1 500		228
	1 500		1 500
	1 500		1 900
<b>TOTAL</b>	<b>2 348</b>	<b>TOTAL</b>	<b>9 602</b>

De même, les 4 cantons ont bénéficié de l'enveloppe du Pays réservée à la résorption des logements indignes, qui était la priorité de l'OPAH-RR.

## L'impact de l'OPAH-RR sur le territoire

Les facteurs de réussite

- ⇒ L'efficacité de l'information et de la communication
  - 1 185 personnes renseignées
  - 83 permanences sur les communes de Sainte-Sévère, Neuvy-Saint-Sépulcre et Aigurande qui ont permis de recevoir plus de 240 personnes
  - 370 visites de logements
  - 3 réunions publiques
- ⇒ Les facilités de réalisation des travaux
  - Grâce à la qualité de l'information, et pour des considérations essentiellement financières, certains propriétaires ont pu échelonner la réalisation de leurs travaux sur la période de l'opération
- ⇒ L'aide financière et technique apportée aux propriétaires occupants et bailleurs
- ⇒ Les travaux d'adaptation pour les personnes âgées ou à mobilité réduite

## Les effets de l'OPAH-RR

- ⇒ L'incidence économique sur le secteur du BTP
- ⇒ La valorisation de l'environnement : les ravalements de façade
- ⇒ La lutte contre l'habitat inconfortable et insalubre
- ⇒ La contribution au développement durable : aides en faveur des énergies renouvelables

## Les étapes de l'étude pré-opérationnelle OPAH

- 1) Diagnostic
  - Population/Ressources
  - Marché de l'habitat
- 2) Opportunités de mise en œuvre d'une nouvelle OPAH
  - Analyse locale des thématiques de l'OPAH
  - Besoins recensés dans le cadre de l'enquête auprès des habitants
- 3) Propositions d'intervention de l'OPAH
  - Les actions classiques
  - Les actions thématiques locales
- 4) Modalités d'animation et de suivi de l'OPAH

### 1<sup>ère</sup> étape : Diagnostic :

#### Population/Ressources

#### Démographie

- ⇒ Après plusieurs périodes de perte importante de population puis de stagnation, la population du Pays a augmenté de 423 habitants entre 1999 et 2008 et de 28 habitants entre 2009 et aujourd'hui
- ⇒ Les 20/64 ans représentent sur le territoire plus de la moitié de la population, et les femmes sont toujours plus représentées dans la population des plus de 65 ans
- ⇒ L'évolution de la taille des ménages met en évidence un nombre de plus en plus important de personnes seules et notamment de personnes âgées

#### Ressources et emploi

- ⇒ En 2009, les revenus déclarés par les habitants sont beaucoup plus faibles que la moyenne des ménages en région Centre
- ⇒ 44 % des ménages sont imposés sur le revenu
- ⇒ Près de la moitié des ménages fiscaux déclare un revenu fiscal inférieur à 15 491 €, soit 2 910 € de moins que la moyenne de référence
- ⇒ Les foyers fiscaux âgés sont plus nombreux que la moyenne régionale
- ⇒ Les revenus salariaux ne représentent que 49 % des revenus déclarés
- ⇒ En 2008, 30 % des actifs sont des employés ou des ouvriers
- ⇒ Comme en 1999, les catégories les plus représentées sont les plus fragiles financièrement
- ⇒ Dans l'Indre, le chômage affiche un recul de 0,3 % fin 2009; le territoire demeure sur une courbe ascendante avec néanmoins une hausse amoindrie
- ⇒ Le chômage chez les jeunes se ralentit et les femmes demeurent défavorisées sur le marché du travail
- ⇒ Le Pays compte, fin 2010, 1 149 bénéficiaires des minimas sociaux soit une augmentation de 10 % en un an. Cette progression est identique à celle constatée dans le département
- ⇒ 51 % des adultes handicapés perçoivent les minimas sociaux
- ⇒ La part des allocataires percevant une allocation logement a augmenté de 4,7 % en 1 an



## Marché de l'habitat

### Le parc de logements

- ⇒ Les 4 cantons du Pays ont vu leur parc de logements s'accroître entre 1999 et 2008
- ⇒ Le parc de logements se caractérise par la prédominance des résidences principales
- ⇒ La Châtre et son agglomération concentrent près de 80 % des résidences principales
- ⇒ Un parc de logements anciens : 70 % des résidences principales datent d'avant 1974
- ⇒ La part des petits et moyens logements baisse au profit des grands (au moins 4 pièces)
- ⇒ Les résidences du territoire sont à 74 % occupées par leurs propriétaires

### L'état du logement

- ⇒ Entre 1999 et 2008, le nombre de logements inconfortables a quasiment diminué de moitié : Les 4 cantons sont concernés par cette baisse
- ⇒ Le chauffage central est le mode de chauffage individuel le plus utilisé dans les résidences principales
- ⇒ 30 % des résidences principales sont encore équipées de moyens de chauffage inadaptés en termes de sécurité, d'économie, de santé et de confort
- ⇒ Le Pays de La Châtre est le territoire de l'Indre qui connaît le taux de logement potentiellement indigne le plus important, et ce malgré une forte baisse en volume entre 1997 et 2003

### Le marché du logement

- ⇒ Les primo-accédants se retranchent vers des projets de constructions neuves facilités par le doublement du PTZ et le Pass-Foncier : 135 logements construits annuellement
- ⇒ Un stock de terrains en nette progression : 84 lots offerts à la vente fin 2009
- ⇒ Les lotissements peu sollicités, le plus faible volume du département : 13 en 2009
- ⇒ Tous les Pays sont touchés par le recul de la demande de logements sociaux et la hausse de la vacance

### **En conclusion**

- ⇒ Dans le Pays de La Châtre, l'accession à la propriété a un effet moteur pour le logement neuf puisque le territoire affiche un volume conséquent de PTZ consacrés à des opérations de construction
- ⇒ Le territoire n'est pas fortement sollicité sur le plan foncier puisque seules 65 ventes ont été cumulées entre 2006 et 2009
- ⇒ Le vieillissement de la population aura un impact sur le niveau de la demande en matière d'adaptation des logements
- ⇒ Avec une conjoncture économique peu favorable, les personnes retraitées auront besoin d'être épaulées financièrement dans la réalisation de leurs travaux d'adaptation
- ⇒ Les efforts importants de réduction de l'habitat indigne doivent être poursuivis
- ⇒ Le territoire qui se caractérise par un parc de logements anciens, connaît d'importants besoins en matière de réhabilitation (besoins en matière thermique et pour l'adaptation des logements au vieillissement)

L'OPAH aura donc comme premier objectif, l'adaptation de l'offre de logements aux besoins actuels et futurs de la population sur l'ensemble du territoire, au travers des thématiques suivantes :

- ⇒ L'amélioration du confort des logements
- ⇒ La lutte contre la précarité énergétique
- ⇒ La lutte contre l'habitat indigne et le grand inconfort

M. Forissier remercie Katia Peres pour ce bilan de l'OPAH 2006-2011 et les perspectives de la future OPAH.

Le Président retient quelques éléments forts de cette OPAH 2006-2011 :

- ⇒ la baisse de moitié des logements indignes sur le Pays
- ⇒ le dopage des projets de réhabilitation de logements des PO et PB
- ⇒ les travaux générés par l'OPAH représentent presque 7 M€ sur le Pays
- ⇒ 1 € de subvention a généré 3,65 € de travaux, soit un effet levier de près de 4
- ⇒ l'OPAH a contribué au développement des entreprises artisanales du BTP et de l'emploi local : 80% des travaux de réhabilitation réalisés par des entreprises locales
- ⇒ toutes les communes du territoire ont été touchées par l'OPAH

Cette OPAH 2006-2011 est incontestablement une réussite qui s'explique notamment par la mobilisation des élus du Pays en qualité de relais d'information auprès des habitants. Le Président souligne également l'implication de l'équipe du Pays dans le suivi de cette opération.

A présent, il convient de préparer la nouvelle OPAH dont les priorités qui se dessinent seraient les suivantes :

- ⇒ L'amélioration du confort des logements
- ⇒ La lutte contre la précarité énergétique
- ⇒ La lutte contre l'habitat indigne

M. Courtaud indique que l'objectif serait d'engager cette nouvelle OPAH à partir de septembre 2012.

En conclusion, le Président insiste sur le rôle essentiel des élus du Pays, des membres du Conseil de développement et des secrétaires de mairie dans le repérage des logements indignes et des situations de précarité énergétique.

Le quorum étant atteint, M. Forissier demande si les membres du Syndicat ont des observations sur le compte-rendu de la dernière assemblée générale du 12 décembre 2011. Aucune remarque n'étant formulée, le compte rendu est approuvé à l'unanimité.

## **2) Débat d'Orientation Budgétaire 2012**

Le Président rappelle que le Pays va assurer en 2012 la mise en œuvre et le suivi des quatre programmes de développement suivants :

- ⇒ Engagement du **Contrat régional de 3<sup>ème</sup> génération**
- ⇒ Fin de l'**ORAC** (tranche 2)
- ⇒ Engagement d'une **nouvelle OPAH**
- ⇒ Poursuite de la **MAET « prairies humides » du Boischaut Sud**

### **Contrat régional de 3<sup>ème</sup> génération**

Le Président rappelle que la cotisation de base de **1.60 €/hab/an**, qui permet d'assurer l'animation et le suivi du Contrat régional ainsi que la gestion du Syndicat de Pays, est maintenue depuis la création du Pays en juin 1996 (16 ans).

M. Forissier indique que la mise en œuvre du Contrat 3G passera notamment par la réalisation d'au moins 8 études pressenties sur la durée du Contrat.

Les 2 études programmées en 2012 sont les suivantes :

- ⇒ **Trame verte et Bleue** (étude biodiversité) : Cette étude s'inscrit dans le Grenelle 2
- ⇒ **Stratégie foncière et immobilière** (étude économique) : Cette étude est à mener avec les 3 Communautés de Communes qui ont la compétence développement économique

Le Président rappelle que ces études à mener obligatoirement dans le Contrat 3G, sont de vraies opportunités d'avenir pour le Pays :

- ⇒ Opportunité stratégique : études utiles au développement du territoire, qui pourraient s'inscrire dans le futur SCOT Rural à l'échelle du Pays
- ⇒ Opportunité financière : études financées à 80% par la région Centre

### **ORAC (tranche 2)**

Le Président rappelle que l'ORAC du Pays va s'achever en 2012 après 3 années de soutien des projets de création et de développement d'activités portés par les artisans et les commerçants. Les financements de la région au titre du Contrat 3G viendront en contrepartie des aides FISAC attribuées en tranche 2.

### **Nouvelle OPAH**

Le Président rappelle quelques éléments qui plaident en faveur de l'OPAH sur le territoire :

- ⇒ Lutte contre l'habitat indigne
- ⇒ Lutte contre la précarité énergétique
- ⇒ Contribution au développement des entreprises du BTP et de l'emploi local
- ⇒ Maintien des personnes âgées dans leur logement
- ⇒ Développement du marché locatif en centre-bourg
- ⇒ Remise sur le marché de logements vacants
- ⇒ Opération qui touche toutes les communes du Pays

### **MAET « prairies humides » du Boischaut Sud**

Le Président rappelle enfin que la mise en œuvre de la MAET du Boischaut Sud, est une opération blanche pour le Pays qui apporte des aides publiques conséquentes aux agriculteurs du territoire qui s'engagent à préserver les prairies humides, réservoirs de biodiversité.

En vue d'éclairer le débat d'orientation budgétaire pour l'année 2012, le Président détaille à présent les cotisations des communes qui seraient appelées pour mener ces différents programmes :

**Contrat Régional et gestion du Pays** : Cotisation de base maintenue à 1,60 €/hab/an

**ORAC : Animation ORAC** (tranches 2) : cotisation réduite à 0,10 €/hab/an

**OPAH : Animation nouvelle OPAH** : Cotisation réévaluée à 0,80 €/hab/an en raison de la subvention ANAH réduite à 35% (au lieu de 50%) et de la perte de la subvention européenne LEADER+

**Études Contrat 3G** : Au moins 2 études à mener par an (coût estimé de 30 000 € à 50 000 € TTC par étude subventionnée à 80% par la région, soit un autofinancement de 20% du Pays)

- ⇒ Hypothèse basse : 30 000€ ➔ (2 x 30 000€) x 20% = 12 000€ ➔ Cotisation de 0,40 €/hab/an
- ⇒ Hypothèse haute : 50 000€ ➔ (2 x 50 000€) x 20% = 20 000€ ➔ Cotisation de 0,67 €/hab/an

### **Mesures spécifiques de l'OPAH :**

**Fonds lutte contre l'habitat indigne** : Abondement de l'aide ANAH par le Pays pour les sorties d'insalubrité

- ⇒ Estimation de 5 dossiers par an avec un abondement moyen de 800 € par dossier
  - Abondement de 800 € par dossier (5 x 800€ = 4 000€) ➔ Cotisation de 0,13 €/hab/an

**Ingénierie FART** : Prestation du PACT 36 pour montage et suivi des dossiers FART (230 € par dossier)

- ⇒ Hypothèse basse : 15 dossiers par an (15 x 230€ = 3 450€) ➔ Cotisation de 0,12 €/hab/an
- ⇒ Hypothèse haute : 25 dossiers par an (25 x 230€ = 5 750€) ➔ Cotisation de 0,19 €/hab/an

**Fonds précarité énergétique** : Abondement de l'aide ANAH pour les dossiers FART

- ⇒ Hypothèse basse : 15 dossiers par an
  - Abondement de 150 € par dossier (15 x 150€ = 2 250€) ➔ Cotisation de 0,08 €/hab/an
  - Abondement de 250 € par dossier (15 x 250€ = 3 750€) ➔ Cotisation de 0,13 €/hab/an
- ⇒ Hypothèse haute : 25 dossiers par an 250 € par dossier
  - Abondement de 150 € par dossier (25 x 150€ = 3 750€) ➔ Cotisation de 0,13 €/hab/an
  - Abondement de 250 € par dossier (25 x 250€ = 6 250€) ➔ Cotisation de 0,21 €/hab/an

Le Président propose d'engager la discussion autour des 4 scénarios explicités dans le tableau ci-après mentionnant une hausse de la cotisation globale des communes allant de **3.23 €/hab. jusqu'à 3.70 €/hab.** pour mener les missions du Pays en 2012.

Programmes	Cotisation 2011 (en €/hab/an)	Cotisation 2012 (en €/hab/an)			
Animation Contrat régional et gestion du Pays	1.60 €	1.60 €			
Animation ORAC (fin tranche 2)	0.30 €	0.10 €			
Animation OPAH	0.40 €	0.80 €			
Étude OPAH en régie	0.40 €	-			
Études Contrat 3G (prestataire)	-	Étude à 30 000 € TTC 0.40 €		Étude à 50 000 € TTC 0,67 €	
OPAH : Fonds lutte contre l'habitat indigne (abondement du Pays par dossier)	-	0.13 € (800 €)			
OPAH : Ingénierie FART (Prestation du PACT 36)	-	15 dossiers par an 0.12 €		25 dossiers par an 0,19 €	
OPAH : Fonds précarité énergétique (abondement du Pays par dossier)	-	0.08 € (150 €)	0.13 € (250 €)	0.13 € (150 €)	0,21 € (250 €)
<b>TOTAL</b>	<b>2.70 €</b>	Scénario 1 <b>3.23 €</b>	Scénario 2 <b>3.28 €</b>	Scénario 3 <b>3.62 €</b>	Scénario 4 <b>3.70 €</b>

Sur la base de ces éléments d'information, le Président ouvre à présent le débat d'orientation budgétaire pour arrêter les orientations du Pays de l'année 2012 et la cotisation globale des communes correspondante.

M. Courtaud, Vice-président du Pays, précise que l'objectif étant d'engager la nouvelle OPAH à partir du second semestre, cette opération sera mise en œuvre sur une durée de 4 à 6 mois en 2012. Aussi, il faudrait revoir le budget « animation OPAH » en année partielle, et non en année pleine comme cela est indiqué.

Il précise qu'il souhaiterait une cotisation globale raisonnable en 2012 située entre 2.70 € (cotisation 2011) et 3.23 € (scénario 1 en 2012).

M. Allègre, Vice-président du Pays, pense que l'on pourrait également diminuer le coût estimatif des 2 études prévues en 2012 (études économique et biodiversité) pour un montant prévisionnel de 24 000 € au lieu des 30 000 € TTC prévus. Par contre, il prévient que certaines études prévues les années suivantes seront certainement plus onéreuses.

M. Bance, délégué de St Chartier, demande le détail des études pressenties dans le cadre du Contrat 3G.

M. Forissier reprend la liste des études indiquées dans le Programme d'actions du Contrat 3G validé en Comité syndical du 12 décembre 2011 :

- ⇒ Etude **Trame Verte et Bleue** (MO : Pays)
- ⇒ Etude visant à élaborer une **stratégie économique** (MO : Pays)
- ⇒ Etude visant à réaliser un **diagnostic du territoire sur le paysage et le patrimoine bâti** et à porter une **AMO paysagiste** (MO : Pays)
- ⇒ Etude visant à élaborer un **plan de santé de territoire** (MO : Pays)
- ⇒ Révision du **PLH** (MO : Pays)
- ⇒ Etude visant à réaliser un **plan climat territorial** (MO : Pays)
- ⇒ Etude visant à élaborer un **schéma de mobilité à l'échelle du Pays** (MO : Pays)
- ⇒ Etude visant à identifier les **produits touristiques porteurs** (MO : Pays)
- ⇒ Etude relative au label « **Pays d'Art et d'Histoire** » (MO : Pays, CdC)
- ⇒ Etude de faisabilité du projet « **Maison du Pays** » (MO : Pays, CdC)

Compte tenu de la difficulté des communes à boucler leur budget, le débat budgétaire s'oriente vers une cotisation globale de 3.20 €/hab en année pleine qui serait ramenée à **3.10 €/hab** en 2012, en raison de l'engagement de l'OPAH au second semestre.

Les orientations budgétaires arrêtées en Comité syndical se déclinent comme suit avec une cotisation globale de 3.10 €/hab :

<b>Programmes</b>	<b>Cotisation 2012 (en €/hab/an)</b>
<b>Animation Contrat régional et gestion du Pays</b>	<b>1,60 €</b>
<b>Animation ORAC (fin tranche 2)</b>	<b>0,10 €</b>
<b>Fin de l'étude OPAH en régie 1<sup>er</sup> semestre 2012</b>	<b>0,40 €</b>
<b>Animation nouvelle OPAH 2<sup>ème</sup> semestre 2012 (année partielle)</b>	<b>0,40 €</b>
<b>Études Contrat 3G (prestataire) Coût maximum par étude arrêté à 24 000 € TTC</b>	<b>0,32 €</b>
<b>OPAH : Fonds lutte contre l'habitat indigne Abondement moyen de 800 € par dossier</b>	<b>0,08 €</b>
<b>OPAH : Ingénierie FART (Prestataire) Coût de 230 € par dossier</b>	<b>0,10 €</b>
<b>OPAH : Fonds précarité énergétique Abondement au maximum de 250 € par dossier</b>	<b>0,10 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3,10 €</b>

Le Président se félicite de la bonne tenue de ce débat et des orientations budgétaires partagées du Syndicat de Pays pour l'année 2012.

### 3) Divers :

#### Avancement du Contrat de 3<sup>ème</sup> génération

Le Président rappelle les différentes étapes du contrat 3G validées en Comité syndical

- 1) Agenda 21 du Pays : Comité syndical du 2 juillet 2010
- 2) Orientations du Pays : Comité syndical du 10 décembre 2010
- 3) Orientations partagées : Comité syndical du 17 juin 2011
- 4) Programme d'actions : Comité syndical du 12 décembre 2011

A présent, le Pays se prépare aux ultimes étapes de la procédure régionale, à savoir :

- 5) La réunion de négociation avec les élus régionaux (M. Rouillet et M. Delavergne),
- 6) La présentation en Commission Aménagement du Territoire de la région,
- 7) Le passage du Programme d'actions en Commission permanente (mars/avril 2012),
- 8) Et enfin, la signature du Contrat 3G : date d'effet du 01/01/2011 au 01/01/2016.

Le Président et les Vice-Présidents du Pays ont décidé d'adresser un courrier co-signé à M. Rouillet sollicitant la tenue de la réunion de négociation avec les élus régionaux dans les prochaines semaines afin d'engager au plus tôt le Contrat régional.

#### Avancement de la MAET « prairies humides » du Boischaut Sud

Objet : Préserver les zones humides et la biodiversité dans le Boischaut Sud en aidant les agriculteurs à sauvegarder les prairies humides

Outil : MAET « prairies humides » (Mesures Agri-Environnementales Territorialisées)

Objectifs 2012 :

- ⇒ 15 exploitations, 50 ha de prairies humides
- ⇒ 48 000 € d'aides aux agriculteurs + 25 000 € (animation ADAR + diagnostics biodiversité Indre Nature)
- ⇒ Financements mobilisables de l'Etat et de l'Europe dans le cadre de l'appel à projets relatif aux MAET zones humides 2012

Le Président indique que cette opération se fera comme en 2011 dans le cadre d'une opération blanche, dès lors que le Pays obtiendra les financements sollicités pour engager les actions prévues en 2012.

Le Président rappelle le bilan synthétique de la MAET 2011 :

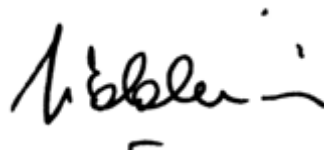
- ⇒ 500 000 € d'aides contractualisées avec les agriculteurs sur 5 ans (engagement à 100%)
- ⇒ 54 exploitations concernées, 384 ha de prairies humides sauvegardées

Le Président souhaiterait d'ailleurs qu'une information soit faite sur cette mesure exemplaire.

---

Le Président demande aux membres du Comité Syndical s'il y a des questions. Aucun délégué ne prenant la parole et l'ordre du jour étant épuisé, le Président clôt l'Assemblée Générale.

**Le Président,  
Nicolas FORISSIER**



**Les membres présents,**