

Commission bâtiments: Compte rendu réunion du 18-10-2016

Commission bâtiments de la commune de Vaour : compte rendu de la réunion du 18 octobre 2016
Présents : Djamila Benzidane, Cathy Grèzes, Nicolas Ramos, Pascal Sorin, Catherine Baudrouet et Gérard Lanoye

Ordre du jour : logements de la gendarmerie, du presbytère, de la cité du lac, de la perception ; bilan des travaux de la salle des fêtes.

- Logements de la gendarmerie

Les tarifs de location ont été établis par le conseil municipal : 372€ pour le T4 et 420€ pour le T5. Le T4 a été attribué à Champie. Le T5 pourrait être attribué à une famille de réfugiés mais le loyer déjà au plancher (3,80 € le m2) ne pourrait être revu à la baisse.

Concernant l'aménagement du rez de chaussée, une réunion a eu lieu avec deux architectes : Stephanie Ezra et Franck Boyer. Ils ont suggéré de solliciter tous les futurs occupants de la Msap pour connaître leurs besoins et leurs objectifs. En fonction de ces données, un avant projet pourra être réalisé et devra être déposé avant janvier 2017.

- Logement du presbytère

A la suite du départ de Jérémie, le logement a été remis en location en l'état pour un montant de 220€ /mois. Il y a actuellement une candidate pour l'occuper. Mais se pose toujours un problème important d'isolation phonique. Nicolas Ramos souligne qu'il est impossible de faire des travaux rapidement et que cela risque d'être inopérant.

A cette occasion Djamila et Nicolas font remarquer qu'il y a un problème d'ensemble sur les logements sociaux à Vaour. Sur les 17 logements, la plupart sont vétustes (pas aux normes, problèmes d'isolation, de toiture...) et certains dans un état catastrophique. A ces logements il faut ajouter l'épicerie (elle aussi en mauvais état) et le cabinet médical. Pascal rappelle qu'il n'est pas possible de restaurer les logements car il n'y a aucune aide : tout serait à la charge de la mairie. Djamila propose que soit menée une réflexion d'ensemble sur la politique municipale autour des logements. Peut-être faudrait-il se délester de certains bâtiments ?

Gérard suggère de proposer aux habitants de la cité du lac qui souhaiteraient faire des travaux, d'acheter leur logement de manière à pouvoir bénéficier ensuite de différentes aides pour la réalisation des travaux (Anah et autres...) .

- Logements de la Cité du lac

Pascal fait remarquer que ce sont les seuls logements qui ne coûtent rien à la mairie et qui lui rapportent... Le projet de rénovation d'un appartement (100m2 par la réunion de 3 blocs) pour la famille Miguel a été chiffré par le Pact à 130 000€. La part de la mairie est de 15 000€. Nicolas estime que le projet du Pact est très cher mais la mairie n'a aucune possibilité de prendre en charge les travaux puisqu'elle n'a plus de capacité d'emprunt. Les travaux devraient commencer après le raccordement au réseau d'assainissement collectif. La mairie prend en charge le désamiantage de la toiture.

- Ancienne perception et épicerie

Se posent des problèmes de chauffage central et d'électricité à l'ancienne perception. Nicolas

souligne la nécessité de modifier les baux et les charges. Claire doit s'en occuper.
A noter enfin qu'un 2e devis d'électricité doit être fait pour l'épicerie. L'électricien devra être accompagné d'un conseiller municipal.

- Bilan des travaux de la salle des fêtes

Bilan dressé par Cathy. Les travaux d'électricité sont terminés. Tous les projecteurs ont été remplacés et équipés avec des lampes basse consommation, ce qui entraîne une économie substantielle. Des prises ont été rajoutées, le tableau du chauffage modifié, dans la partie annexe (cuisine) : modification de l'éclairage, mise en place d'une plonge professionnelle, de plans de travail, d'une hotte, d'un chauffage, ouverture vers le bar amélioré. Tout est nettoyé et sera opérationnel en fin de mois.

Cathy et Djamila demandent une modification du règlement sachant que les associations paient aujourd'hui 10 € pour la location et que le ménage est rarement fait. Elles proposent donc de maintenir le versement d'une caution de 200€ + une caution de 50€ pour le ménage. Cette dernière caution sera retenue si le ménage n'est pas fait.

En conclusion, Cathy souhaiterait qu'un membre de l'association soit responsable de la location : il devrait venir chercher les clefs près de Claire qui encaisserait les chèques. Le même membre de l'association devrait rapporter les clefs .

Compte-rendu commission bâtiments du 21 mars 2016

Présents : Nicolas, Nicole, Marielle, Djamila, Cathy, Catherine S

- **Ancienne perception :**

Nicolas fait le résumé de la situation :

- les loyers + les charges perçus par la commune s'élèvent à 8377 euros/an
- Les charges du bâtiment pour la commune (électricité + chauffage) s'élèvent à 4060 euros/an
- L'eau est à la charge des habitants (compteur individuel)

Plus-value actuelle pour la commune = 4317 euros/an

Donc le fonctionnement de ce bâtiment ne représente pas une perte pour notre commune. Toutefois ce calcul ne prend pas en compte l'achat de ce bâtiment (emprunt) et le coût des travaux de rénovation de l'appartement de Barthélemy et du cabinet médical.

Situation future :

- Création d'un nouveau bail qui stipulerait que les charges ne concernent que le chauffage central.
- Nous pouvons faire économiser la commune de 1600 euros d'électricité/an mais il est difficile de concevoir une augmentation des charges pour le chauffage du fait de la vétusté de cet immeuble.

- La pose de nouveaux compteurs aura un coût car les certificats établis du temps de l'ancienne municipalité ne sont plus valides. Nicolas a contacté L'Apave ainsi que Le Consuel, qui doivent établir un devis.
- D'autre part il faudra aussi faire passer un électricien pour le raccordement de ces nouveaux compteurs.
- Les médecins déménageant très prochainement, cela implique que l'installation du nouveau compteur au cabinet médical soit installé pour la commune de Vaour et non pour les médecins (les frais seraient donc à la charge de la mairie, le temps de relouer ce local).

Questions :

- La commission doit-elle continuer les démarches dans cette voie là ?
- Ou comme il a été dit en conseil municipal, nous arrêtons les frais et mettons ce bâtiment en vente (sachant que Barka s'en va dans peu de temps) ?

Epicerie :

Le bâtiment entier est en très mauvais état, le local commercial, le fournil, l'appartement du haut et l'appartement de Carlos.

Pour ce qui est de l'appartement de Carlos, il y a des travaux urgents à faire, voir si Jeff (la régie) peut le faire, sinon faire appel à un artisan (problèmes de toiture, zinguerie HS)

Pour le reste, même problème de toiture, vétusté générale, remise aux normes souhaitable pour l'épicerie, donc travaux importants et coûteux.

Voir après le vote du budget quelle sera l'enveloppe prévue.

La vente éventuelle est évoquée, s'il n'y a plus d'épicerie ni de locataires.

Cité du Lac et famille Miguel :

On ne sait pas où en est le dossier d'expulsion de la famille. Fin de la trêve hivernale à la fin du mois

Rappel : le PACT est OK pour financer à hauteur de 150 000 €, 15 000 restant à la charge de la commune.

PACT reste « propriétaire » pendant 20 ans, encaisse les loyers etc

Nicole se demande si la tutrice d'Isabelle Lavit a fait tout son possible pour trouver des subventions ou des financements spécifiques, liés à la situation de la famille. De tels dispositifs existent-ils ?

Peut-on trouver d'autres subventions pour la part qui revient à la mairie ?

Autre projet Cité du Lac : certains logements ont bénéficié de l'intervention de Jeff, qui a fait des réparations.

A noter : le désamiantage doit obligatoirement passer par une société spécialisée, la commune se met donc dans l'illégalité si elle le faisait.

Gendarmerie :

Il faudrait que les personnes qui font des demandes de logements sociaux auprès de la mairie fassent un courrier de demande aux HLM, afin de réactiver les locations s'il y a beaucoup de demandes. Claire doit relayer cette info auprès des demandeurs.

Questions diverses :

Catherine S., au nom du collectif Ici Hospitalité Migrants, précise que le collectif recherche des solutions d'hébergement à court ou long terme, et à moindre coût. Une demande officielle sera faite à la mairie (Catherine a déjà prévenu Pascal, qui doit en faire part au prochain conseil).

Compte-rendu commission bâtiments 5-3-2015.

Nous avons essentiellement parler de la gendarmerie.

Mardi 10 Léonore et Pascal revoient Thierry Carcenac pour lui faire une proposition de « location vente » basée seulement sur le premier bâtiment car nous ne sommes pas demandeur sur l'appartement se situant dans l'autre bâtiment du bas mais qui appartient aussi au CG,

- des associations se sont déjà manifestées pour avoir des locaux,
- l'ADMR sur un bureau, Familles Rurales pour l'ouverture d'un Espace de vie sociale
- La mairie avec une agence postale .
- Pascal et Cathy doivent rencontrer les médecins pour leur proposer de déplacer le cabinet médical à cet endroit (beaucoup plus facile d'accès, parking, personnes à mobilité réduite, poussettes ...). Ce cabinet pourrait aussi servir à d'autres thérapeutes(Kiné ou autres...)
- L'idée d'un bureau partagé a été soumise ' pour des permanences occasionnelles (assistance sociale, gendarmes, point pôle emploi...)
- Également un point infos touristiques (accès en libre service).

La cité du lac :

Des problèmes de fuites d'eau et d'évacuations bouchées sont à résoudre très rapidement sur 2 ou 3 logements, la maire décide d'effectuer les réparations nécessaires pour parer au plus urgent. Une réflexion est a menée pour l'avenir sur la situation de certains logements qui restent très vétustes mais avec des loyers très bas et qui conviennent à certaines personnes qui se « sentent » bien dans ces lieux et du coup ne veulent pas partir. Certains locataires effectuent eux mêmes des rénovations, d'autres ne font rien,

La société Le Pact est venue visiter un logement situé en bout de bâtiment pour envisager une rénovation a leur charge et qui serait allouer à une famille demandeuse de se loger là, Le principe étant que le Pact rénove ce logement et récupère les loyers jusqu'à l'amortissement de l'investissement, la mairie redevenant propriétaire après.

Cathy Grezes

Commission 3 bâtiments/locatif/patrimoine : compte rendu de la réunion du 4 novembre 2014

Présents : Cathy Grèzes, Djamila Benzidane, Nicole Etcheverria, Marielle Vasseur, Pascal Sorin, Catherine Samuel, Catherine Baudrouet

Absents : Léonore Strauch, Cécile le Houezec et Gérard Lanoye

Réhabilitation de logements à la Cité du lac

Selon les informations recueillies par Nicole, le Pact pourrait prendre en charge certaines réhabilitations mais les moyens financiers semblent faire défaut... Concernant la réhabilitation d'un logement pour une famille de Vaour en grande difficulté, Pascal a appelé le Pact pour savoir si un logement pouvait être réhabilité pour reloger cette famille. De fait, cela rentre dans les attributions du Pact, mais Vaour ne fait pas partie d'une zone prioritaire. Néanmoins, ils ont accepté de mettre cette demande à l'étude. Une réponse sera donnée en janvier et si elle est positive, il faudra compter entre un an et un an et demi pour que le logement soit habitable.

Problèmes de voisinage

Djamila a essayé de rencontrer les familles mais il est très difficile d'entamer un dialogue. La question qui se pose aujourd'hui : faut-il opter pour une médiation ou essayer de résoudre le problème au niveau local ? Djamila souligne que la mairie a le devoir d'intervenir et ceux et celles qui connaissent le problème s'accordent à dire qu'il n'y a pas eu un vrai travail. En conclusion, un courrier va être rédigé pour demander une réunion de tous les encadrants de la famille en difficulté. La question d'une médiation sera examinée ultérieurement.

Gendarmerie

Pour mémoire : la gendarmerie appartient au Conseil général ainsi qu'un appartement du bas. Les autres appartements appartiennent à la Société nationale Immobilière (SNI) qui avait la gestion de l'ensemble du bien. La Sni souhaite vendre ; « Tarn habitat » pourrait racheter.

Pascal et Léonore vont prendre rendez-vous avec le Conseil général pour connaître sa position et ses éventuelles propositions. Pour sa part, le conseil municipal souhaiterait avoir la jouissance de la gendarmerie, le Conseil général restant propriétaire. Il serait possible ensuite de proposer une maison de services publics.

Local de l'ancienne caserne des pompiers

Les membres du conseil municipal présents signalent que les employés communaux ont investi les lieux avec l'accord de Pascal sans que le conseil municipal ait donné son accord. Il semble qu'un certain nombre de conseillers municipaux ne soient pas d'accord avec cette occupation.

Pascal souligne la nécessité pour les employés d'avoir des locaux dignes de ce nom surtout dans une perspective intercommunale. En conclusion : le conseil municipal doit au cours d'une prochaine réunion redéfinir l'affectation des locaux.

demande de Familles rurales

L'association souhaiterait pouvoir disposer de la salle chauffée du conseil municipal 2 matinées par semaine pour de la gymnastique douce pour femmes enceintes et personnes âgées. La demande sera présentée au prochain conseil municipal.

location de la salle des fêtes

Pour rappel : la salle est payante pour les privés et gratuite pour les associations avec cependant à leur charge 10€ pour l'électricité et 50€ pour le chauffage. Cathy se propose pour faire l'état des lieux avant et après le prêt de la salle.

demande de Barka

Barka souhaiterait que la commune lui achète des pots de peinture pour repeindre son appartement car il semble qu'il n'ait jamais été repeint. Toutefois Pascal va vérifier si c'est bien à la municipalité de payer et si elle en a les moyens.

visite des logements de la Cité du lac.

Cathy et Catherine Samuel se proposent de prévoir une visite en janvier.

Publié le par [Commission Communication](#)

Compte-rendu de la commission 3

Nous avons d'abord fait un tour d'horizon des logements locatifs de la commune.

–Bâtiment boulangerie avec un bail commercial et un T2 pour le rez de chaussée avec un gros problème de nuisances phoniques, cabine de douche pas finie et fuite d'eau par le plafond. un relogement est envisagé pour Carlos sur la cité de lac ou autre.

Un fournil et un T3 au 1er étage que nous ne sommes pas en mesure de louer en l'état actuel des choses (véto de Barbara)

–Bâtiment cabinet médical avec un T1 et le cabinet médical et un T3 au 1er étage possédant un garage. Une demande de réfection des murs intérieurs (peinture) et d'enlèvement de l'ancienne cuve à gasoil a été faite.

Ancien Presbytère; 4 logements loués 2 T1 et 2 T3, RAS.

Puis nous sommes venu à parler de la Cité du lac.

Actuellement, une dizaine de locataires occupe ces logements (les autres étant mis à disposition de certaines associations à titre gratuit) dont seulement 3 ont été rénovés il y a 7 ou 8 ans. Le reste de ces habitats reste extrêmement vétuste malgré des petits bricolages d'amélioration effectués par les locataires. Le problème est qu'actuellement la mairie ne dispose d'aucune possibilité d'emprunt et que si même dans l'éventualité d'une rénovation, le loyer qui est aujourd'hui très bas (60 €) en moyenne risquerait d'augmenter ce qui risque de ne pas satisfaire ces locataires.

Nous avons envisagé une visite de ces logements en prenant RDV pour pouvoir discuter plus en

détail avec ces personnes de la problématique et éventuellement faire faire une expertise de salubrité.

Une autre problématique est à résoudre actuellement, il s'agit de proposer un nouveau logement dans cette cité du lac à une famille demeurant dans les logements situés derrière la gendarmerie où une procédure d'expulsion vient d'être entamée par la société Tarn Habitat et avec également de gros problèmes de voisinage. Donc l'idée est de trouver des financements d'urgence pour pouvoir rénover un double appartement dans une des "barres" car le souhait de cette famille est de rester sur Vaour. Un contact a été pris avec une personne de l'ADIL qui nous tient au courant rapidement de ce qu'il est possible de faire.

Petite discussion autour de l'ancienne gendarmerie : que vont devenir les anciens bureaux, les logements? L'idée de faire un "pôle social" avec cabinet médical, kiné, infirmières, café social ... a été évoqué.

Le maire doit avoir une rencontre avec les propriétaires (Tarn Habitat et la SNI Sud ouest) pour faire une estimation et voir ce qu'ils proposent à la mairie.