



Numéro 126

MARS 2023

## MESNIL INFO – SPECIAL HABITAT

Pour la deuxième fois, votre municipalité vous propose un numéro spécial du Mesnil Info consacré à notre politique de l'habitat et celle d'Épernay Agglo. Il fait suite à celui d'octobre 2020, où nous vous avons dressé un état des lieux de l'habitat mesnilois, et tout particulièrement un constat dramatique sur le nombre de logements vides. A travers ces quelques lignes, nous allons revenir sur la nécessité d'agir pour améliorer les logements du village et lutter contre les logements vides (soit les 2 problèmes majeurs de l'habitat mesnilois), et sur les moyens que nous vous proposons.

### **Problème 1 : des logements vides, parfois laissés à l'abandon, ce qui entraîne une chute drastique de la population !**

Nous assistons depuis 2009 à une érosion de la population mesniloise passant de 1 222 habitants à 1 048 habitants. Cette érosion s'accélère depuis ces dernières années et va aboutir très probablement à passer sous le cap des 1 000 habitants d'ici deux ans : cela entraînera des conséquences notables sur nos potentielles subventions, sur le fonctionnement de la commune, et plus globalement sur nos commerces et notre vie quotidienne !

Nous nous efforçons de préserver les effectifs des écoles ; et c'est pourquoi, nous nous sommes battus pour qu'un nouveau groupe scolaire soit réalisé chez nous, qui sera une source d'attractivité majeure pour notre village à n'en pas douter. A présent, l'enjeu est de remplir ce nouveau groupe scolaire en accueillant de nouveaux habitants. Oui, c'est possible : l'agglomération et nous y croyons !

Comme il est presque-impossible d'agrandir le village compte tenu des nouvelles règles d'urbanisme, il ne nous reste qu'à construire/ reconstruire sur nous-même. Il existe un gisement très important pour ce faire : les logements vides. 69 logements ont été répertoriés en 2020 (soit 14% des logements totaux). Outre le manque de population entraîné par les logements vides, ces bâtiments sont des vraies verrues dans notre paysage et pour notre qualité de vie, puisqu'ils sont bien trop souvent laissés à l'abandon. Allez-vous balader dans le village pour vous en rendre compte !

### **Problème 2 : des logements habités non-adaptés au nouveau contexte de vie (vieillesse de la population, changement climatique, etc.)**

Le diagnostic fait en 2020 et 2021 a également permis de montrer que les autres logements du village n'étaient pas forcément adaptés aux nouveaux usages / modes de vie actuels. Par exemple, de nombreux logements ne sont pas bien classés d'un point de vue énergétique, ce qui entraîne des factures plus chères pour les chauffer ou pour les climatiser ; ou encore, étant donné que la population vieillit et rentre en maison de retraite de plus en plus tard (liée certainement et à juste titre aux derniers scandales de maltraitance), il est nécessaire d'adapter les logements pour que les personnes âgées puissent y vivre en toute autonomie et le plus longtemps possible (changer une baignoire par une douche, mettre un monte-escalier, etc.).

Secrétariat de Mairie  
03 26 57 51 98  
secretariatmesnil@wanadoo.fr

Commission de Rédaction  
Clémence BABE  
Myriam LENOBLE  
Sarah LAUNOIS  
Gilles MARGUET  
Brigitte BREUZON

Suivez-nous sur les réseaux



Facebook

<https://facebook.com/mairiemesnilsuroger/>

Panneau Pocket

<https://www.panneaupocket.com/>  
<https://app.panneaupocket.com/>

Site Internet

<https://www.le-mesnil-sur-oger.com/>

**Pour répondre à ces 2 problèmes et vous aider à rénover et adapter votre logement, la commune et l'agglomération ont mis en place une boîte à outils :**

- Outil 1 – Aides financières : Que ce soit une rénovation pour y habiter ou pour louer votre bien, la Maison de l'habitat et URBAM Conseil en association avec ENERCOOP peuvent vous aiguiller vers les aides appropriées. De nombreux dispositifs existent, certains sous conditions de revenus, d'autres non :
  - MaPrimeRenov : pour isoler et améliorer le chauffage de son logement ;
  - Habiter facile : pour adapter votre logement à votre âge (par-exemple, remplacer votre baignoire par une douche) ;
  - Habiter sain : pour refaire votre installation électrique ou sanitaire, votre toiture etc. ;
  - Etc.

Après trois années de travail acharné de notre part, des aides très importantes ont été mises en place sur notre territoire grâce à l'OPAH et l'OPAH-RU (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain), financée par la commune, Epernay Agglo, la Région et l'Etat (Anah). **Ces opérations peuvent financer jusqu'à plus de 80 % (montants de travaux plafonnés) les travaux de rénovation d'un logement** pour le louer, ou pour améliorer sa qualité de vie et réduire sa facture d'énergie quand on y habite. De plus, les propriétaires désireux d'effectuer des travaux et éligibles aux aides peuvent bénéficier d'un accompagnement gratuit et personnalisé : conseil technique, accompagnement dans le montage administratif, technique et financier du dossier, montage des dossiers de demandes d'aides, etc. Enfin, à noter que les revenus générés par une location financée par l'OPAH ou l'OPAH-RU peuvent être défiscalisés !

Pour en savoir plus sur les aides disponibles, vous pouvez joindre :

- **URBAM CONSEIL** : 03 24 71 00 91 / [marne@urbam.fr](mailto:marne@urbam.fr) / Permanence à la mairie tous les 3<sup>ème</sup> vendredis de chaque mois de 13h30 à 15h30
  - **La Maison de l'habitat** : 2 Rue Colonel Pierre Servagnat, 51200 Épernay / 03 26 54 00 37
- Outil 2 – Assistance dans la location et la gestion locative de votre logement : Pour louer votre logement, le club de prévention d'Epernay peut vous aider dans la recherche de locataire fiable (!) et vous faire profiter d'abattements fiscaux intéressants *via* le dispositif « d'intermédiation locative ». Vous pouvez les joindre ici : 03 26 54 99 90 / [association@club-prevention.fr](mailto:association@club-prevention.fr) ;
  - Outil 3 – Ravalement de façades : Depuis septembre 2021, la commune propose des aides financières sans conditions de ressources pour vous inciter à refaire vos façades (enduit, crépi, peinture, nettoyage, etc.). Ces aides sont proposées par quartier. Nous vous enverrons un courrier d'information, dès que votre quartier sera concerné ;
  - Outil 4 – Taxe sur les logements vacants : Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, chaque logement non-habité est redevable d'une taxe spéciale annuelle au taux de 20,72%. Mesdames, Messieurs les propriétaires de logements vides, vous souhaitez ne pas payer cette taxe ? Vous n'avez que deux possibilités : (i) rénover ce logement et le louer ou (ii) vendre ce logement et permettre à une famille de l'acheter (nous serons ravis d'accueillir de nouveaux enfants à l'école !).

Ces 4 outils sont mis en place pour permettre à notre village de gagner en population et sauver *in fine* nos écoles. Pour le moment, malgré tout, nous restons dans une démarche volontaire et d'accompagnement des propriétaires ; cependant, nous nous réservons le droit d'utiliser des outils plus coercitifs (mise en demeure, arrêté de mise en péril, etc.) pour atteindre nos objectifs de repeuplement du village et pour rallier les propriétaires les plus récalcitrants.

Avant d'en arriver là, sachez que notre porte reste bien entendu ouverte pour les personnes désireuses de nous rencontrer dans le but d'expliquer leur projet et d'identifier les aides les plus propices. **Toute cette démarche de travail n'est motivée que par notre souhait de sauvegarder, d'embellir et de promouvoir notre si beau village.** Nous avons besoin de vous, la commune a besoin de vous pour rester forte, écoutée et attractive !

Chantal DOYARD & Alexandre CANIVET