Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 064-246401756-20230626-D_2023_4_06-DE

Communauté de Communes du Pays de Nay

Règlement d'intervention Habitat

I-Préambule/ Objectifs

Dans le cadre de sa compétence « *politique du logement social d'intérêt communautaire*, » la Communauté de Communes du Pays de Nay (CCPN) met en œuvre un règlement d'intervention en matière d'habitat.

Les objectifs généraux de ce dispositif d'intervention communautaire en matière d'habitat sont de :

-Soutenir la production de logements
-Favoriser une mixité sociale et résidentielle
-Permettre une répartition plus équilibrée et diversifiée de l'offre de logement sur le territoire
-Faciliter l'installation des ménages dans les communes du Pays de Nay
-Contribuer à la maîtrise des loyers en créant une offre conventionnée diversifiée
-Favoriser les rénovations en centres-bourgs
-Proposer une intervention communautaire valorisant des enjeux environnementaux et patrimoniaux, en matière de traitement du bâti rural et d'amélioration énergétique en particulier

Ce règlement d'intervention s'inscrit plus globalement dans les axes du SCoT et dans le volet Habitat du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CCPN, ainsi que dans sa Charte Architecturale et Paysagère.

Le règlement communautaire Habitat de la CCPN intervient en cohérence et de façon complémentaire avec les règlements et aides publics respectifs de l'Etat, des départements des Pyrénées-Atlantiques et des Hautes-Pyrénées et des régions Nouvelle-Aquitaine et Occitanie.

II-Principes généraux de mise en œuvre

-Les deux domaines d'intervention de la CCPN sont les suivants :

Intervention sur le logement public :
-Rénovation des logements communaux
-Aide à l'acquisition d'habitations et à l'acquisition foncière
-Aide à la production de logements sociaux neufs ou en acquisition-amélioration

Intervention sur le logement privé :
-Aide à la rénovation des résidences principales des propriétaires occupants et bailleurs

-Concernant le logement public, les projets sont proposés par les communes membres de la CCPN.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 064-246401756-20230626-D_2023_4_06-DE

Une définition conjointe du projet de logements est établie par la commune et la communauté de communes.

La communauté de communes apporte sa contribution financière pour les projets où la commune participe, soit sous la forme d'aides au foncier (apport de terrain et/ou de bâti, participation à l'acquisition du foncier ou du bâti), soit sous la forme d'une participation financière.

Les dossiers présentés par les communes doivent comporter :
-une délibération de demande d'aides
-une note de projet
-les éléments règlementaires et techniques de constructibilité (CU ou permis de construire, assainissement, évaluation des domaines, évaluation énergétique...

Les projets de logements sont présentés, avant délibération du Conseil communautaire, à la Commission Habitat de la CCPN.

Les dossiers réalisés devront comprendre une demande de versement de l'aide de la CCPN avec, à l'appui, un état financier récapitulatif détaillé de réalisation de l'opération, visé par le maire ou le bailleur et le comptable public.

-Concernant le logement privé, l'intervention de la CCPN s'inscrit dans les dispositifs départementaux et les financements de ANAH.

III- Règles d'intervention

1- Rénovation des logements communaux - Soutien à la production de logements locatifs à loyers modérés communaux

Bénéficiaires : communes
Type de logements : PALULOS, PLAI

Principe d'octroi :
Soutien des communes : projet de réhabilitation et de reconversion de bâtiments communaux en logements locatifs conventionnés.

Conditions d'octroi :
-Dossier ayant reçu un avis favorable du Département 64 (Délégation de compétence des aides à la pierre) ou de la DDT 65 selon la localisation de la commune.

-Dossier déposé à la communauté de communes avant les travaux. Les pièces justificatives seront les mêmes que pour l'instruction du dossier du Département.

Montant de l'aide :
L'aide est calculée sur la base de la simulation de financement liée au conventionnement du ou des logements de type PALULOS, PLAI.

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 064-246401756-20230626-D_2023_4_06-DE

Le montant de l'aide de la communauté de Communes est de :

- **30% du montant de la participation communale plafonnée à 100 000 € soit une aide maximale de 30 000 €.**
- **Bonification complémentaire Energie C : 2500 €/opération (sur évaluation avant travaux et présentation d'un DPE après travaux).(ou par logement…)**

Après travaux, la présentation d'un DPE en C au moins peut générer une aide rétroactive même si la simulation ne l'a pas envisagée.

-

- **Modalités d'attribution**

Le versement se fera en une seule fois.
La bonification Energie C sera versée en fin de travaux sur présentation du DPE.

2- Aide à l'acquisition d'habitations et à l'acquisition foncière : avance remboursable

---

Bénéficiaires : communes

Principe d'octroi :
-Développer une politique foncière volontariste pour la création de logements sociaux

-Permettre l'acquisition de biens vacants privés bâtis ou non bâtis présentant un intérêt pour le renouvellement urbain (centres villes et cœurs de bourgs) et la réalisation de logements sociaux.

Principe de l'avance remboursable : l'avance remboursable est un outil de portage foncier au service du logement social

Conditions d'octroi :
-Etude technique permettant de préciser les conditions de réalisation technique et financière de l'opération à vocation sociale

-Estimation foncière des Domaines, délibération de principe de la commune faisant apparaître l'intention de réaliser du logement social soit en fonds propres ou par l'intervention d'un organisme bailleur, les potentialités techniques.
Le dossier de demande devra être déposé avant l'acquisition

Montant de l'aide
Avance remboursable à taux nul plafonnée à 80 000 € et couvrant un maximum de 80 % de l'acquisition. Remboursable dans un délai maximum de 5 ans. Remboursement dès la vente du foncier à l'opérateur social ou remboursement au moins de la moitié lors de réalisation d'accession à la propriété sociale par la commune (vente de 50% des lots ou des habitations)

Modalités de versement :
-Convention entre la commune et la communauté de communes
-Présentation de l'acte de vente (Hypothèques)

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 064-246401756-20230626-D_2023_4_06-DE

-Le versement de l'avance pourra se faire en une fois ou par acomptes, sur présentation des pièces justificatives de l'acquisition.

3- Aide à la production de logements sociaux neufs ou en acquisition-amélioration

---

Bénéficiaires
Organismes bailleurs (SEM, HLM)

Types de logements
PLAI, PLUS

Principe d'octroi
Permettre la construction de logements neufs
Favoriser la rénovation de biens pour développer le logement locatif social
Favoriser la réalisation d'opérations spécifiques de logements (jeunes, personnes âgées, gens du Voyage…)

Conditions d'octroi
La commune contribue à l'opération à hauteur de 2% minimum du prix de revient selon les modalités suivantes :

- ✓ **Cas d'un projet en construction neuve :**

-Cession du terrain communal ou participation par une moins-value de cession (estimatif du terrain par le Service des Domaines) à hauteur de 2 % du prix de revient de l'opération ou subvention communale de 2% du prix de revient de l'opération.
-Aide à la viabilisation

- ✓ **Cas d'une acquisition-amélioration** :

-Mise à disposition d'un bien communal par bail emphytéotique (estimation par les Domaines) + participation financière de la commune
-Acquisition de la commune avant cession gratuite ou moins-value à l'organisme
-Acquisition du bien par l'organisme bailleur et participation de la commune à hauteur de 2% minimum du prix de revient
-Participation de la commune à hauteur de 2% du prix de revient de l'opération

Le dossier est présenté par la commune par une note motivée et une délibération de principe faisant apparaître l'intention de réaliser du logement social et de participer au financement.

Montant de l'aide :
A-Réalisation de logements locatifs en Acquisition-Amélioration : 5% du prix de revient de l'opération plafonné à 150 000 €/logement avec un maximum d'intervention pour 10 logements

B-Réalisation de logements locatifs en construction neuve : 5% du prix de revient de l'opération plafonné à 140 000 €/ logement avec un maximum d'intervention pour 15 logements

C-Aide Développement durable/ Respect environnemental

-Bonification selon trois critères, dont 2 au moins devront être remplis :

- ➢ Critère 1 :Revitalisation de centre –bourg /périmètre centre-ville (cf PLU)
- ➢ Critère 2 : Matériaux bio-sourcés et qualité environnementale /DPE C

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 064-246401756-20230626-D_2023_4_06-DE

- Critère 3 : Traitement des espaces collectifs : créations d'espaces communs de rencontres/convivialité intérieurs ou extérieurs, végétalisation des parkings (perméabilité

L'aide sera calculée comme suit :
-1000 €/ logement plafonné à 5 logements soit une aide complémentaire de 5000 € par opération.

Modalités d'attribution
Le dossier de demande d'aides déposé sera identique à celui déposé auprès des services de l'Etat ou du Département des Pyrénées-Atlantiques, délégataires des aides à la Pierre.
Le dossier devra être déposé avant le démarrage des travaux.
L'aide de la Communauté de communes porte sur l'ensemble du projet comprenant l'acquisition et la construction des logements.

4 -Aide à la rénovation des résidences principales des propriétaires occupants et bailleurs

---

Bénéficiaires : Propriétaires occupants et bailleurs éligibles aux critères de l'ANAH

Principe d'octroi
En accompagnement des dispositifs départementaux de type PIG, conduisant à une action concertée sur le logement, la communauté de communes veut favoriser l'amélioration des résidences principales des plus modestes et permettre la mise sur le marché de logements locatifs privés à loyers maîtrisés.

Conditions d'octroi :
La communauté de communes intervient sur les critères de l'ANAH et du service Instructeur du Département et en complément de l'ANAH et du Département.

Montant de l'aide :

-Une aide financière de 5 % sera attribuée sur le montant des travaux subventionnables par l'ANAH pour l'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants.

-Une aide financière de 10 % sera attribuée sur le montant des travaux subventionnables par l'ANAH pour l'amélioration des résidences principales privées à but locatif.

-Pour l'aide à l'accession à la propriété-primo-accédants en cœur de bourg (bâti vacant depuis plus de 3 ans) deux types d'aides sont attribués :
-ménages modestes et très modestes : prime de 6000 €
-ménages intermédiaires : prime de 5000 €

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 064-246401756-20230626-D_2023_4_06-DE

IV-Tableau récapitulatif

I-Interventions sur le logement public

Interventions	Conseil Général *: intervention dans cadre Contrat communautaire	Intervention CCPN	Communes ou bailleur social	Nombre de logements /an	Budget estimatif à réserver/an
1-Rénovation ou construction de logements communaux	Travaux lourds : 25%du prix de revient plafonné à 30 000 €/ logt Amélioration :30 % plafonnés à 15000 €/logt Petits travaux énergétiques : 20 %du montant TTC plafonné à 4000 € d'aides Adaptation du logement : 40 %plafonné à 10 000 € soit 4000 € d'aide	30% du reste à charge de la commune plafonné à 100 000 € de reste à charge **Plafond : 30 000 € /projet +bonification DPE C au moins 2500 €/ logement plafonnée à 5 logements par opération soit 12 500 €**	Part communale d'équilibre	**3 logements/an**	**90 000 €/an** **+** bonification 2500 € par logement plafonné à 5 primes soit 12 500 €
2-Aide à l'acquisition foncière bâtie ou non bâtie	Pas d'intervention du Conseil Général	Avance remboursable sur 80% du prix de l'acquisition plafonné à **100 000 €**	Complément de l'opération	**1 acquisition/an**	**80 000 €/an maximum**
3a-Aide à la production de logement en acquisition-amélioration	30 000 € Maxi/logt Majoration publics spécifiques* : 2000 €/logt	5% du prix de revient de l'opération plafonné à 150 000 €/logt **Plafond : 7000 € par logt ou 35 000 € maxi par opération**	2% au moins du prix de revient de l'opération	**10 logements /an**	**75 000 €/an** **+** 10 000 € prime dev.durable
3b-Aide à la construction de logements locatifs sociaux neufs	15000 € par logement PLAI ou PLUS VEFA : 4000 € maximum/logt Majoration publics spécifiques* : 2000 €/logt	5% du prix de revient de l'opération plafonné à 140 000 €/logt **Plafond : 7000€/logt jusqu'à 15 logements maxi soit 105 000 € maxi par opération + bonifications par logement 1000 €/logt jusqu'à 10000 €/opération**	2% au moins du prix de revient de l'opération	**10 à 15 logements/an**	**105 000 €/an** **+** 10 000 €

*Publics spécifiques : Hébergement d'urgence, Résidences sociales Jeunes travailleurs, résidence hôtelières sociale, Maisons relais, Logements locatifs sociaux, pour personnes âgées ou handicapées, logements sédentaires pour les gens du voyage

*Sous réserve de la décision des services instructeurs compétents

Envoyé en préfecture le 30/06/2023
Reçu en préfecture le 30/06/2023
Publié le
ID : 064-246401756-20230626-D_2023_4_06-DE

II-Interventions sur le logement privé

Interventions	Communauté en complément des aides de l'ANAH et du Conseil Départemental	Nombre de logements/an	Budget estimatif
Aide à l'amélioration des résidences principales privées à but locatif	**10 % du montant des travaux subventionnables par l'ANAH**	**10 logements/an (montant moyen de travaux par logement : 70 000 €)**	**70 000 €**
Aide à l'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants	**5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH**	**20 logements/an (montant moyen par logement : 20 000 €**	**20 000 €**
Aide à l'accession à la propriété-Primo-accédants en cœur de bourg (bâti vacant depuis plus de 3 ans)	**Prime Ménages Modestes et très modestes : 6000 € Primes Ménages intermédiaires : 5000 €**	**5 logements par an**	**30 000 € (base 6000 €)**

V- Budget communautaire Habitat

L'intervention de la CCPN dans le cadre du présent règlement Habitat s'effectue selon les décisions annuelles d'ouverture, au Budget principal, des crédits budgétaires correspondants.

VI- Evaluation et ajustement du dispositif

Le règlement d'intervention Habitat de la Communauté de Communes pourra être réétudié en fonction de l'évolution des critères d'intervention des partenaires.

Il pourra être également réajusté en fonction des évolutions règlementaires.

Un bilan annuel de l'application de ce règlement communautaire d'intervention en matière d'Habitat est réalisé en Commission Habitat.