



Règlement d'intervention Habitat : logements publics et privés

I-Préambule/ Objectifs

La Communauté de Communes du pays de nay (CCPN) a réalisé une étude Habitat en 2009 dans le cadre du projet de Contrat Communautaire de Développement avec le Conseil Général.

L'élaboration d'un projet de territoire en concertation avec les communes en 2011 a confirmé la volonté du territoire de considérer l'habitat comme l'un des axes majeurs du développement.

En amont du SCOT rural, le règlement d'intervention Habitat contribue à rendre opérationnelles les orientations de l'étude Habitat et du projet de territoire en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle.

Il a pour objectif de :

- Soutenir la production de logements sociaux : logements locatifs, accession à la propriété à prix maîtrisés, opérations spécifiques favorisant la création de logements sociaux,
- Permettre une répartition plus équilibrée et diversifiée de l'offre de logement,
- Faciliter l'installation des ménages dans les communes du Pays de Nay.

La prise en compte du logement social s'inscrit dans un projet global d'aménagement et de développement durable. A ce titre, en fonction des orientations du SCOT, le règlement pourra être modifié.

Afin de mettre en œuvre les objectifs énoncés ci-dessus, l'intervention de la CCPN portera sur les projets de réalisation de logements sociaux selon la réglementation encadrée de l'Etat.

Intervention sur le logement public :

- La rénovation des logements communaux
- L'aide à l'acquisition d'habitations et à l'acquisition foncière
- L'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.

II-Principes généraux de mise en œuvre

Ce règlement intervient en complément des aides et règlements publics en place : Etat, Conseil Régional et Conseil Général.

Les projets devront être proposés par les communes de la Communauté de Communes.

Une définition conjointe du projet de logements sera établie par la commune et la Communauté de Communes.

L'intervention de la Communauté de communes s'appuie sur les orientations du Contrat Communautaire issues de l'étude Habitat. A ce titre, elle intervient dans le cadre des interventions et en complément du Conseil Général, en tant que délégataire des aides à la pierre et selon le budget propre habitat de la Collectivité Départementale.

Concernant le logement public, la Communauté de communes apportera sa contribution sur les dossiers 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 devront comporter a minima une note motivée de la commune, une délibération de principe, les éléments techniques de constructibilité (CU ou permis de construire, avis du SPANC...), une évaluation des domaines si nécessaire (projet d'acquisition ou de vente).

La Commission Habitat de la CCPN sera le comité de pilotage et d'instruction des projets et dossiers, sur présentation des éléments techniques.

Chaque projet éligible donnera lieu à une délibération formelle du Conseil communautaire.

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 Conseil Général en tant que délégataire des aides à la pierre

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

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.

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

- **30% du montant de la participation communale plafonnée à 50 000 € soit une aide maximale de 15 000 €.**

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 (CU, avis du SPANC...)

Le dossier de demande devra être déposé avant l'acquisition

Modalités de versement :

-Convention entre la commune et la Communauté de communes

-Présentation de l'acte de vente (Hypothèques)

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

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

-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

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

Modalités d'attribution

Le dossier de demande d'aides déposé sera identique à celui déposé auprès des services de l'Etat ou du Conseil Général 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.

Montant de l'aide

Réalisation de logements locatifs en Acquisition-Amélioration : 5% du prix de revient de l'opération plafonné à 140 000 €/logement soit un maximum d'intervention de 7000 €/logement ou 35 000 €/opération.

Réalisation de logements locatifs en construction neuve : 3% du prix de revient de l'opération plafonné à 140 000 €/logement soit un maximum d'intervention à 4200 €/logement ou 42 000 €/opération.

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

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

Principes 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 Conseil Général et en complément de l'ANAH et du Conseil Général.

Montant de l'aide : Une aide financière de 5 % sera attribuée sur le montant des travaux subventionnables par l'ANAH.

IV-Tableau estimatif annuel d'intervention

I-Interventions sur le logement public

Interventions	Conseil Général *: intervention dans cadre Contrat communautaire	Communauté de communes du Pays de Nay	Communes ou bailleur social	Nombre de logements /an	Budget estimatif à réserver/an
1-Rénovation ou construction de logements communaux	Communes de moins de 2000 hbts : entre 10 et 25% de 900€/m ² maxi en fonction du niveau de déséquilibre	Ensemble des communes 30% de la part communale d'équilibre plafond : 15 000 €/projet	Part communale d'équilibre	3 logements/an	45 000 €/an
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	10% du prix de revient de l'opération si la CL apporte 3% Communes de moins de 1000habts : 12% si la CL apporte 2%	5% du prix de revient de l'opération plafonné à 140 000 €/logt Plafond : 7000 € par logt ou 35 000 € maxi par opération	2% au moins du prix de revient de l'opération	5 logements /an	35 000 €/an
3b-Aide à la construction de logements locatifs sociaux neufs	Communes de plus de 1000 hbts : 7% si la CL apporte 3% Communes de moins de 1000 hbts : 10% dans cadre Contrat Communautaire	3% du prix de revient de l'opération plafonné à 140 000 €/logt Plafond : 4200 €/logt ou 42 000 € maxi par opération	2% au moins du prix de revient de l'opération	10 à 15 logements/an	63 000 €/an

*Sous réserve de la décision des services instructeurs compétents du Conseil général et du nouveau règlement 2012 non connu à ce jour

II-Interventions sur le logement privé

Interventions	Communauté en complément des aides de l'ANAH et du Conseil Général	Nombre de logements/an
Aide à l'amélioration des résidences principales privées à but locatif	5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH	5 logements 17 500 €/an (montant moyen par logement : 70 000 €)
Aide à l'amélioration des résidences principales des propriétaires occupants	5% du montant des travaux subventionnables par l'ANAH	10 logements 7 000 €/an (montant moyen par logement : 14 000 €)

V- 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 (Etat, Conseil Régional et Conseil Général notamment).

Il pourra être réajusté en fonction des évolutions réglementaires.

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