

REGLEMENT D'INTERVENTION HABITAT PUBLIC

1. PREAMBULE / OBJECTIFS

Dans le cadre de sa compétence « logement et cadre de vie » la Communauté de Communes du Haut Béarn (CCHB) met en œuvre un règlement d'intervention en matière d'habitat public. Celui s'inscrit en complément de l'intervention de la collectivité dans le cadre des autres dispositifs de soutien à la rénovation de l'habitat privé.

Les objectifs généraux s'inscrivent dans le cadre d'intervention communautaire suivant :

1. Intervenir sur le foncier déjà bâti

La Communauté de Communes a initié une stratégie de recyclage foncier afin de mettre en œuvre la politique de *revitalisation des centres bourgs et villages* au cœur du Projet de Territoire. Pour ce, un observatoire de la vacance et du bâti dégradé, indigne, indécent ou insalubre est en cours de création en vue d'identifier le foncier sur lequel il convient d'intervenir en priorité.

Les ilots identifiés feront l'objet d'analyse permettant de proposer des solutions opérationnelles de maîtrise foncière et de mise en relation vers des opérateurs adaptés y compris en maîtrise d'ouvrage.

2. Pour offrir un nouvel habitat

Le SCoT prévoit la production de 2 400 logements à l'horizon 2040 dont la remobilisation de 450 logements vacants. Cette stratégie doit permettre de répondre aux objectifs communautaires de diversification de l'offre et de renouvellement urbain :

- 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 ;
- Favoriser les rénovations en centres-bourgs ;
- Soutenir l'accession sociale à l'habitat ;
- Contribuer à la maîtrise des loyers en créant une offre conventionnée diversifiée ;
- Doter le territoire de logements d'hébergements inclusifs ;
- Accélérer la transition écologique et énergétique du parc de logements existants ;

Le règlement communautaire Habitat de la CCHB intervient en cohérence et de façon complémentaire avec les règlements et aides publics respectifs de l'État, du Département des Pyrénées-Atlantiques et de la Région Nouvelle-Aquitaine.

2. PRINCIPES GENERAUX

Sur les 2 400 nouveaux logements à produire à l'horizon 2040, le SCoT préconise la production de 100 logements sociaux entre 2025 – 2031 (sur les 6 prochaines années).

Le présent règlement détermine l'intervention communautaire sur le logement public pour :

- Aider à la production de logements sociaux en acquisition – amélioration ou en renouvellement urbain ;
- Aider à la rénovation ou la production de logements communaux ;

Les principes généraux d'intervention de la CCHB s'inscrivent selon les règles définit ci-après :

La CCHB apporte sa contribution pour les projets sous la forme d'une participation financière.

Le montant de la participation financière est de 5 900 € / logement en 2025.

La participation financière peut être réévaluée en s'appuyant notamment sur l'évolution de l'Indice du coût de la construction (ICC) publié par l'INSEE.

Le montant de la participation financière sera défini chaque année au moment du budget primitif.

Les dossiers présentés par les communes doivent comporter :

- Un courrier de demande de participation financière à l'opération ;
- Une délibération de la commune ;
- La notification du CD64 d'accord d'agrément ;
- Les éléments réglementaires et techniques de constructibilité (plan de financement, audit, attestation de non démarrage des travaux, plans, etc) ;

Il s'agit de l'ensemble des pièces qui seront déposées au CD64 pour avis. En effet, ce présent règlement d'intervention positionne l'intervention de la communauté de communes en cohérence de celle du Conseil Départemental, en faveur de la production de logements publics et/ou communaux conventionnés.

Ainsi, les différentes pièces présentées à la communauté de communes permettront d'évaluer la pertinence du projet dans sa capacité de mise en œuvre de la stratégie de revitalisation adoptée par la collectivité.

Les modalités d'attribution et de versement sont détaillées au chapitre 4.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES D'INTERVENTION

3.1. AIDES A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN ACQUISITION – AMELIORATION OU EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Bénéficiaires : organismes bailleurs (SEM, HLM), organismes privés ayant vocation à intervenir dans le logement social.

Objectifs :

- Favoriser la rénovation d'immeubles pour le logement locatif conventionné ;
- Permettre la production de logements neufs dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ;

Types de logements : PLUS – PLAI

Nombre de logements / an visés au minimum, en cohérence avec les objectifs du SCoT : 15

Condition d'octroi :

Dossier ayant reçu un avis favorable du DPT64 (délégation des compétences des aides à la pierre)

Montant de l'aide :

- Dans le cadre d'une offre de logements type PLAI : 10 % du prix de revient de l'opération plafonné à 6 600 €/logement ;

- Dans le cadre d'une offre de logements type PLUS : 10 % du prix de revient de l'opération plafonné à 5 900 €/logement ;

Dans le cadre d'une opération en renouvellement urbain, la production de logements devra se situer au cœur de l'enveloppe urbaine définie dans le PLUi.

La participation financière de la CCHB est plafonnée à 10 logements par opération, hors commune d'Oloron-Sainte-Marie.

3. 2 AIDE A LA RENOVATION DE LOGEMENTS COMMUNAUX – SOUTIEN A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS A LOYER CONVENTIONNE

Bénéficiaires : communes

Types de logements : PALULOS (dans le cadre de la rénovation) / PLUS (dans le cadre de la production)

Nombre de logements visés : 30 logements /an minimum, en cohérence avec les objectifs du SCOT

Soit 450 logements en recyclage sur le parc vacant existant sur la période du SCOT.

Objectifs :

- Soutien aux communes : projet de réhabilitation et de reconversion (production) de bâtiments communaux en logements locatifs conventionnés

Condition d'octroi :

- Dossier ayant reçu un avis favorable du DPT64 (délégation des compétences des aides à la pierre)
- Dossier déposé à la CCHB avant les travaux. Les pièces justificatives seront les mêmes que pour l'instruction au département.

Montant de l'aide :

Calculée sur la base de la simulation de financement lié au conventionnement du logement :

- 10 % du prix de revient de l'opération plafonné à 6 600 €/logement dans le cadre d'une opération PLUS
- 10 % du prix de revient de l'opération plafonné à 5 900 €/logement dans le cadre d'une opération PALULOS

3.3 MAJORATION DES AIDES AU PROFIT DES PUBLICS SPECIFIQUES ET FRAGILES :

Par ailleurs, afin de répondre aux besoins des publics les plus fragiles et de soutenir une offre de logement adaptée sur le territoire, la Communauté de Communes du Haut Béarn (CCHB) prévoit une majoration de l'aide communautaire de 1000 euros par logement dans les cas suivants :

Bénéficiaires éligibles à la majoration :

- Personnes âgées (projets adaptés au vieillissement ou regroupés avec services)
- Personnes en situation de handicap (logements accessibles ou facilement adaptables)
- Jeunes actifs ou en mobilité professionnelle, notamment en insertion ou en alternance

- Travailleurs saisonniers, dans les communes à forte activité touristique ou agricole
- Familles monoparentales ou en situation de précarité énergétique, sur orientation sociale

Conditions de la majoration :

Le projet doit répondre à une des situations listées ci-dessus, justifiée par :

- une convention avec un opérateur spécialisé,
- une labellisation (Habitat inclusif, résidence autonomie, logement accompagné, etc.),
- ou une orientation partenariale (CCAS, MDS, CAF...).

3.4 AIDE A L'ACQUISITION FONCIERE

De par l'adhésion à l'EPFL et les différents dispositifs d'intervention proposés, il n'apparaît pas nécessaire d'intervenir sur une aide foncière. L'acquisition foncière entre dans le calcul du montant de l'opération de production de logements.

4 – MODALITES D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT DE LA SUBVENTION COMMUNAUTAIRE

4.1 Modalités d'attribution :

Le dossier de demande d'aides déposé sera identique à celui déposé auprès des services de l'État ou du Département des Pyrénées-Atlantiques, délégataires des aides à la Pierre. Le dossier devra être déposé avant le démarrage des travaux (cf principes généraux).

L'attribution des subventions communautaires fait l'objet d'une délibération du Conseil communautaire, sur la base d'un avis préalable du Bureau.

Les projets présentés par les communes sont systématiquement examinés en Bureau avant leur passage en Conseil. En cas de demandes supérieures à l'enveloppe annuelle votée, un arbitrage politique est nécessaire.

Lorsqu'un classement des projets s'impose, l'examen s'appuie sur une grille de priorisation prenant en compte les critères suivants :

- L'état de vacance ou de dégradation du bâti concerné ;
- La nature des publics visés par l'opération (publics fragiles, jeunes, saisonniers, etc.) ;
- L'effet de levier mobilisé sur les autres financements publics ;
- La localisation dans un périmètre stratégique identifié par la collectivité (centre-bourg, ORT, secteur à enjeu de revitalisation) ;
- La performance énergétique et environnementale du projet.

À l'issue de cet examen, le Bureau communautaire émet un avis de priorisation, transmis au Conseil communautaire pour décision.

Les projets non retenus peuvent, sous réserve d'une évolution budgétaire, être réexaminés dans le cadre d'une décision modificative ou être reportés sur l'exercice suivant.

4.2 Modalités de versement :

Les dossiers réalisés devront comprendre une demande de versement de l'aide de la CCHB 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.

Versement de la subvention en plusieurs fois :

- Un acompte sur production de la déclaration d'ouverture du chantier de 30% HT du montant de la subvention ;
- Un second acompte de 30% HT du montant de la subvention l'année suivant l'ouverture du chantier (N+1)
- Le solde de la subvention à la déclaration d'achèvement.