

Règlement d'application du Fonds d'Intervention Intercommunal sur les Produits Recherchés

Aux termes de ses statuts, la Communauté de Communes du Val de l'Indre est compétente notamment pour élaborer et mettre en oeuvre un PLH.

Le programme d'actions du PLH communautaire approuvé par délibération du conseil communautaire n° 2005.06.A.4 en date du 29 juin 2005 prévoit la création et la mise en oeuvre, sous maîtrise d'ouvrage communautaire, d'un fonds d'intervention intercommunal sur les produits recherchés.

Cette action ouvre la possibilité d'une intervention financière de la Communauté de Communes du Val de l'Indre au profit des opérations de logement social.

Comme l'autorise la loi du 13 août 2004 les possibilités d'intervention financière des communes membres au profit de ces mêmes opérations sont maintenues même lorsqu'elles ont transféré leurs compétences en matière de politique locale de l'habitat à l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

L'objectif ce fonds intercommunal est de faciliter le développement du logement locatif social dans un contexte de hausse sensible des prix du foncier et des travaux, tout en encourageant la qualité de l'habitat, l'habitat durable, l'accessibilité aux personnes handicapées et le renouvellement urbain.

Le présent règlement vise à préciser les principes de fonctionnement de ce fonds, les critères permettant de déterminer le niveau d'intervention financière de la CCVI, les niveaux d'intervention financière, les modalités d'instruction des dossiers de demande d'intervention et les conditions de versement de l'aide.

1. Principes de fonctionnement du fonds

L'aide financière attribuée par la CCVI vise à favoriser la réalisation de **logements locatifs sociaux**. Il s'agit d'une aide financière à l'investissement accordée aux organismes produisant ce type de logement (locatif social PLUS et PLA-I, locatif intermédiaire PLS) ; elle est facultative, ne revêtant aucun caractère d'automaticité, et attribuée en complément des exonérations fiscales et aides de l'Etat.

L'octroi de cette aide par la CCVI est conditionné à une intervention équivalente des communes, soit sous la forme d'aides au foncier (apports de terrains et/ou de bâti, cession à un prix inférieur à la valeur vénale), soit sous la forme d'une participation financière à la réalisation de l'opération.

Le niveau de cette aide est modulé en fonction d'un certain de nombres de critères permettant de juger les caractéristiques, la qualité et la localisation de l'opération.

2. Critères déterminant le niveau d'intervention financière

Pour un logement, la satisfaction de différents critères donne lieu à l'attribution de points dont la somme permet de déterminer le niveau d'intervention financière.

Par logement :

Critère n° 1 : le mode de financement – le caractère social

Prêt Locatif Aidé d'Intégration : 3 points

Prêt Locatif à Usage Social : 2 points

Prêt Locatif Social : 1 point

Critère n° 2 : le type de construction et le mode de production

Petit collectif ou individuel groupé : 2 points

Individuel pur : 1 point

Le nombre de points attribué au titre de ce critère est doublé dans le cas d'une opération d'acquisition - amélioration.

Critère n° 3 : l'accessibilité aux personnes handicapées

Logement préadapté - logement accessible présentant une chambre au rez de chaussée et possibilité de réalisation d'un salle d'eau au rez de chaussée : 1 point

Logement adapté à un handicap particulier : 2 point

Critère n° 4 : la qualité

Label Qualitel HPE ou THPE : 2 points

Label Qualitel ou, en l'absence de label, présence d'équipements permettant la réalisation d'économies d'énergie (eau chaude solaire, isolations phoniques, thermiques > 10 % / aux normes, menuiseries ou vitreries renforcées) : 1 point

Le nombre de points attribué au titre de ce critère est majoré de 1 en cas de certification « habitat et environnement ».

Critère n° 5 : la mixité

Part de locatif social dans les lotissements ou opérations groupées comprise entre 20 et 70 % : 1 point

Opération insérée dans le tissu urbain existant en centre bourg : 1 point

3. Niveaux d'intervention financière

Le nombre de points cumulés par logement détermine le niveau maximum d'intervention financière de la CCVI.

Nombre de points cumulés	Montant maximum de l'aide par logement
< 5 points	Aucune aide
5 – 6 points	1 000 €
7 – 8 points	1 800 €
> 8 points	2 500 €

Quel que soit le nombre de points cumulés, le montant de l'aide par logement attribuée par la CCVI ne peut être supérieur au montant de l'intervention communale par logement.

En cas d'intervention communale sous forme d'aide au foncier, le montant de l'aide communale est valorisé de la façon suivante : (estimation du service des domaines – prix de cession par la commune) / nombre de logements réalisés.

4. Modalités d'instruction des dossiers de demande d'intervention

L'organisme produisant le logement saisit par écrit la Communauté de Communes en accompagnant sa demande d'un dossier comprenant toutes pièces permettant d'apprécier la satisfaction des différents critères fixés dans le présent règlement, notamment :

- Un plan de situation
- Le Permis de Construire
- Un descriptif des surfaces et type de logement
- Les certifications Qualitel ou attestations écrites garantissant la présence d'équipements permettant la réalisation d'économies d'énergie
- Les décisions de subvention pour la construction de logements locatifs aidés
- La décision communale d'intervention financière

Le dossier est examiné par la commission « politique du logement social » qui attribue le nombre de points par logements, détermine le niveau théorique d'intervention financière de la CCVI et émet un avis sur la participation financière de la CCVI à l'opération présentée.

Le dossier est ensuite soumis pour décision au conseil communautaire qui fixe par délibération le nombre de points cumulés par logement et arrête le montant de l'intervention financière de la CCVI.

5. Versement de l'aide

L'aide communautaire est versée sur présentation de la déclaration d'achèvement de travaux ou, à défaut, toutes pièces justifiant de la réalisation des travaux.

L'aide communautaire est imputée à l'article 204 fonction 72 du budget principal communautaire.