

République Française
Département de l'Hérault
COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

~~~~~  
**DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE - Réunion du 27 septembre 2010**

**MODIFICATION DU REGLEMENT D'AIDES RELATIF AU PLH**  
~~~~~

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault s'est réuni ce jour, lundi 27 septembre 2010, à la Communauté de communes Vallée de l'Hérault, sous la présidence de Monsieur Louis VILLARET, Président de la Communauté de communes

Etaient présents ou représentés : Philippe SALASC, Jean-Pierre VAN RUYSKENSVELDE, Jérôme CASSEVILLE, Jean-François CADILHAC, Georges PIERRUGUES, Michel SAINTPIERRE, Monique FLORES suppléante de Jean-Claude MARC, Richard ALEGRE suppléant de Hélène BARRAL, Jean-Marcel JOVER, Maurice DEJEAN, Christian LASSALVY, Sylvie CONTRERAS, Maguelone SUQUET suppléante de Anne-Marie DEJEAN, René GOMEZ, Robert POUJOL, Marie-Claude BEDES, Gérard CABELLO, Eric CORBEAU, Jean-Pierre DURET, Claude CARCELLER, Bernard JEREZ, Cyril CADARS, Louis VILLARET, André YVANEZ, Marie-Agnès VAILHE-SIBERTIN-BLANC, Jacques DONNADIEU, Hélène DELONCA, Martine BONNET, Bernard DOUYSET, Franck DELPLACE suppléant de Jean-Pierre PECHIN, Jean-Pierre GABAUDAN, Michel COUSTOL, Bernard CAUMEIL suppléant Daniel REQUIRAND, Philippe MACHETEL suppléant de Robert SIEGEL, Jean-François RUIZ, Didier LAMONT, Agnès CONSTANT, Fabienne GALVEZ, Jean-Pierre BERTOLINI, François GASTAN, Jacky GALABRUN, Eric PALOC

Absent ou excusé : Jean-Claude MARC, André SIDERIS, Daniel REQUIRAND, Jean-Pierre PECHIN, Caroline COMBES, Frédéric GREZES, Hélène BARRAL excusée, Robert SIEGEL excusé, Anne-Marie DEJEAN

Agissant conformément aux dispositions des articles du Code général des collectivités territoriales et en particulier ses articles L 5214-1 et suivants,

Agissant conformément aux dispositions de son règlement intérieur,

Vu que par délibération en date du 19 mai 2008, la Communauté de communes a adopté le règlement d'aides du PLH prévoyant des actions visant à acquérir du foncier à vocation sociale, à anticiper l'urbanisation des villages par la réalisation d'études urbaines et à réhabiliter des logements communaux ou des bâtis vacants détenus par des organismes HLM,

Considérant qu'au regard de la pratique de ce règlement depuis 2008 et de l'évolution des normes techniques et environnementales encadrant les projets de réhabilitation et de création de logements sociaux, il apparaît nécessaire d'adapter l'aide destinée à favoriser l'équilibre financier des opérations de réhabilitation de logements communaux ou sociaux,

Le Conseil communautaire de la Communauté de communes Vallée de l'Hérault,

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Le quorum étant atteint

DECIDE

à l'unanimité des suffrages exprimés,

✧ **de valider** la modification du règlement d'intervention du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes :

- d'accorder une subvention équivalente à 30% du déficit initial de l'opération (ou 50% dans le cas d'opérations présentant l'obtention d'un label correspondant à un dépassement des performances énergétiques et/ou des qualités environnementales prévues par la législation en vigueur). Cette subvention serait plafonnée à 15 000 € par logement et 80 000 € par opération.
- d'accompagner les communes dans leurs démarches de réhabilitation de logements communaux et prendre en charge les frais de maîtrise d'œuvre jusqu'à 20 000 € ;

REGLEMENT D'AIDES RELATIF AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

A/ PREAMBULE

Le 18 février 2008, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a adopté par délibération son Programme Local de l'Habitat. Ce document, modifié par délibération du 27 septembre 2010, résulte d'une démarche concertée avec l'ensemble des communes et des partenaires institutionnels qui a permis de mettre en exergue les problématiques d'habitat sur le territoire dont notamment :

- un manque de diversité dans l'offre de logements qui se traduit par la production quasi exclusive de maisons en accession individuelle et des locations à prix élevé ne permettant pas aux jeunes des villages de se loger décemment;
- une dégradation de l'habitat dans certains centres villageois qui pose des problèmes d'indécence et d'insalubrité;
- un manque d'anticipation et de maîtrise de l'urbanisation pour faire face à la croissance démographique.

Afin de répondre à ces problématiques, la Communauté de communes propose de mettre à disposition des communes et des organismes HLM les moyens nécessaires qui permettront d'atteindre les objectifs du programme. Ces moyens prendront la forme d'un accompagnement technique pour définir et piloter les projets d'habitat. Des aides financières incitatives sont également prévues dans le programme d'action.

B/ LE DISPOSITIF D'AIDES

Ces aides sont déclinées dans le présent règlement en fonction de différentes thématiques :

1. L'aide à la réhabilitation des logements communaux
2. L'aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants et la construction de logements neufs
3. L'aide à l'acquisition de foncier à vocation d'habitat social
4. L'aide aux études de programmation urbaine

I. L'aide à la réhabilitation de logements communaux

La plupart des communes du territoire possède des logements inoccupés et vétustes, souvent en cœur de village. Ces logements, aujourd'hui délaissés du fait d'un changement de mode de vie et du coût d'une éventuelle restauration, permettraient pourtant de satisfaire une demande croissante de la part de résidents des communes en difficulté pour se loger décemment à moindre coût.

Le Conseil Général via la délégation des aides à la pierre propose un financement spécifique pour ces opérations ; il s'agit du prêt à l'amélioration de l'habitat à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) qui propose des subventions spécifiques de l'Etat et du Conseil Général ainsi qu'un prêt avantageux pour les travaux.

Cependant, malgré les différentes aides, ces opérations sont difficiles à équilibrer et représentent souvent pour les communes un coût non négligeable.

La Communauté de communes propose d'intervenir à trois niveaux :

- **Accompagnement lors de la phase de montage du projet** : élaboration des tableaux financiers prévisionnels, demande de subventions auprès des organismes financeurs et aide technique relative aux procédures de marché,
- **Prise en charge des frais de maîtrise d'œuvre**. Cette aide comprend la prise en charge des frais d'architecte ou de bureaux d'études techniques pour la réalisation du projet de réhabilitation. Le montant de cette aide est plafonné à **20 000€**,
- **Subvention d'équilibre du projet financier de l'opération**. La Communauté de communes propose de **financer si le bilan financier n'est pas équilibré, 30% du déficit initial de l'opération** (ou 50% dans le cas d'opérations présentant l'obtention d'un label correspondant à un dépassement des performances énergétiques et/ou des qualités environnementales prévues par la législation en vigueur). Cette subvention est **plafonnée à 15 000 € par logement et 80 000 € par opération**.

Bilan de l'aide

- **Montage du projet et accompagnement technique de la Communauté de commune tout au long de la démarche**
- **Prise en charge de la maîtrise d'œuvre jusqu'à 20 000 €**
- **Subvention d'équilibre correspondant à 30% de déficit initial de l'opération (ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale) plafonnée à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération**

2. L'aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants et la construction de logements neufs

La production de logements sociaux par les organismes HLM, est très souvent difficile à équilibrer financièrement, aussi bien pour la réhabilitation de bâtis anciens (coûts de restauration importants), que pour la construction neuve (obligation de respecter des normes techniques et environnementales).

Afin de favoriser la **construction de logements neufs sur des terrains nus appartenant** à la Communauté de communes ou à une commune, et de **mobiliser le foncier bâti ancien** afin de le remettre sur la marché avec des loyers plafonnés, la Communauté de communes propose d'accorder, **si le bilan financier n'est pas équilibré, une subvention équivalente à 30% du déficit initial de l'opération** (ou 50% dans le cas d'opérations présentant l'obtention d'un label correspondant à un dépassement des performances énergétiques et/ou des qualités environnementales prévues par la législation en vigueur). Cette subvention est **plafonnée à 15 000 € par logement et 80 000 € par opération.**

Bilan de l'aide

- Subvention d'équilibre jusqu'à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération (30% du déficit ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale)

3. L'aide pour les acquisitions de foncier à vocation de logement social

Le Programme Local de l'Habitat prévoit de mettre en place une politique foncière afin de faire émerger rapidement des opérations en adéquation avec les objectifs du programme (mixité sociale, densification, qualité des formes urbaines...).

Cette politique foncière prendra la forme d'acquisition sur les secteurs considérés comme stratégiques du fait de leur situation et permettra de débloquer des projets d'habitat difficiles à lancer pour les communes en raison du prix élevé du foncier. Ces acquisitions permettront également d'anticiper l'urbanisation de certains secteurs en mettant en œuvre des programmes d'aménagement d'ensemble sur lesquels une réflexion préalable sera engagée.

La Communauté de communes pourra intervenir sur :

- **Des terrains nus** en dents creuses ou proche du centre villageois. Pour ce type d'acquisition, la Communauté de communes pourra **prendre en charge la totalité du prix des terrains** sur la base de l'estimation des domaines. La mise en œuvre et le montage du projet d'habitat seront considérés au cas par cas en fonction des objectifs communaux et des enjeux d'urbanisation.
- **Le foncier bâti** à restaurer en cœur de village et à remettre sur le marché avec des loyers plafonnés. Les opérations de réhabilitation de bâti ancien sont plus coûteuses que des projets d'habitat sur des terrains nus en raison des coûts importants de restauration. Afin de garantir l'équilibre financier de ce type de projet, la Communauté de communes interviendra **à hauteur de 50 % du prix du bâti** sur la base de l'estimation des domaines et le complément sera pris en charge par la commune.

Sur chacune des opérations, la commune s'engage à respecter les objectifs de diversification du logement du Programme Local de l'Habitat soit :

- une densité au moins égale à 30 logements/ha,
- une part de logements sociaux correspondant aux critères indiqués dans le programme (25 à 30%).

Bilan de l'aide

- **Condition d'intervention : compatibilité du projet avec les objectifs du PLH**
- **Participation de la Communauté de communes :**
 - 100 % sur le foncier non bâti
 - 50 % sur le foncier bâti
- **Participation de la commune : 50 % sur le foncier bâti**

4. L'aide aux études de programmation urbaine

Le diagnostic du PLH a mis en exergue l'offre quasi exclusive de maisons individuelles en accession sur de grandes parcelles (supérieures à 1 000 m²), excluant de fait une large partie de la population pour accéder à la propriété, notamment les jeunes ménages. Afin de rompre ce modèle dominant sur le territoire et diversifier ainsi l'offre de logements, il est nécessaire de réfléchir à d'autres formes d'urbanisation plus denses, plus respectueuses des paysages et proposant des habitations à loyer plafonnés et de l'accession abordable.

De plus, face aux enjeux majeurs de la protection de l'environnement, il est essentiel d'intégrer le développement durable dans la conception urbaine (notion d'éco-quartiers : limitation de l'imperméabilisation, récupération des eaux de pluie, circulations douces...) et l'habitat (maîtrise des besoins énergétiques, bioclimatisme et énergies renouvelables, maîtrise des consommations d'eau, matériaux écologiques...)

Ce travail demande une adaptation des règles d'urbanisme en vigueur dans les POS ou PLU ainsi qu'une réflexion préalable dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble.

En décembre 2006, la Communauté de communes a délibéré en faveur d'une aide de 10 000€ pour financer des études de programmation urbaine préalables à la révision (ou la création) d'un document d'urbanisme ou à la réalisation d'un programme d'urbanisation. Cette aide prend la forme d'une prise en charge par la Communauté de communes de l'intervention d'un professionnel qui proposera des scénarios de programmation urbaine cohérents en fonction des caractéristiques des villages et des objectifs du PLH. Plusieurs communes ont déjà bénéficié de cette aide dans le cadre d'élaboration de documents de programmation.

Le personnel de la Communauté de communes assure le suivi et la coordination des études.

Le programme d'action du PLH reprend cette aide et la majore à hauteur de 15 000€ maximum par commune et pour une période de trois ans.

Cette participation est accordée pour toute commune de la communauté souhaitant mettre en œuvre un programme urbain **compatible avec les objectifs du PLH.**

Une convention est signée préalablement à chaque intervention de la communauté de communes, définissant le montant du projet et les conditions de sa réalisation.

Bilan de l'aide

- Montant de la participation : 15 000 € maximum pour une étude de programmation urbaine par commune et limitée par période de 3 ans.

-Participation au suivi et à la coordination des études.

Tableau récapitulatif des aides apportées par la Communauté de communes

	Types d'intervention
Aide à la réhabilitation des logements communaux	<ul style="list-style-type: none"> - Montage du projet et accompagnement technique de la Communauté de commune tout au long de la démarche - Prise en charge de la maîtrise d'œuvre jusqu'à 20 000 € - Subvention d'équilibre correspondant à 30% de déficit initial de l'opération (ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale) plafonnée à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération
Aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants ou la construction de logements neufs	<ul style="list-style-type: none"> - Subvention d'équilibre jusqu'à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération (30% du déficit ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale)
Aide à l'acquisition de foncier à vocation de projet d'habitat social (si compatible du projet avec les objectifs du PLH)	<p>Sur chacune des opérations, la commune doit s'engager à respecter les objectifs de diversification du PLH, soit</p> <ul style="list-style-type: none"> >une densité au moins égale à 30 logements/ha, >une part de logements sociaux correspondant aux critères indiqués dans le programme (25 à 30%). <ul style="list-style-type: none"> - Participation de la Communauté de communes : <ul style="list-style-type: none"> ✕ 100 % sur le foncier non bâti ✕ 50 % sur le foncier bâti - Participation de la commune : 50 % sur le foncier bâti
Aide aux études de programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Montant de la participation : 15 000€ maximum pour une étude de programmation urbaine par commune et limitée par période de 3 ans -Participation au suivi et à la coordination des études

Transmission au Représentant de l'Etat
N° 339 le
Publication le
Notification le
DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE
Gignac, le
Le Président de la Communauté de communes,
Signé : Louis VILLARET

Le Président de la Communauté de communes

Louis VILLARET

RAPPORT n°3.2 <i>Rapporteur : Jean-Marcel JOVER</i>	AMENAGEMENT DE L'ESPACE
MODIFICATION DU REGLEMENT D'AIDES RELATIF AU PLH	

Par délibération en date du 19 mai 2008, la Communauté de communes a adopté le règlement d'aides du PLH prévoyant des actions visant à acquérir du foncier à vocation sociale, à anticiper l'urbanisation des villages par la réalisation d'études urbaines et à réhabiliter des logements communaux ou des bâtis vacants détenus par des organismes HLM. Cette dernière intervention consistait précisément à :

- ✓ Accompagner les communes dans leurs démarches de réhabilitation de logements communaux et prendre en charge les frais de maîtrise d'œuvre jusqu'à 20 000 € ;
- ✓ Favoriser l'équilibre financier des opérations de réhabilitation de logements communaux et de bâtis vacants en leur accordant une subvention équivalente à 30% du déficit à la 20^{ème} année (ou 50% dans le cas d'opérations HQE) plafonnée à 80 000 €.

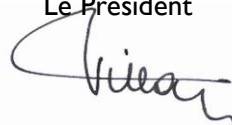
Au regard de la pratique de ce règlement depuis 2008 et de l'évolution des normes techniques et environnementales encadrant les projets de réhabilitation et de création de logements sociaux, il apparaît nécessaire d'adapter l'aide destinée à favoriser l'équilibre financier des opérations de réhabilitation de logements communaux ou sociaux.

Il est ainsi proposé d'accorder une subvention équivalente à 30% du déficit initial de l'opération (ou 50% dans le cas d'opérations présentant l'obtention d'un label correspondant à un dépassement des performances énergétiques et/ou des qualités environnementales prévues par la législation en vigueur). Cette subvention serait plafonnée à 15 000 € par logement et 80 000 € par opération.

Cette aide financière serait étendue aux opérations de constructions par des organismes HLM de logements neufs à vocation sociale sur des terrains appartenant à une commune ou à la Communauté de communes.

Je propose donc à l'Assemblée :

- **de valider** la modification du règlement d'intervention du Programme Local de l'Habitat de la Communauté de communes.

Le Président

Louis VILLARET

REGLEMENT D'AIDES RELATIF AU PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEE DE L'HERAULT

A/ PREAMBULE

Le 18 février 2008, la Communauté de communes Vallée de l'Hérault a adopté par délibération son Programme Local de l'Habitat. Ce document, modifié par délibération du 27 septembre 2010, résulte d'une démarche concertée avec l'ensemble des communes et des partenaires institutionnels qui a permis de mettre en exergue les problématiques d'habitat sur le territoire dont notamment :

- un manque de diversité dans l'offre de logements qui se traduit par la production quasi exclusive de maisons en accession individuelle et des locations à prix élevé ne permettant pas aux jeunes des villages de se loger décemment;
- une dégradation de l'habitat dans certains centres villageois qui pose des problèmes d'indécence et d'insalubrité;
- un manque d'anticipation et de maîtrise de l'urbanisation pour faire face à la croissance démographique.

Afin de répondre à ces problématiques, la Communauté de communes propose de mettre à disposition des communes et des organismes HLM les moyens nécessaires qui permettront d'atteindre les objectifs du programme. Ces moyens prendront la forme d'un accompagnement technique pour définir et piloter les projets d'habitat. Des aides financières incitatives sont également prévues dans le programme d'action.

B/ LE DISPOSITIF D'AIDES

Ces aides sont déclinées dans le présent règlement en fonction de différentes thématiques :

1. L'aide à la réhabilitation des logements communaux
2. L'aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants et la construction de logements neufs
3. L'aide à l'acquisition de foncier à vocation d'habitat social
4. L'aide aux études de programmation urbaine

I. L'aide à la réhabilitation de logements communaux

La plupart des communes du territoire possède des logements inoccupés et vétustes, souvent en cœur de village. Ces logements, aujourd'hui délaissés du fait d'un changement de mode de vie et du coût d'une éventuelle restauration, permettraient pourtant de satisfaire une demande croissante de la part de résidents des communes en difficulté pour se loger décentement à moindre coût.

Le Conseil Général via la délégation des aides à la pierre propose un financement spécifique pour ces opérations ; il s'agit du prêt à l'amélioration de l'habitat à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) qui propose des subventions spécifiques de l'Etat et du Conseil Général ainsi qu'un prêt avantageux pour les travaux.

Cependant, malgré les différentes aides, ces opérations sont difficiles à équilibrer et représentent souvent pour les communes un coût non négligeable.

La Communauté de communes propose d'intervenir à trois niveaux :

- **Accompagnement lors de la phase de montage du projet** : élaboration des tableaux financiers prévisionnels, demande de subventions auprès des organismes financeurs et aide technique relative aux procédures de marché,
- **Prise en charge des frais de maîtrise d'œuvre**. Cette aide comprend la prise en charge des frais d'architecte ou de bureaux d'études techniques pour la réalisation du projet de réhabilitation. Le montant de cette aide est plafonné à **20 000€**,
- **Subvention d'équilibre du projet financier de l'opération**. La Communauté de communes propose de **financer si le bilan financier n'est pas équilibré, 30% du déficit initial de l'opération** (ou 50% dans le cas d'opérations présentant l'obtention d'un label correspondant à un dépassement des performances énergétiques et/ou des qualités environnementales prévues par la législation en vigueur). Cette subvention est **plafonnée à 15 000 € par logement et 80 000 € par opération**.

Bilan de l'aide

- **Montage du projet et accompagnement technique de la Communauté de commune tout au long de la démarche**
- **Prise en charge de la maîtrise d'œuvre jusqu'à 20 000 €**
- **Subvention d'équilibre correspondant à 30% de déficit initial de l'opération (ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale) plafonnée à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération**

2. L'aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants et la construction de logements neufs

La production de logements sociaux par les organismes HLM, est très souvent difficile à équilibrer financièrement, aussi bien pour la réhabilitation de bâtis anciens (coûts de restauration importants), que pour la construction neuve (obligation de respecter des normes techniques et environnementales).

Afin de favoriser la **construction de logements neufs sur des terrains nus appartenant** à la Communauté de communes ou à une commune, et de **mobiliser le foncier bâti ancien** afin de le remettre sur la marché avec des loyers plafonnés, la Communauté de communes propose d'accorder, **si le bilan financier n'est pas équilibré, une subvention équivalente à 30% du déficit initial de l'opération** (ou 50% dans le cas d'opérations présentant l'obtention d'un label correspondant à un dépassement des performances énergétiques et/ou des qualités environnementales prévues par la législation en vigueur). Cette subvention est **plafonnée à 15 000 € par logement et 80 000 € par opération.**

Bilan de l'aide

- Subvention d'équilibre jusqu'à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération (30% du déficit ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale)

3. L'aide pour les acquisitions de foncier à vocation de logement social

Le Programme Local de l'Habitat prévoit de mettre en place une politique foncière afin de faire émerger rapidement des opérations en adéquation avec les objectifs du programme (mixité sociale, densification, qualité des formes urbaines...).

Cette politique foncière prendra la forme d'acquisition sur les secteurs considérés comme stratégiques du fait de leur situation et permettra de débloquer des projets d'habitat difficiles à lancer pour les communes en raison du prix élevé du foncier. Ces acquisitions permettront également d'anticiper l'urbanisation de certains secteurs en mettant en œuvre des programmes d'aménagement d'ensemble sur lesquels une réflexion préalable sera engagée.

La Communauté de communes pourra intervenir sur :

1. **Des terrains nus** en dents creuses ou proche du centre villageois. Pour ce type d'acquisition, la Communauté de communes pourra **prendre en charge la totalité du prix des terrains** sur la base de l'estimation des domaines. La mise en œuvre et le montage du projet d'habitat seront considérés au cas par cas en fonction des objectifs communaux et des enjeux d'urbanisation.
2. **Le foncier bâti** à restaurer en cœur de village et à remettre sur le marché avec des loyers plafonnés. Les opérations de réhabilitation de bâti ancien sont plus coûteuses que des projets d'habitat sur des terrains nus en raison des coûts importants de restauration. Afin de garantir l'équilibre financier de ce type de projet, la Communauté de communes interviendra **à hauteur de 50 % du prix du bâti** sur la base de l'estimation des domaines et le complément sera pris en charge par la commune.

Sur chacune des opérations, la commune s'engage à respecter les objectifs de diversification du logement du Programme Local de l'Habitat soit :

- une densité au moins égale à 30 logements/ha,
- une part de logements sociaux correspondant aux critères indiqués dans le programme (25 à 30%).

Bilan de l'aide

- **Condition d'intervention : compatibilité du projet avec les objectifs du PLH**
- **Participation de la Communauté de communes :**
 - **100 % sur le foncier non bâti**
 - **50 % sur le foncier bâti**
- **Participation de la commune : 50 % sur le foncier bâti**

4. L'aide aux études de programmation urbaine

Le diagnostic du PLH a mis en exergue l'offre quasi exclusive de maisons individuelles en accession sur de grandes parcelles (supérieures à 1 000 m²), excluant de fait une large partie de la population pour accéder à la propriété, notamment les jeunes ménages. Afin de rompre ce modèle dominant sur le territoire et diversifier ainsi l'offre de logements, il est nécessaire de réfléchir à d'autres formes d'urbanisation plus denses, plus respectueuses des paysages et proposant des habitations à loyer plafonnés et de l'accession abordable.

De plus, face aux enjeux majeurs de la protection de l'environnement, il est essentiel d'intégrer le développement durable dans la conception urbaine (notion d'éco-quartiers : limitation de l'imperméabilisation, récupération des eaux de pluie, circulations douces...) et l'habitat (maîtrise des besoins énergétiques, bioclimatisme et énergies renouvelables, maîtrise des consommations d'eau, matériaux écologiques...)

Ce travail demande une adaptation des règles d'urbanisme en vigueur dans les POS ou PLU ainsi qu'une réflexion préalable dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble.

En décembre 2006, la Communauté de communes a délibéré en faveur d'une aide de 10 000€ pour financer des études de programmation urbaine préalables à la révision (ou la création) d'un document d'urbanisme ou à la réalisation d'un programme d'urbanisation. Cette aide prend la forme d'une prise en charge par la Communauté de communes de l'intervention d'un professionnel qui proposera des scénarios de programmation urbaine cohérents en fonction des caractéristiques des villages et des objectifs du PLH. Plusieurs communes ont déjà bénéficié de cette aide dans le cadre d'élaboration de documents de programmation.

Le personnel de la Communauté de communes assure le suivi et la coordination des études.

Le programme d'action du PLH reprend cette aide et la majore à hauteur de 15 000€ maximum par commune et pour une période de trois ans.

Cette participation est accordée pour toute commune de la communauté souhaitant mettre en œuvre un programme urbain **compatible avec les objectifs du PLH.**

Une convention est signée préalablement à chaque intervention de la communauté de communes, définissant le montant du projet et les conditions de sa réalisation.

Bilan de l'aide

- Montant de la participation : 15 000 € maximum pour une étude de programmation urbaine par commune et limitée par période de 3 ans.

-Participation au suivi et à la coordination des études.

**Tableau récapitulatif des aides apportées par la Communauté de communes
pour la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat**

	Types d'intervention
Aide à la réhabilitation des logements communaux	<ul style="list-style-type: none"> - Montage du projet et accompagnement technique de la Communauté de commune tout au long de la démarche - Prise en charge de la maîtrise d'œuvre jusqu'à 20 000 € - Subvention d'équilibre correspondant à 30% de déficit initial de l'opération (ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale) plafonnée à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération
Aide aux bailleurs sociaux pour la réhabilitation de bâtis vacants ou la construction de logements neufs	<ul style="list-style-type: none"> - Subvention d'équilibre jusqu'à 15 000 €/logement et 80 000 €/opération (30% du déficit ou 50% en cas de présence d'une certaine qualité environnementale)
Aide à l'acquisition de foncier à vocation de projet d'habitat social (si compatibilité du projet avec les objectifs du PLH)	<p>Sur chacune des opérations, la commune doit s'engager à respecter les objectifs de diversification du PLH, soit</p> <ul style="list-style-type: none"> >une densité au moins égale à 30 logements/ha, >une part de logements sociaux correspondant aux critères indiqués dans le programme (25 à 30%). <ul style="list-style-type: none"> - Participation de la Communauté de communes : <ul style="list-style-type: none"> - 100 % sur le foncier non bâti - 50 % sur le foncier bâti - Participation de la commune : 50 % sur le foncier bâti
Aide aux études de programmation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - Montant de la participation : 15 000€ maximum pour une étude de programmation urbaine par commune et limitée par période de 3 ans -Participation au suivi et à la coordination des études