



## AMÉLIORATION DE L'HABITAT

Rénovation énergétique - Aménagement et adaptation - Rénovation globale - Ravalement de façades

**BÉNÉFICIEZ D'AIDES FINANCIÈRES  
POUR VOS TRAVAUX !**

## **Aide à la réhabilitation de logements communaux**

*Dispositif de soutien à la réhabilitation de  
logements locatifs sociaux propriété communale  
situés en centre-bourg*

## **Règlement d'intervention**



Pays de Nexon  
Monts de Châlus  
*communauté de communes*

Accusé de réception en préfecture  
087-200070506-20251125-D2025-88-DE  
Date de réception préfecture : 28/11/2025

# Aide à la création ou la réhabilitation de logements communaux

## Règlement d'intervention

### En préambule

Dans le cadre du dispositif de revitalisation des centres-bourg, Opération de Revitalisation de Territoire (ORT), et de l'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain (OPAH-RU)** des centres-bourgs, la Communauté de Communes du Pays de Nexon - Monts de Châlus s'engage en faveur de la revitalisation des centres-bourgs par des actions visibles telles que, en matière d'habitat, le soutien financier aux projets de réhabilitation de logements locatifs sociaux porté par une Commune.

### 1 – Objet

Le présent règlement définit le cadre d'intervention du dispositif d'aides à la réhabilitation de logements locatifs sociaux porté par une Commune.

Ce dispositif vise à favoriser le développement d'une offre de logement locatif social de qualité et à encourager le recyclage et la réhabilitation de bâtis vacants et vétustes des centres-bourgs ruraux du territoire intercommunal.

### 2 – Conditions d'éligibilité

Le projet de la Commune, pour être soutenu dans le cadre du dispositif objet du présent règlement, doit souscrire aux conditions cumulatives suivantes :

#### 2.1 Bénéficiaires

Peuvent bénéficier de l'aide les Communes du territoire intercommunal, hormis Nexon et Châlus qui bénéficient déjà dans le cadre de l'OPAH-RU du co-financement par la Communauté de communes de dispositions de soutien renforcé à la réhabilitation de l'habitat de centre-bourg.

#### 2.2 Localisation des immeubles

Les immeubles éligibles à l'aide sont situés dans la partie agglomérée dense du centre-bourg de la Commune. Les Communes de Bussière-Galant et Rilhac-Lastours ayant un développement urbain en deux pôles, les cœurs denses de leurs deux pôles de développement (Rilhac et Lastours et Bussière-Galant bourg et gare) sont éligibles à l'aide.

#### 2.3 Immeubles pris en compte

L'immeuble pour être éligible doit être propriété de la Commune au 31 décembre 2024 et être vacant et vétuste. Toutefois pourra être éligible un immeuble acquis après cette date à la condition supplémentaire d'être situé en hyper centre-bourg.

Un projet de construction d'un immeuble n'est pas éligible à l'aide.

Un bâtiment à usage mixte après travaux, d'habitat et de commerce ou de service, est éligible, à la condition de l'existence ou de la création d'un accès indépendant au logement. L'aide porte alors sur les éléments de structure de l'immeuble et la partie habitation (calculé au prorata de la surface de logement).

Les annexes attenantes (garages, granges, autres dépendances) au projet de logement ne sont pas intégrables à l'assiette de l'aide.

Accusé de réception en préfecture  
le 28/11/2025 à 10h02  
Date de réception préfecture : 28/11/2025

Les logements créés ou réhabilités sont prioritairement de type 2 ou 3, afin de répondre au besoin prioritaire détecté.

## 2.4 Destination de l'opération

Les travaux doivent consister en la création ou la réhabilitation d'un ou plusieurs logements.

L'aide est conditionnée à la mise en location à vocation sociale et à titre de résidence principale des logements créés.

Le caractère social du logement implique des conditions de ressource du locataire et un niveau de loyer conformes à l'accès à un logement HLM.

## 3 – Nature des travaux subventionnables

Pour bénéficier de l'aide, le confort énergétique des logements après travaux doit atteindre l'étiquette énergétique C ou D du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Les travaux doivent aboutir au traitement d'ensemble d'un immeuble : éléments de structure, intérieur et façades. Cependant dans le cas d'un logement déjà réhabilité, tel qu'il souscrit à la condition de performance énergétique (DPE C ou D), à titre exceptionnel l'aide peut porter sur des travaux limités à la réhabilitation de la façade de l'immeuble.

Sont éligibles les travaux réalisés par des entreprises et l'achat des matériaux en cas de réalisation en régie.

Sont éligibles les travaux nécessaires à la création ou la réhabilitation du ou des logements dans un immeuble existant, ainsi que les études.

## 4 – Montant et conditions de l'aide

L'aide de la Communauté de communes à la Commune prend la forme d'une subvention à hauteur de 20% d'un plafond de travaux éligibles de 100 000 € par opération, et dans la limite de 80% de co-financement.

L'attribution des aides ne peut être considérée comme de droit, la Communauté de communes est souveraine pour apprécier la qualité du projet au regard des objectifs du dispositif et déterminer le montant et les conditions de l'aide.

L'aide est conditionné au fait que la Commune sollicite des co-financements.

Ne peut être accordée qu'une seule aide objet du présent règlement par unité foncière, quel que soit le nombre de logements ou immeubles de l'unité foncière.

L'aide la communauté de Communes est conditionnée à l'obtention et au respect des autorisations requises.

La Commune s'engage à ne pas revendre le bien pendant au moins 10 ans à compter de la date de mise en location après travaux.

Le Conseil Communautaire se réserve la possibilité de refuser l'aide lorsque l'enveloppe de crédits intercommunaux annuelle dédiée est engagée.

Le dossier et l'attribution de l'aide sont fait sur devis. La subvention est versée après réalisation des travaux.

## 5 – Montage et instruction des dossiers

### 5.1 La demande d'aide

#### **La première information :**

La Commune ayant le projet de créer ou réhabiliter un logement social communal et souhaitant solliciter l'aide dédiée de la Communauté de communes informe le service Habitat afin que celui-ci apporte les premières informations sur les conditions d'éligibilité du projet.

Un rendez-vous entre le service habitat et le Maire incluant une visite des lieux du projet est organisée.

A l'issue de cet échange, le service habitat en adresse la synthèse au Maire. Les informations sur les conditions d'éligibilité sont données sous réserve d'instruction de la demande déposée et ne valent pas décision d'attribution.

#### **Le dossier de demande :**

La demande est formalisée par le dépôt auprès de la Communauté de communes (service habitat) avant le début des travaux, d'un dossier de demande unique, dûment complété, signé et accompagné des pièces justificatives demandées.

Le dossier de demande comprend le plan de financement prévisionnel, dont les autres subventions sollicitées.

Les pièces à joindre obligatoire au dossier sont :

- La délibération de la Commune autorisant le projet ;
- Les justificatifs de propriété ;
- Le descriptif du projet avec plan ;
- Le diagnostic énergétique avant travaux ;
- Les devis des travaux.

#### **L'accusé de réception du dossier complet :**

La Communauté de communes confirme de manière formelle à la Commune la réception du dossier complet (accusé de réception). Dès lors, la réalisation d'investissements en rapport avec les aides sollicitées peut être prise en compte au titre des dépenses éligibles.

### 5.2 Instruction et décision

La demande d'aide est instruite par le service Habitat de la Communauté de communes. La décision est prise, à la suite de l'avis du Bureau communautaire, par arrêté du Président de la Communauté de communes.

L'arrêté fixe le montant maximum de l'aide, sur base des devis éligibles fournis.

### 5.3 Exécution et délais de l'opération

La réalisation du projet peut être engagée dès réception par le demandeur de l'accusé de réception du dossier de demande complet. Tout début de réalisation (date des devis signés et/ou début des travaux) avant accusé de réception du dossier de demande complet ne pourra être pris en compte dans l'assiette de travaux aidés.

Faute d'un commencement d'exécution de l'opération 1 an à compter de la date de l'arrêté d'attribution, la décision d'aide devient caduque.

Les travaux doivent être terminés dans un délai de deux ans suivant l'arrêté d'aide. A titre exceptionnel, une prorogation d'un délai d'un an pourra être accordée sur la base de la demande de l'assiette de travaux aidés.

Accusé de réception en préfecture  
N° 2006000205  
Date de réception préfecture : 28/11/2025

## 6. Paiement de l'aide

Lorsque les travaux sont terminés, la Commune adresse à la Communauté de communes (service habitat) une demande de versement accompagné des pièces justificatives suivantes :

- les diagnostics énergétiques après travaux,
- Les justificatifs de location à caractère social,
- Un état récapitulatif des dépenses signé par le payeur,
- L'information sur les co-financements reçus.

La Communauté de communes vérifie la conformité au projet objet de l'arrêté.

La subvention est versée dans la limite du montant maximum prévisionnel de l'aide inscrit à l'arrêté. Le cas échéant, ce montant d'aide est ajusté à la baisse, par l'application du taux d'intervention au montant des dépenses éligibles effectuées.

## 7. Engagements de la Commune

La Commune s'engage à appliquer un loyer social (conforme à l'accès logement HLM) et à ne pas revendre le bien pendant au moins 10 ans à compter de la date de mise en location après travaux.

Si ces conditions ne sont pas remplies, la Commune devra restituer l'aide perçue à la Communauté de communes au prorata des années restantes.

La Commune bénéficiaire s'engage à informer de la participation financière de l'intercommunalité lors de toute communication relative au projet aidé.

La Commune bénéficiaire autorise la Communauté de communes à communiquer sur le projet soutenu.

## 8. Date d'entrée en vigueur et durée

Le présent règlement est applicable pour les demandes déposées auprès de la Communauté de communes dès lors que celui-ci deviendra exécutoire et pour la durée de l'OPAH-RU, soit cinq années à compter de la date de signature de la convention d'OPAH-RU.