

Envoyé en préfecture le 31/07/2025

Reçu en préfecture le 31/07/2025

Publié le



ID : 064-246400337-20250724-D2025_89-DE

**FONDS D'INTERVENTION POUR LA CREATION ET L'AMELIORATION
DES LOGEMENTS DU PARC COMMUNAL ET SOCIAL
2026 - 2031**

JUIN 2025

Généralités

A - Préambule

La Communauté de Communes de la Vallée d'Ossau s'est engagée depuis 2020 dans différentes démarches de planification et de développement territorial : Schéma de Cohérence Territoriale, programme Petites Villes de Demain. Les actions en faveur de l'habitat et du logement permanent ont été identifiées comme prioritaires à l'échelle intercommunale.

Ces dernières années, la Vallée d'Ossau connaît un renouveau démographique, lié à l'arrivée de nouvelles populations. Toutefois, cette dynamique positive est fragilisée par les difficultés d'accès au logement sur le territoire : le développement des résidences principales est quasiment à l'arrêt, notamment sur les communes touristiques avec une forte part de résidences secondaires. Sur le bassin de vie d'Arudy, les appartements en vente ou en location sont rares et le marché est principalement orienté vers la vente de maisons destinées à des familles. Sur le bassin de vie de Laruns, le marché se concentre sur la vente d'appartements à usage touristique, ce qui complique l'accès au logement pour les familles et les couples.

La production de logements permanents constitue donc un enjeu majeur pour l'ensemble des communes du territoire. L'intervention publique vise à garantir, sur le long terme, le maintien d'un parc de résidence principale.

La convention-cadre valant Opération de Revitalisation des Territoires (ORT), signée en décembre 2023 par l'ensemble des partenaires (État, Banque des Territoires, Conseil départemental des Pyrénées-Atlantiques, communes), formalise cet engagement et prévoit plusieurs actions spécifiques en matière de politique de l'habitat et notamment la mise en œuvre d'une stratégie Habitat intercommunale. Des objectifs de production de logements permanents ont également été définis dans le SCoT, et des actions concrètes en faveur de l'habitat y seront intégrées, au moyen d'un Programme d'Actions, afin d'assurer la mise en œuvre cohérente de cette politique à l'échelle du territoire.

Dans le cadre du déploiement de sa politique de développement territorial et notamment de la politique de l'habitat, la communauté de communes de la Vallée d'Ossau souhaite accompagner ses communes membres dans leur projet. Le fonds d'intervention a pour objet de contribuer au financement de projets portés par des communes dans le domaine de l'habitat, qui concourent à atteindre des objectifs reconnus comme prioritaires pour le territoire.

B - Modalités d'attribution et de gestion du fonds d'intervention

Conditions générales d'éligibilité

Ce fonds d'intervention fait suite au travail réalisé avec les communes dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale et du programme Petite Ville de Demain. Il reprend l'ensemble des projets communaux sur la période 2026 – 2031 connus à ce jour, ainsi que le développement de nouveaux projets pour les années 2030 et 2031 dans la même dynamique que les années précédentes.

Les opérations financées devront répondre aux orientations du SCoT et des documents d'urbanisme en vigueur. Elles feront obligatoirement appel à un co-financement des collectivités compétentes et déjà mobilisées (département, région) ou de l'état.

Cadre comptable

Sous réserve des inscriptions budgétaires validées lors du vote annuel de son budget principal, la communauté de communes prévoit d'allouer un budget maximal de 380 000 € au fonds d'intervention sur la période 2026-2031 :

- 190 000 € pour la création de logements communaux
- 115 000 € pour la réhabilitation de logements communaux
- 75 000 € pour la création de logements sociaux

Les premiers décaissements interviendront en 2026. Par ailleurs, le conseil communautaire pourra décider de faire évoluer ces enveloppes dans le cadre du vote du Budget primitif.

Gouvernance

Le président présentera les projets dont les subventions ont été accordées lors du conseil le plus proche.

En cas de difficulté d'arbitrage sur un projet ou en cas de nouveau projet, une présentation se fera lors d'une commission aménagement de l'Espace – Cadre de vie afin que cette dernière puisse proposer à l'autorité territoriale une orientation sur la problématique soulevée.

Les aides financières

A – Création de logements communaux (acquisition-réhabilitation)

Nature des opérations financées

Est considéré comme relevant de la création de logements communaux par acquisition-réhabilitation, tout projet portant sur :

- Un bâtiment appartenant à une commune ou en cours d'acquisition par celle-ci ;
- Des travaux de réhabilitation portant sur des logements inoccupés en raison de leur état, sur un changement d'usage d'un bâtiment, ou sur la division d'un bâtiment d'habitation en plusieurs logements ;
- Et permettant la création d'un logement locatif à loyer modéré, destiné à un usage en tant que résidence principale.

Sont exclues les opérations de construction neuve.

Bénéficiaires de l'aide

- Communes

Les conditions d'éligibilités

- Localisation en centre bourg
- Etude thermique (TE64) ou audit énergétique avant travaux montrant l'atteinte étiquette énergétique D minimum
- Attention portée par la Communauté de communes à la maîtrise des coûts de la réhabilitation, à la prise en compte des pathologies existantes du bâti ancien (humidité, ventilation...) et au respect des préconisations faites lors de l'étude thermique (confort d'hiver, confort d'été, qualité de l'air et gestion de l'humidité)
- Dossier ayant reçu un avis favorable pour une autre subvention publique (Département 64, Région, DETR, fonds vert...)
- La commune-maître d'ouvrage devra assurer un autofinancement de 20% minimum du montant total HT de l'opération (fonds propres et emprunts). Le taux d'aides publiques ne devra donc pas dépasser 80%.

Montant de l'aide

- 5 000 € par logement créé

Maximum 6 logements aidés par opération.

Dépôt des demandes et pièces à fournir

La commune adresse une saisine à la communauté de communes de la Vallée d'Ossau via un courrier du Maire au Président sous format numérique à l'adresse : habitat-pvd@cc-ossau.fr.

Le dossier devra être déposé avant le début des travaux. Un accusé de réception sera adressé par la CCVO à la commune par voie numérique.

L'instruction se fera sur la base des documents présentés. L'attribution des fonds sera réalisée une fois la notification d'un co-financement public (département, région...) reçu par la commune. Une notification d'accord sera envoyée à la commune par courrier. La subvention sera reçue à la livraison des travaux.

Les pièces à fournir au moment de la sollicitation :

- Formulaire de la demande de fonds d'intervention concerné (ci-joint)
- Etude thermique (TE64) ou audit énergétique
- Devis des artisans
- Note de présentation du projet, qui pourra être similaire à celle envoyée aux autres partenaires financiers avec les éléments principaux du projet (typologie des logements, surfaces habitables, montant des loyers, éléments réglementaires et techniques, etc.)
- Délibération du conseil municipal comprenant un plan de financement prévisionnel de l'opération

Au moment de la demande de solde :

- Diagnostic de Performance Energétique
- Etat récapitulatif des paiements signés par le maire et le comptable public

B – La réhabilitation des logements communaux existants

Nature des opérations financées

Travaux de réhabilitation de logements communaux existants permettant la mise aux normes ou l'amélioration du confort du locataire. Cela peut inclure des travaux de :

- Rénovation énergétique,
- Mise en conformité avec les normes minimales d'habitabilité
- Amélioration, dont les travaux d'accessibilité et d'adaptation aux besoins des personnes âgées et/ou en situation de handicap,

Bénéficiaires des aides

- Communes

Les conditions d'éligibilités

- Localisation en centre bourg
- Etude thermique (TE64) ou audit énergétique avant travaux montrant l'atteinte étiquette énergétique D minimum
- Attention portée par la Communauté de communes à la prise en compte des pathologies existantes du bâti ancien (humidité, ventilation...) et au respect des préconisations faites lors de l'étude thermique (confort d'hiver, confort d'été qualité de l'air et gestion de l'humidité)
- Une seule subvention possible sur la période 2026 - 2031 pour le même logement
- La commune-maître d'ouvrage devra assurer un autofinancement de 20% minimum du montant total HT de l'opération (fonds propres et emprunts). Le taux d'aides publique ne devra donc pas dépasser 80%.

Montant de l'aide

- 2 500 € pour 2 sauts de classe énergétique ou plus,
- 1 250 € pour 1 saut de classe énergétique avec isolation
- 1 000 € pour les travaux d'adaptation du logement (accessibilité PMR) pour à minima 2 postes de travaux

L'aide totale par logement ne pourra pas dépasser 2 500 € toutes thématiques confondues.

Maximum 4 logements aidés par opération.

Dépôt des demandes de subvention

La commune adresse une saisine à la communauté de communes de la Vallée d'Ossau via un courrier du Maire au Président sous format numérique à l'adresse : habitat-pvd@cc-ossau.fr

Le dossier devra être déposé avant le début des travaux. Un accusé de réception sera adressé par la CCVO à la commune par voie numérique.

L'instruction se fera sur la base des documents présentés. L'attribution des fonds sera réalisée une fois la notification d'un co-financement public (département, région...) reçu par

la commune. Une notification d'accord sera envoyée à la commune par courrier. La subvention sera reçue à la livraison des travaux.

Les pièces à fournir au moment de la sollicitation :

- Formulaire de la demande de fonds d'intervention concerné (ci-joint)
- Etude thermique (TE64) ou audit énergétique
- Devis des artisans
- Note de présentation du projet, qui pourra être similaire à celle envoyée aux autres partenaires financiers avec les éléments principaux du projet (typologie des logements, surfaces habitables, montant des loyers, éléments réglementaires et techniques, etc.)
- Délibération du conseil municipal comprenant un plan de financement prévisionnel de l'opération

Au moment de la demande de solde :

- Diagnostic de Performance Energétique
- Etat récapitulatif des paiements signés par le maire et le comptable public

C – Création de logements sociaux par acquisition-amélioration

Nature des opérations financées

- Opérations d'acquisition-amélioration des bailleurs sociaux pour la création de logements sociaux : travaux d'amélioration nécessaires à la mise en location.
- Sont exclues les opérations en construction neuve.

Bénéficiaires des aides

- Les organismes de logements sociaux définis à l'article R331-14 du Code de la construction et de l'habitation ou les organismes agréés en matière de Maîtrise d'Ouvrage et d'Insertion (MOI).

Les conditions d'éligibilités

- Association des services de la communauté de commune dès l'identification du projet : présentation du projet par le bailleur social en y associant les différents partenaires (commune, Département, Région, gestionnaire...).
- Attention portée par la Communauté de communes à la conception du projet, notamment en ce qui concerne les typologies de logements prévues dans le projet. Le cas échéant, la Communauté de communes pourra en accord avec la commune sur laquelle se situe l'opération, demander à l'opérateur de revoir la répartition des typologies de logements afin de répondre aux besoins du territoire.
- Prise en compte du confort d'hiver, du confort d'été et de la qualité de l'air/ventilation du logement.
- Participation communale (mise à disposition du bien, cession à titre gratuit, participation financière directe...)
- Agrément du département

Montant de l'aide

- Aide forfaitaire de 2 500 € par logement

Dépôt des demandes de subvention et modalités d'attributions

Le dossier de demande d'aides est déposé par le bailleur et sera identique à celui déposé auprès des services du Département des Pyrénées-Atlantiques, délégataire des aides à la pierre. Il comportera une note de présentation du projet avec les éléments principaux (typologie des logements, surfaces habitables, montant des loyers, éléments réglementaires et techniques, etc.). Il sera accompagné d'un courrier de sollicitation adressé au Président de la Communauté de communes de la Vallée d'Ossau. Le dossier devra être déposé avant le démarrage des travaux.

Chaque dossier sera étudié au cas par cas au regard de l'équilibre financier de l'opération et du plan de financement prévisionnel.

Le versement de la subvention se fera sur présentation d'une attestation de fin de travaux et du plan de financement définitif.

Annexe 1 - Demande de subvention fonds d'intervention habitat

Cadre réservé à la CCVO

Numéro de dossier :

Date de réception :

Axe d'intervention de la demande de subvention :

- Axe 1 : Création de logements communaux en acquisition-réhabilitation**
- Axe 2 : Réhabilitation des logements communaux existants**
- Axe 3 : Création de logements sociaux par acquisition-amélioration**

Commune :

Personne en charge du dossier :

Adresse du logement :

Cadastre (n° parcelle) :

Nombre de logements avant travaux :

Nombre de logements après travaux :

Numéro PC ou DP si nécessaire pour les travaux envisagés :

Calendrier prévisionnel :

- Début des travaux :
- Livraison :

Date et signature :