



DISPOSITIF « CŒUR DE BOURG »

PROGRAMME D'AIDE A LA REMISE SUR LE MARCHÉ LOCATIF DES LOGEMENTS VACANTS

RÈGLEMENT D'ATTRIBUTION DE L'AIDE

1. OBJET DU DISPOSITIF

Le présent dispositif a pour objet de :

- Renforcer l'**attractivité résidentielle** du territoire afin de favoriser l'installation durable de nouveaux actifs et de leurs familles dans le Cantal.
- Accélérer la rénovation et la **remise sur le marché locatif de logements vacants** depuis plusieurs années par un effet levier important des aides publiques ;
- contribuer à la **revitalisation des centres-bourgs** et des centralités et apporter un soutien significatif à l'économie locale ;

Il s'inscrit dans les objectifs départementaux de lutte contre la vacance structurelle et d'optimisation du parc de logements existants afin de faire face une demande importante et une offre insuffisante de logements locatifs privés.

Le dispositif est doté d'une enveloppe globale d'1 million d'euros pour la période 2026 – 2028 votée par le Conseil départemental du 19 juin 2026.

Une aide départementale d'un montant maximum de 10 000 € est accordée aux propriétaires bailleurs privés (personnes physiques ou morales) qui remettent sur le marché locatif un logement vacant après travaux de remise aux normes. L'attribution de l'aide ne constitue pas un droit pour le demandeur. Les demandes sont examinées au fil de l'eau dans la limite des crédits disponibles.

2. PERIMETRE D'INTERVENTION

Le dispositif est ouvert à l'ensemble du territoire cantalien. Les dossiers situés dans les communes labellisées Petites Villes de Demain, Action Cœur de Ville ou intégrant une Opération de Revitalisation du Territoire pourront être examinés prioritairement en cas de tension sur les crédits disponibles.

3. BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier de l'aide :

- les personnes physiques propriétaires bailleurs
- les indivisions
- les usufruitiers

- les personnes morales : une société, qu'elle soit civile (SCI, SCPI...) ou commerciale (SA, SAS, SARL, EURL...), propriétaire d'un bien immobilier affecté à un usage locatif d'habitation à titre de résidence principale, est éligible si son objet social mentionne expressément parmi ses activités la gestion immobilière.

Sont exclus :

- les marchands de biens ;
- les opérateurs ayant une activité principale de promotion immobilière

4. CONDITIONS D'ELIGIBILITE

Pour que le dossier soit éligible à l'aide départementale, le logement, les travaux et la location doivent satisfaire à des conditions minimales exposées ci-après.

Un même bénéficiaire (personne physique ou personne morale) peut solliciter l'aide pour un maximum de 8 logements sur l'ensemble du programme, dans la limite de 4 logements par immeuble.

4.1 Conditions relatives au logement

Le logement doit :

- **être vacant de manière continue depuis au moins deux années précédant la date de dépôt de la demande auprès de l'ANAH** : A justifier par tout document probant (taxe d'habitation sur les logements vacants, relevé de compteur EDF, relevé de compteur d'eau) ;
- être destiné à un usage de **résidence principale**. Les résidences secondaires, locations saisonnières ou touristiques sont exclues du dispositif.
- respecter les **règles de décence** (décret 2002-120 du 30 janvier 2002)
- faire l'objet d'une **rénovation conforme** aux exigences de l'ANAH (dispositifs Loc Avantage avec travaux ou Ma Prime Rénov parcours accompagné).

4.2 Conditions relatives aux travaux

Les travaux doivent :

- permettre la remise du bien sur le marché locatif du logement ;
- contribuer à l'amélioration de la qualité du logement (sécurité, salubrité, performance énergétique) ; A ce titre, **il doit faire l'objet d'un dossier accepté par l'ANAH** au titre :
 - soit du dispositif **Loc Avantage : conventionnement avec travaux** (locaux très dégradés, travaux de sécurité – salubrité ou travaux de rénovation énergétique)
 - soit du dispositif **Ma Prime Rénov' parcours accompagné**
- bénéficier d'une **aide « sortie de vacance » du bloc communal** représentant au minimum 1000 €. Cette aide du bloc communal devra être obtenue au plus tard au moment du versement de la subvention départementale et pouvoir donc être justifiée.
- avoir obtenu l'accord de l'ANAH après le 19 juin 2026, date de mise en place du dispositif cœur de bourg par l'assemblée départementale.

Le bénéficiaire est encouragé à recourir, lorsque cela est possible, à des entreprises du Cantal ou des départements limitrophes pour la réalisation des travaux, dans un objectif de soutien à l'économie de proximité.

Pour les projets de division d'un logement existant en plusieurs logements locatifs, une prime par logement créé sera accordée dans la limite fixée à l'article 6.

Les travaux induits par les travaux de sécurité, salubrité, performance énergétique sont également éligibles ; en revanche ne sont pas éligibles :

- les travaux d'entretien courant ou de décoration ;
- Les transformations d'usage permettant de transformer un bâti en logement(s) ;
- Les projets dont les travaux ont été engagés avant le 19 juin 2026

4.3 Conditions de mise en location

Le bénéficiaire s'engage à :

- **Mettre en location le logement dans un délai maximal de 1 an** après achèvement des travaux ;
- louer le logement en tant que **résidence principale** ;
- mettre le logement en location pendant une durée minimale de **6 ans** à compter de la première mise en location.

Il s'attache à privilégier, dans la mesure du possible, la location du logement à des ménages actifs participant à la dynamique résidentielle et économique du territoire.

5. CONDITIONS RELATIVES AUX LOYERS

Le logement aidé devra être loué à un niveau de loyer compatible avec le marché locatif local. Lorsque le logement fait l'objet d'un conventionnement ANAH, le bénéficiaire s'engage à respecter les plafonds de loyers applicables au dispositif mobilisé.

6. MONTANT DE L'AIDE

L'aide prend la forme d'une subvention :

- plafonnée à **10 000 € par logement** avec au maximum 4 logements aidés par demandeur et par immeuble (un seul immeuble par adresse). **Le montant définitif de l'aide départementale sera écrêté afin que le total des subventions attribuées soit au plus égal à 80% du montant TTC** de l'opération (travaux + honoraires maîtrise d'œuvre + AMO). Pour les projets émergeant à Ma Prime Rénov parcours accompagné, en accord avec le règlement des aides de l'ANAH, ce taux de subvention pourra être porté à 90% ou 100% en fonction du revenu fiscal du bailleur. Dans tous les cas, **la première aide écrêtée est l'aide départementale.**
- attribuée sans condition de ressources du propriétaire ni du locataire.

7. MODALITES D'ATTRIBUTION DE LA SUBVENTION

La demande de la subvention doit être saisie sur le site <https://mesdemarches.cantal.fr/> ; le dossier doit notamment comprendre :

- un justificatif de propriété
- un justificatif de vacance supérieure à 2 ans (taxe sur les logements vacants, relevé de compteur EDF, relevé de consommation d'eau...)
- l'accord de l'ANAH sur la demande de subvention pour des travaux de rénovation en parcours accompagné ou la convention Loc avantage
- les devis de travaux

Les décisions d'attribution des subventions sont prises par la Commission permanente du Conseil départemental (9 réunions par an) dans la limite des crédits ouverts au titre de la mise en œuvre de ce programme.

8. MODALITES DE VERSEMENT

Le versement de l'aide au demandeur intervient **après** réalisation des travaux, sur présentation :

- des factures acquittées ;
- de l'accord sur le versement de l'aide sortie de vacance du bloc communal
- du plan de financement définitif
- du DPE location
- d'un RIB

Le montant définitif de l'aide départementale est plafonné dans les conditions suivantes : écrêtement des aides à **80% maximum du montant TTC de l'opération** (travaux + honoraires) après prise en compte :

- du montant définitif des factures acquittées
- de l'aide sortie de vacance du bloc communal
- des aides aux travaux du bloc communal
- des subventions ANAH (Ma Prime rénov parcours accompagné, Loc avantage et sortie de vacance)
- des autres subventions accordées (Action Logement, caisses de retraite, fondation du patrimoine...)
- de l'aide sortie de vacance du Département

9. ENGAGEMENTS DU BENEFICIAIRE

Le bénéficiaire s'engage à :

- respecter l'ensemble des conditions du présent règlement ;
- louer le logement conformément aux obligations prévues ;
- informer la collectivité de tout changement de situation.

10. CONTROLES

La collectivité se réserve le droit de :

- vérifier la réalisation des travaux ;
- contrôler les conditions de mise en location ;
- demander tout justificatif utile.

11. NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS

En cas de non-respect des engagements, le Département rappellera au bénéficiaire les obligations rattachées à l'aide départementale. En cas de persistance de ce non-respect, il pourra demander un remboursement partiel ou total de la subvention.

Non conformité	pénalité
retard ou absence de mise en location du fait du bailleur ;	abattement sur la subvention : 250 € par mois de retard puis remboursement total de la subvention au bout de 12 mois de retard
non-respect de la durée minimale de location	Remboursement au prorata de la durée effective de location
Vente du bien	Remboursement au prorata de la durée effective de location
non respect du type de location (longue durée)	remboursement total de l'aide
travaux non conformes	Remboursement partiel ou total de l'aide après rappel non suivi d'effet

12. RECOURS GRACIEUX

Toute décision de refus, de retrait, de réduction ou de remboursement de l'aide peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président du Conseil départemental dans un délai de deux mois à compter de la notification de la décision.

Le recours gracieux est examiné par le Président du Conseil départemental, qui statue après analyse des éléments présentés par le demandeur.

La présentation d'un recours gracieux ne crée aucun droit à l'attribution de la subvention et ne suspend pas l'exécution des décisions de récupération des sommes indûment versées, sauf décision contraire du Président du Conseil départemental.

13. RECOURS CONTENTIEUX

Les décisions peuvent également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Clermont-Ferrand dans les mêmes délais (2 mois), ou à l'issue du recours gracieux.

14. DISPOSITIONS DIVERSES

Le présent règlement peut être modifié à tout moment par délibération, notamment si les règles de l'ANAH évoluent.

Il entre en vigueur à compter de sa date d'adoption.