



Le mardi 16 mai 2023, le Conseil communautaire de Châteauroux-Métropole, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du 10 mai 2023 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Président, a délibéré.

Présents (44) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, Mme Catherine RUET, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, M. Dominique TOURRES, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Maxime GOURRU, M. Gilles CARANTON, Mme Sabine DESMAISON, M. Didier BARACHET, Mme Pascale BAVOUZET, M. Jean TORTOSA, M. Marc FLEURET, Mme Delphine GENESTE, M. Fabien BISTON, Mme Marie SALLÉ, M. Luc DELLA-VALLE, Mme Danielle FAURE, M. Christian BARON, M. Marc DESCOURAUX, M. Jacques BREUILLAUD, M. Didier DUVERGNE, Mme Danielle DUPRÉ-SÉGOT , M. Bruno PALLEAU, Mme Valérie LEGRÉSY, M. Jean-Michel FORT, M. Gilbert BLANC, Mme Brigitte VOITIER, M. Henri LORY, M. Philippe GUERINEAU.

Délibération affichée et  
exécutoire le : 19 mai 2023

Excusé(s) (9) : M. Olivier VIGNAU. M. Jean-Yves HUGON ayant donné procuration à Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Roland VRILLON ayant donné procuration à M. Brice TAYON, Mme Frédérique GERBAUD ayant donné procuration à Mme Liliane MAUCHIEN, M. Stéphane ZECCHI ayant donné procuration à Mme Christine DAGUET, M. Damien NOEL ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, Mme Christelle PALLEAU ayant donné procuration à M. Philippe GUERINEAU, M. Ludovic RÉAU ayant donné procuration à Mme Brigitte VOITIER, M. Noël BLIN ayant donné procuration à M. Michel GEORJON.

## **6 : Ajustement des aides Acquisition-Amélioration à destination des bailleurs sociaux**

Pour inciter à leur remobilisation du parc de logements existant, la Collectivité apporte un accompagnement financier aux porteurs de projets privés, mais également aux Organismes HLM par des subventions Acquisition-Amélioration qui ont été déployées en deux temps et sur deux périmètres distincts.

### **1. une prime spécifique en périmètre ORT depuis 2020 :**

En lien avec le NPRU, elle vise la reconstitution d'une offre de logement social PLUS et PLAI en acquisition-amélioration dans le parc privé vacant, via la remobilisation de maisons « berrichonnes » ou autres maisons individuelles.

La prime varie selon le caractère social du logement produit, soit 25 000€ pour du PLAI et 12 500€ pour du PLUS.

Conditions d'accès :

- Immeuble « individuel » vacant de + de 2ans situé dans le périmètre Action Cœur de Ville ;
- Indice de dégradation (ID) supérieur à 0,40, ou à 0,30 sur les avenues et boulevards ;
- Projet d'Acquisition (inférieur à 900€ du m<sup>2</sup> habitable) + travaux (d'un montant minimum de 20 000 € HT).

2. une prime Acquisition-Amélioration en centre-bourg sur le reste du territoire de l'Agglomération pour remobiliser le parc vacant privé depuis 2022 :

Son montant est de 15 000€, quel que soit le financement du logement (PLAI, PLUS, PLS).

Conditions d'accès :

- Maison individuelle ancienne (d'avant 2000),
- Indice de Dégradation (ID)  $\geq$  0,40
- Localisation : centralités ou limites
- Projet d'Acquisition (inférieur à 850€ du m<sup>2</sup> habitable) + travaux (d'un montant minimum de 30 000 € HT).

Malgré des montants d'aides significatifs, la prime n'a pas été mobilisée.

Si le contexte particulier de 2020 – 2021 peut expliquer en partie ce résultat, en 2022 tout particulièrement (post COVID + accompagnement renforcé de la Collectivité), de nombreuses simulations ont été faites sur de nombreux biens sans que jamais l'équilibre économique des opérations en individuel ne soit assuré. Les raisons : le coût de revient, la localisation, le produit en lui-même.

La cible, qui était la maison berrichonne, n'est actuellement pas « en phase » avec les contraintes d'un maître d'ouvrage HLM et le marché a évolué ces dernières années, avec un parc locatif qui se retend et une offre en petits logements qui manque. La sortie progressive des passoires thermiques du marché locatif privé va amplifier ce besoin.

Les montants de subventions de Châteauroux Métropole étant déjà conséquents, il n'est pas proposé de les revoir.

### Evolution 1 : la division

La nouveauté réside dans la possibilité offerte aux Bailleurs sociaux, pour les biens individuels présentant de grandes surfaces, de diviser quand le potentiel est propice à la réalisation de plusieurs logements plutôt qu'un seul. Ce type de projet, jusque-là inéligible, mérite aujourd'hui d'être accompagné pour proposer une offre en petits logements.

Les conditions de montants minimum de travaux par logement demeurent.

Evolutions 2 et 3 : la réévaluation des plafonds de coûts d'acquisition et le remplacement de la condition de dégradation par une étiquette minimum de sortie après travaux

Les coûts d'acquisition des biens repérés par les bailleurs dépassent souvent le plafond. L'explication repose principalement sur l'état du bien qui n'est pas dégradé au sens de l'ID mesuré par la grille Anah.

La proposition consiste, pour les Bailleurs Sociaux, à remplacer la condition d'ID par une condition de performance énergétique après travaux à travers une étiquette de sortie au minimum à D.

Le coût d'acquisition maximum serait élevé à 1200€/m2 en secteur ACV et 1 000€ m2 hors secteur ACV.

En synthèse :

	Modalités actuelles ⇒ <i>propositions d'évolution</i>	
Conditions selon le périmètre	En Périmètre ACV	Hors périmètre ACV (Agglo)
Type de bien	Immeuble individuel	
Vacance ou âge du bien	Vacant de + de 2 ans	Immeuble d'avant 2000
Etat du bien	ID ≥ 0,40 (ou 0,30 sur avenues et boulevards)	ID ≥ 0,40
	⇒ <i>Etiquette D minimum après travaux</i>	
Coût d'acquisition maxi	900€ m2 SH ⇒ <b>1 200€</b>	850 m2 SH ⇒ <b>1 000€</b>
Minimum travaux exigé (en HT)	20 000€ / logement	30 000€ / logement
Produit de sortie	Logement individuel ⇒ <b>1 ou plusieurs logements au sein d'un même immeuble</b>	
Type de financement LLS	PLAI ou PLUS	PLAI, PLUS ou PLS
	⇒ <i>Mixité possible</i>	
Montant de la prime :	A l'immeuble	
PLAI	25 000€	15 000€
PLUS	12 500€	15 000€
PLS	0	15 000€

Il est proposé au Conseil communautaire :

- d'approuver la proposition d'adaptation ci-avant exposée ;
- de modifier les règlements d'aides en conséquence ;
- d'autoriser le Président, ou son représentant, à signer tout acte à intervenir en ce sens.

Suite à une discussion, le Conseil communautaire approuve le rapport à l'unanimité des votes exprimés (3 ne prennent pas part au vote).

Le Maire,  
M. Gil AVÉROUS

Les Secrétaires de séance  
Mme Nahima KHORCHID M. Gilbert BLANC

